

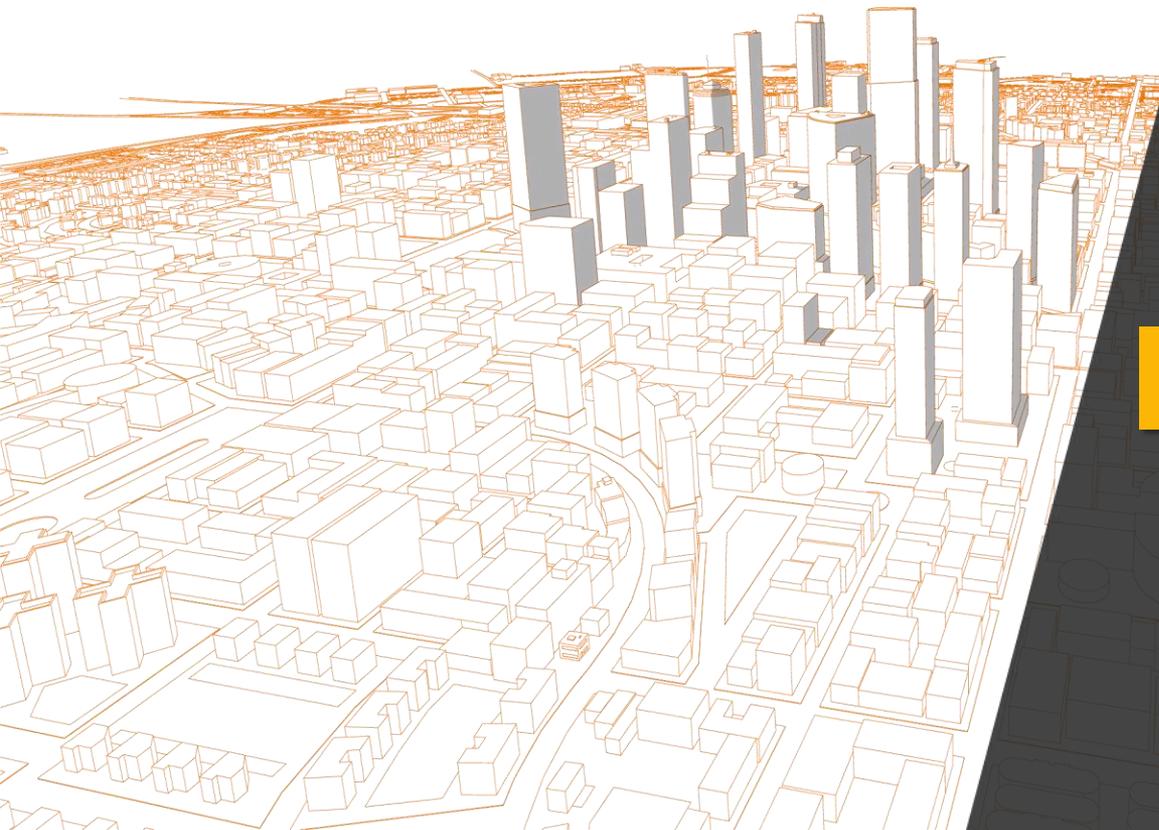


PEI

Gerenciado por:



TERRANVM
INVERSIÓN



Asamblea Ordinaria de Inversionistas PEI 2017

1 Verificación de Quórum
Fiduciaria Colmena

2 Lectura y Aprobación del Orden del Día
Fiduciaria Colmena

3 Nombramiento del Presidente, Secretario y Comisión Aprobatoria del Acta
Fiduciaria Colmena

4 Informe de Gestión PEI 2016 Administradora Inmobiliaria
Terranum Inversión

5 Informe de Gestión PEI 2016 Agente de Manejo
Fiduciaria Corficolombiana

6 Estados Financieros PEI 2016 Agente de Manejo
Fiduciaria Corficolombiana

7 Plan Estratégico PEI 2017 – 2026 Administradora Inmobiliaria
Terranum Inversión



Agenda

1



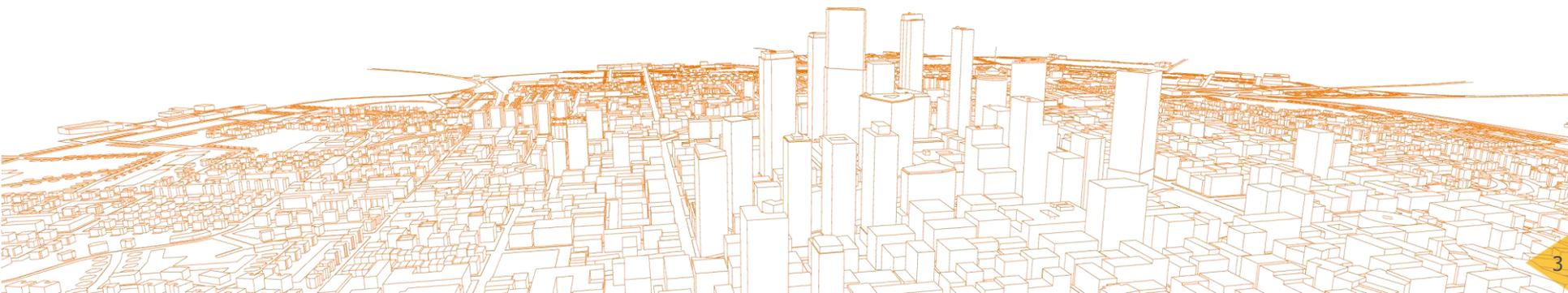
PEI

Verificación de Quórum

Fiduciaria Colmena



76.16%





2

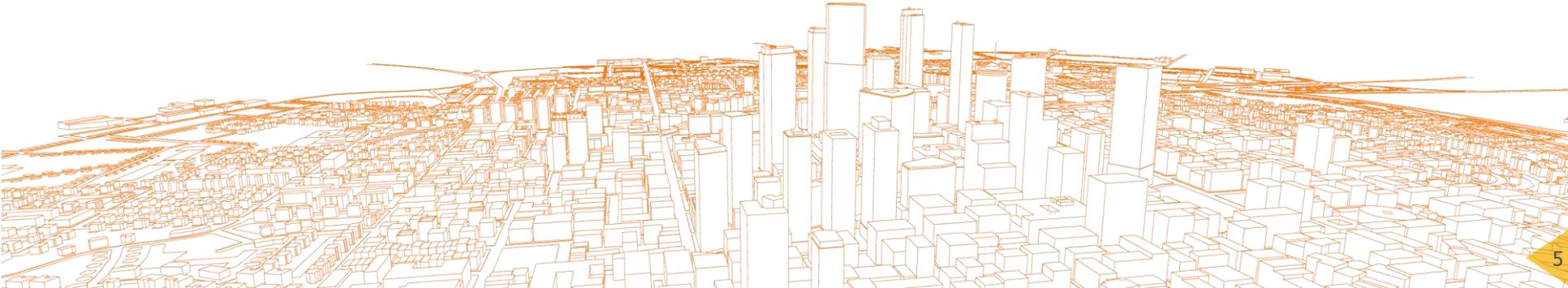


PEI

**Lectura y
Aprobación
Orden del Día**

Fiduciaria Colmena

Lectura y aprobación del orden del día



1

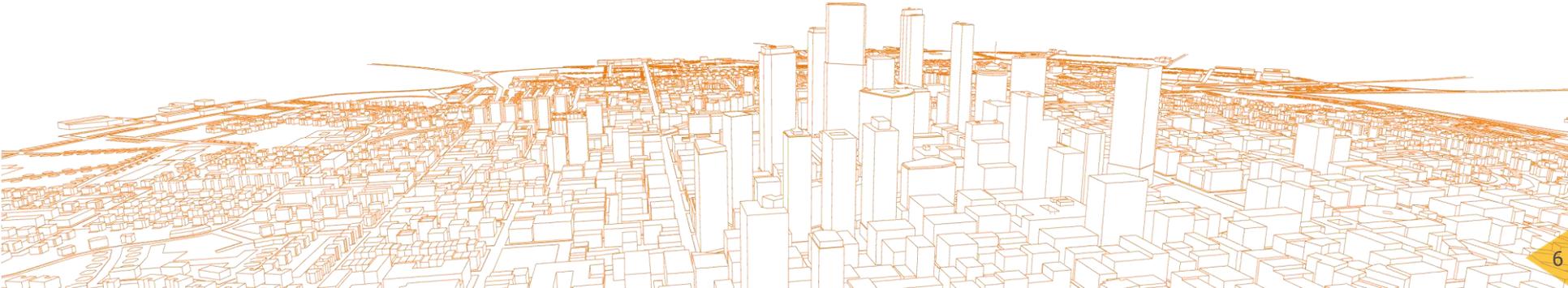
Aprobado

2

No aprobado

3

Abstención



3



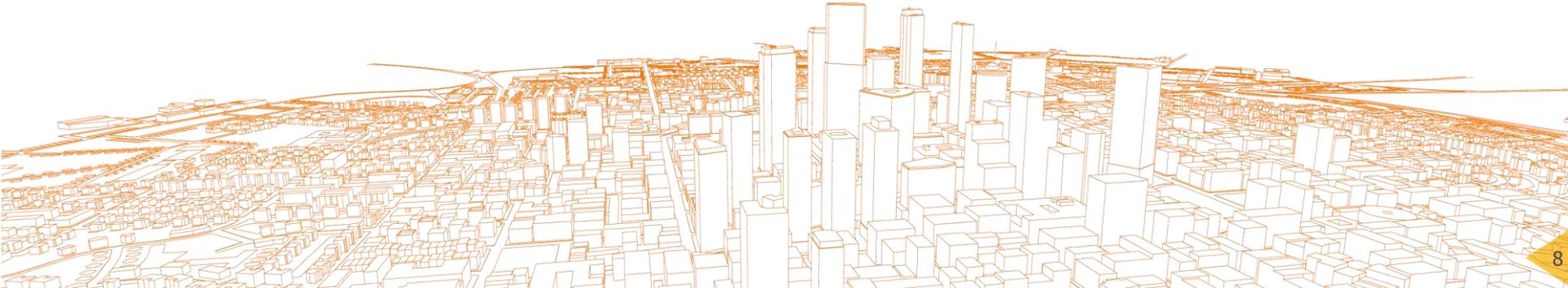
PEI
DE VALLE
KIDS Leather

**Nombramiento
del Presidente,
Secretario y Comisión
Aprobatoria del Acta**

Fiduciaria Colmena



Nombramiento del Presidente, Secretario y Comisión Aprobatoria del Acta



Nombramiento del Presidente, Secretario y Comisión Aprobatoria del Acta



Presidente

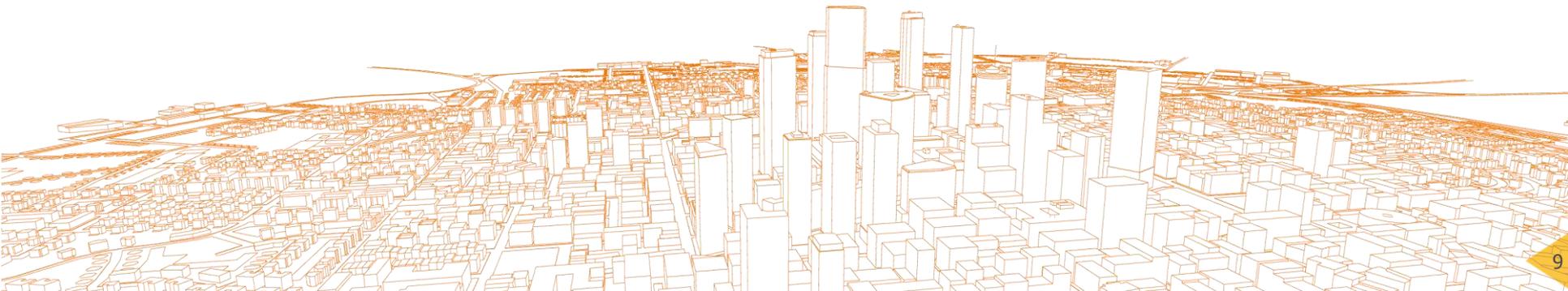


Secretario

Mauricio Suárez

Daniel Barrios

Comisión Aprobatoria
del Acta





4



PEI

**Informe de
Gestión PEI 2016
Administradora
Inmobiliaria**
Terranum Inversión



4



PEI

**Informe de
Gestión PEI 2016
Administradora
Inmobiliaria**

Terranum Inversión

PEI en Cifras

PORTAFOLIO

3.59

CO\$ Billones

Valor de Activos

+742

Miles m²

GLA

2.15

CO\$ Billones

Patrimonio¹

121

Activos

Presencia nacional

23

Ciudades y
Municipios

96%

Ocupación del
portafolio

+750

Contratos⁴ bajo
administración

8.1

Años

Duración
promedio

TEIS

226,593

Títulos en
circulación

+1,850

Inversionistas

572

CO\$ KMM

Volumen transado en
mercado secundario

105

CO\$ KMM

Flujo de Caja
Distribuible²

14.3%

Rentabilidad³

9.5

CO\$ MM

Valor del Título a
cierre del año

5

CO\$ Billones

Cupo aprobado
del Programa

i-AAA

Calificación Títulos
Participación
Inmobiliaria

G-aaa

Eficacia en la
Gestión de
Portafolio

¹ Valor a 31 de Diciembre de 2016

² Flujo de Caja Distribuible generado en el año 2016 (causación)

³ La rentabilidad medida como la tasa interna de retorno efectiva anual de los flujos de caja generados comprendidos desde el 2007

⁴ Incluye el 100% los contratos de arrendamiento de los activos donde el PEI no es copropietario del 100%



4



PEI

Informe de Gestión PEI 2016 Administradora Inmobiliaria

Terranum Inversión

Entorno

Durante 2016, se aprobaron licencias de construcción no habitacionales por más de 6.5MM m²

Licencias no habitacionales aprobadas por semestre (MM m²)



↓ 24%
Disminución respecto año anterior

Mayor disminución en **Bodegas y Comercio**

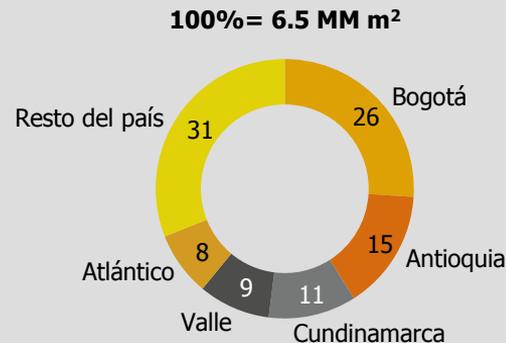
Licencias no habitacionales por sector económico (%)



33%
Sector comercial

15%
Oficinas

Licencias no habitacionales aprobadas por departamento + Bogotá (%)

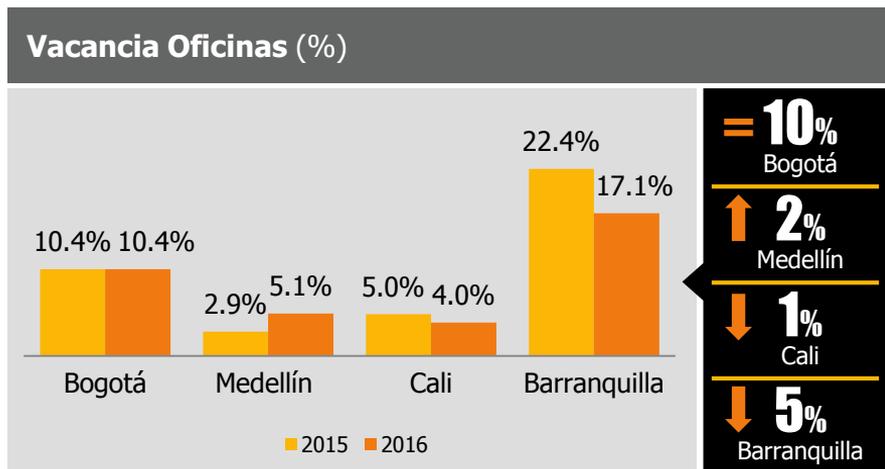
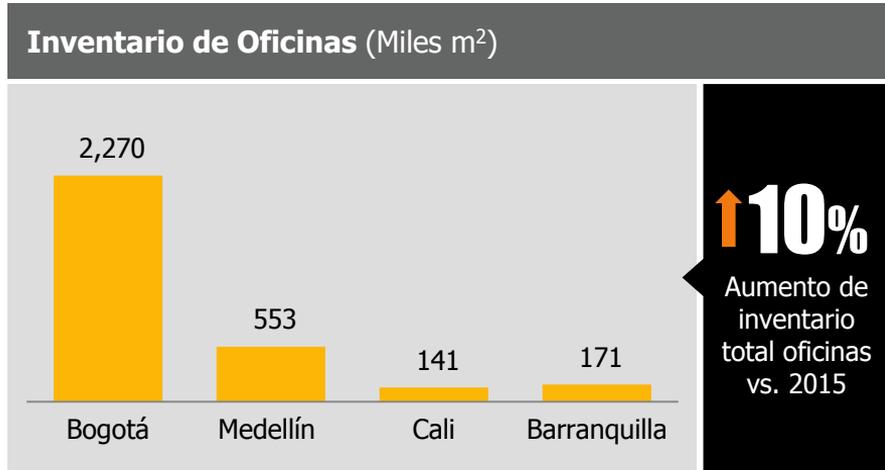


+69%
Cundinamarca, Antioquia, Valle y Atlántico

26%
Bogotá

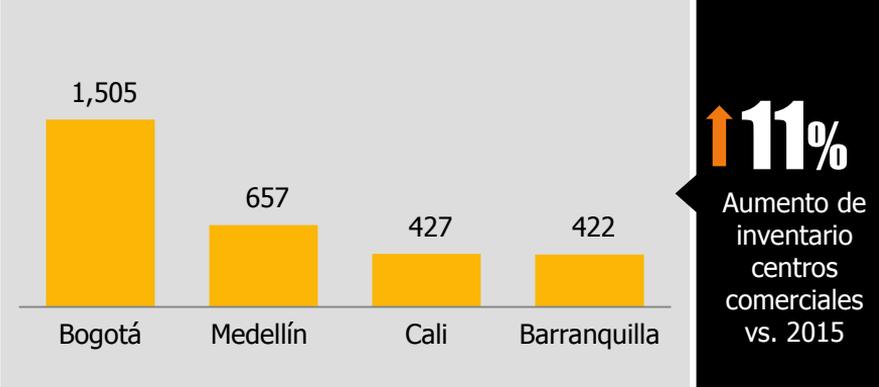
15%
Antioquia

Al cierre de 2016, el inventario de Oficinas cerró en más de 3.1 MM m²

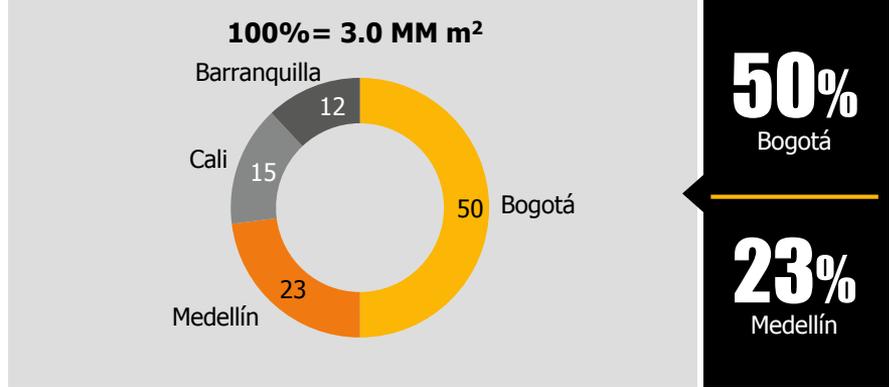


Al cierre de 2016, el inventario de Centros Comerciales cerró en más de 3 MM m²

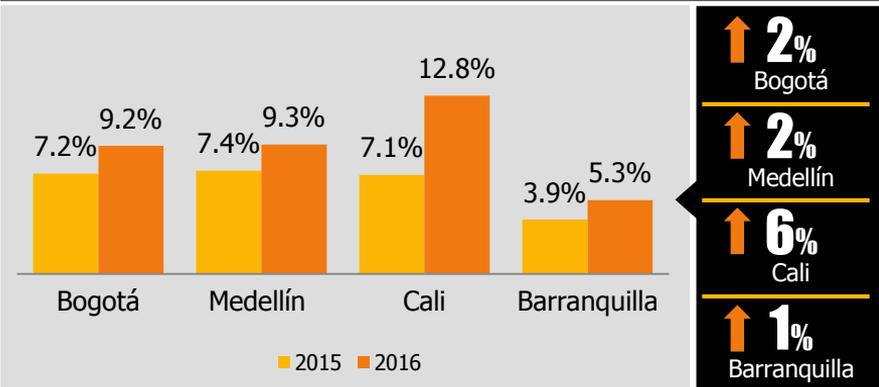
Inventario de Centros Comerciales (Miles m²)



Inventario de Centros Comerciales A diciembre de 2016 (%)



Vacancia Centros Comerciales (%)

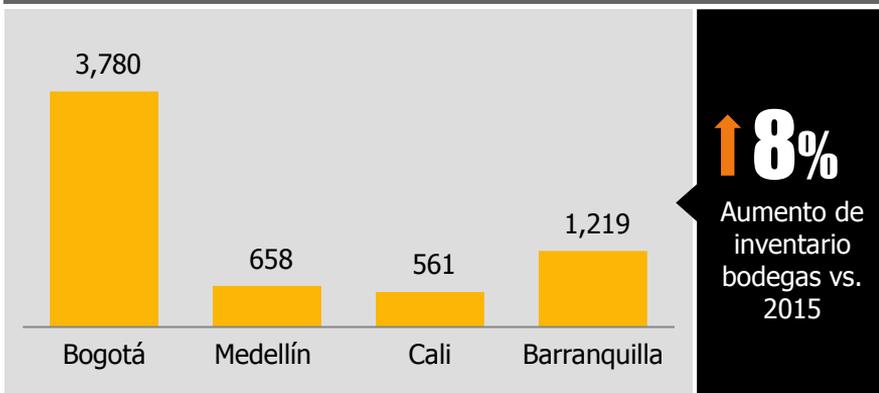


Precios arrendamiento/m² (CO\$)

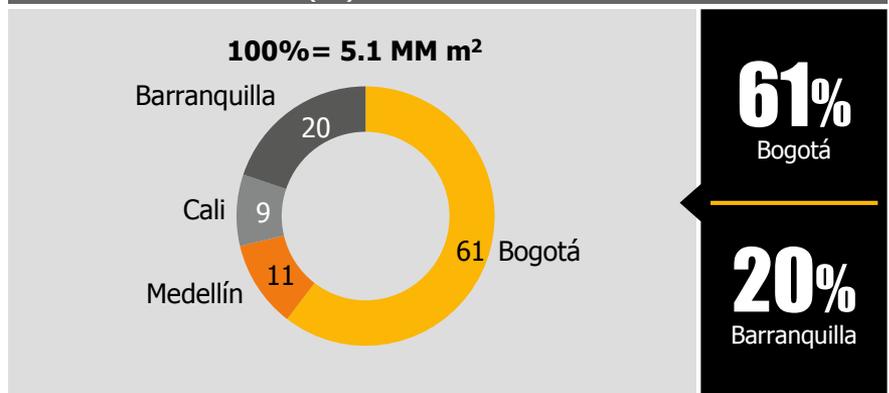


Al cierre de 2016, el inventario de Bodegas cerró en más de 6.2 MM m²

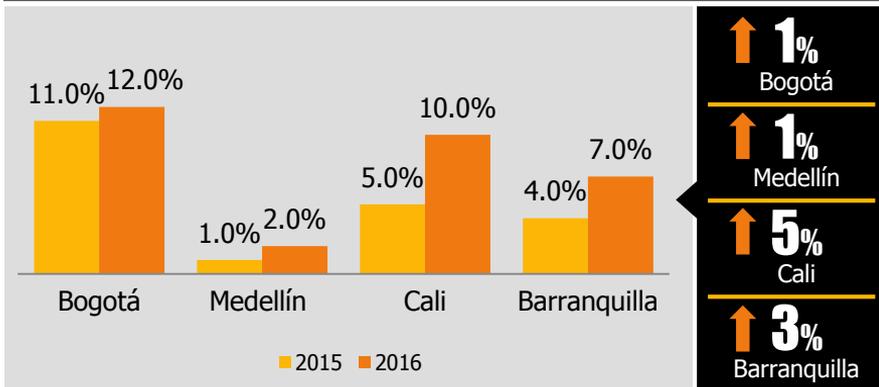
Inventario de Bodegas (Miles m²)



Inventario de Bodegas A diciembre de 2016 (%)



Vacancia Bodegas (%)



Canon de arrendamiento de bodegas por m² (CO\$)





4



PEI

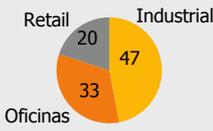
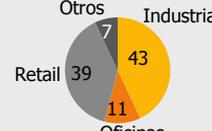
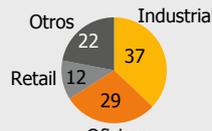
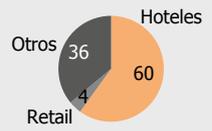
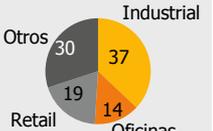
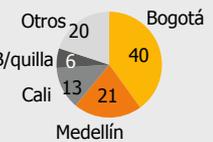
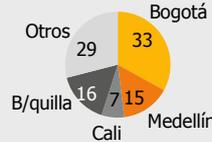
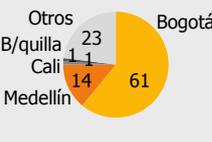
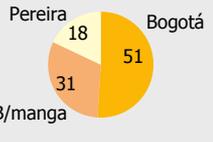
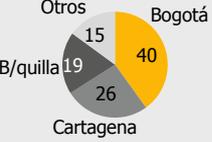
**Informe de
Gestión PEI 2016
Administradora
Inmobiliaria**

Terranum Inversión

Análisis de Competencia

Análisis competencia nacional a diciembre 2016



	 PEI	 PACTIA	 ¹ Fondo Inmobiliario Colombia	 CREDICOR capital <small>BCP Capital & Services LHM Trust</small>	 Parque Arauco	 ² SURA ASSET MANAGEMENT	 BTGPactual
Tipo de vehículo	Titularización Participativa	Fondo de Capital Privado Inmobiliario	Fondo de Capital Privado Inmobiliario	Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario	Sociedad Comercial	Fondo de Capital Privado	Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario
Duración (Años)	99	ND	30	30	ND	ND	983
Total GLA (m²)	742,325	504,384	300,000	174,179	143,000	47,541	45,935
Activos (CO\$ KMM)	3,597	2,200	1,600	952	ND	250	318
Ingresos (CO\$ KMM)	200.9	179.1	ND	82	44.4 ⁴	ND	42.7
Vacancia	4.5%	6.3% ³	ND	5.7%	8.4% ⁴	ND	10%
GLA por tipo de activo (%)			ND		Comercial 100		
GLA por ciudad (%)			ND				Bogotá 100

¹ Información recopilada de noticias; ² Valores a Marzo 2016; ³ Únicamente mide activos estabilizados; ⁴ No incluye Parque La Colina porque se inauguró en Diciembre 2016



4



PEI

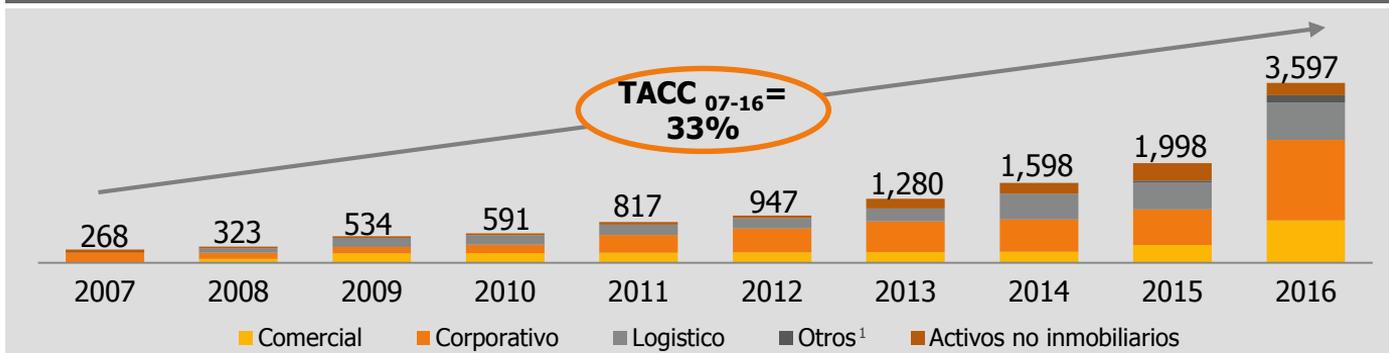
Informe de Gestión PEI 2016 Administradora Inmobiliaria

Terranum Inversión

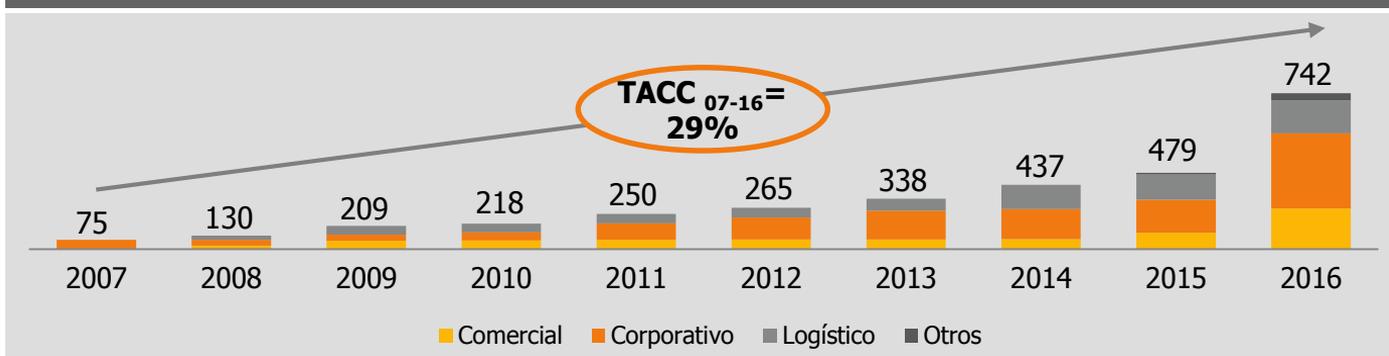
Crecimiento

El año 2016 se consolidó como el de mayor crecimiento en la historia del PEI

Activos bajo manejo (CO\$KMM)



Evolución de área arrendable (Mil m²)



↑ 80%
Activos

↑ 138%
Comercial

↑ 127%
Corporativos

↑ 36%
Bodegas

↑ 368%
Otros

↑ 55%
Área arrendable

↑ 94%
Comercial

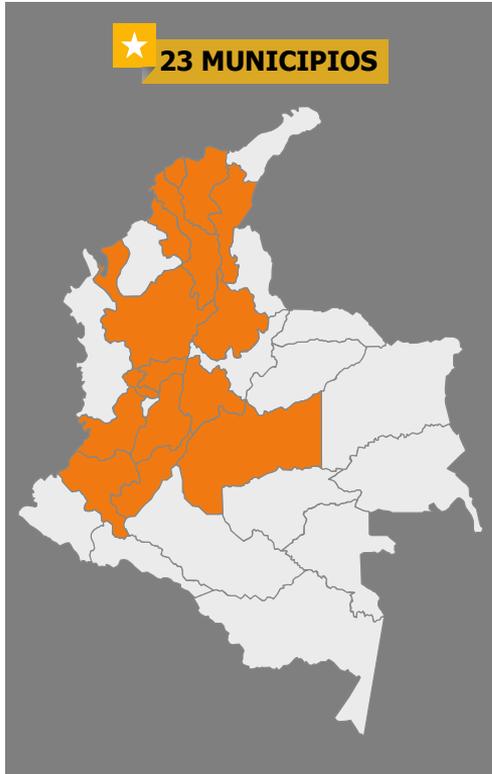
↑ 87%
Corporativos

↑ 27%
Bodegas

↑ 91%
Otros

¹ Incluye CESDE y City U
TACC: Tasa Anual de Crecimiento Compuesto

El valor del portafolio, incluyendo los activos no inmobiliarios, alcanzó los CO\$3.59 Billones a 31 de Diciembre de 2016



	Activos incorporados	Valor	Área
Bogotá	46	CO\$1.04 Bn	126,906 m²
Medellín	9	CO\$135 KMM	26,959 m²
Cali	3	CO\$59 KMM	9,351 m²
B/quilla	2	CO\$5 KMM	592 m²
Otros	28	CO\$202 KMM	99,385 m²

14 Transacciones	88 Propiedades Adquiridas
263 Mil m ² Área total arrendable	1.44 CO\$ Billones Valor adquisición
162 CO\$ KMM Ingresos anuales presupuestados	

Los inmuebles corporativos incorporados, se caracterizaron por contar con arrendatarios de primer nivel



CO\$ 254,504
53,329 m²

Port. Davivienda (13)



CO\$ 140,969
21,073 m²

Torre Fuego - Bogotá



CO\$ 114,000
10,191 m²

Bogotá



CO\$ 26,994
2,487 m²

Bogotá



CO\$ 84,438
13,226 m²

Torre Norte - Medellín



CO\$ 18,500
4,585 m²

Bogotá



Fiduciaria Bogotá



Johnson & Johnson



MARSH



18

Propiedades adquiridas

105

Mil m²

Área arrendable

639

CO\$ KMM

Valor adquisición

10.8

Años

Plazo promedio contratos

La categoría de activos comerciales fue la de mayor crecimiento del Portafolio en el 2016



Bogotá



Port. Davivienda (56)



Cali



Itagüí



Medellín

60

Propiedades adquiridas

74

Mil m²

Área arrendable

564

CO\$ KMM

Valor adquisición

9.2

Años

Plazo promedio contratos

¹ Corresponde a la adquisición del 37.5% de la propiedad

² Incluye 2,197 m² correspondientes a la huella del local de Falabella

Las adquisiciones de activos logísticos e industriales durante 2016 contribuyeron a la diversificación geográfica del portafolio



Palmira



Valledupar



La Estrella



Mosquera



Aguachica



Palmira



Yumbo



Bucaramanga

Nuevas ubicaciones

- Bucaramanga
- La Estrella
- Valledupar
- Aguachica

9

Propiedades adquiridas

73

Mil m²

Área arrendable

125

CO\$ KMM

Valor adquisición

17

Años

Plazo promedio contratos

En otros activos, se adquirió el 50% de las residencias
Universitarias City U



Bogotá

Principales arrendatarios



1

Propiedades adquiridas

14

Mil m²

Área arrendable

113

CO\$ KMM

Valor adquisición

10.1

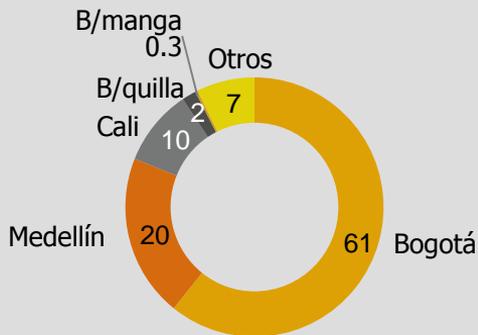
Años

Plazo promedio contratos

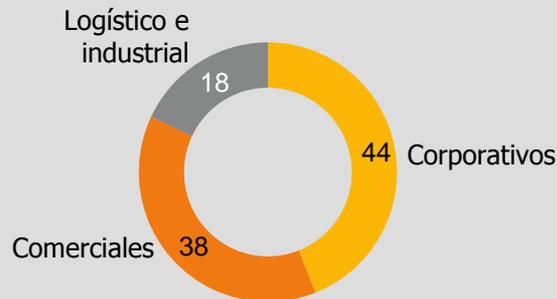
¹ Corresponde a la adquisición del 50% de la propiedad

Las adquisiciones del 2016 contribuyeron a la diversificación del Portafolio

Diversificación por ciudad (%)



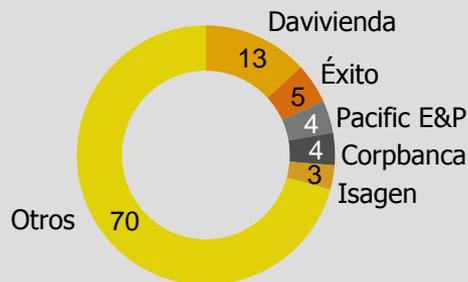
Diversificación por tipo de activo (%)



Diversificación por sector económico (%)



Diversificación por arrendatario (%)



61%

Bogotá por compra de Plaza Central y portafolio Davivienda

18%

Bodegas

38%

Centros Comerciales

+14

Sectores económicos

↑17%

Sector financiero

1

Arrendatario mayor al 5%



4



PEI

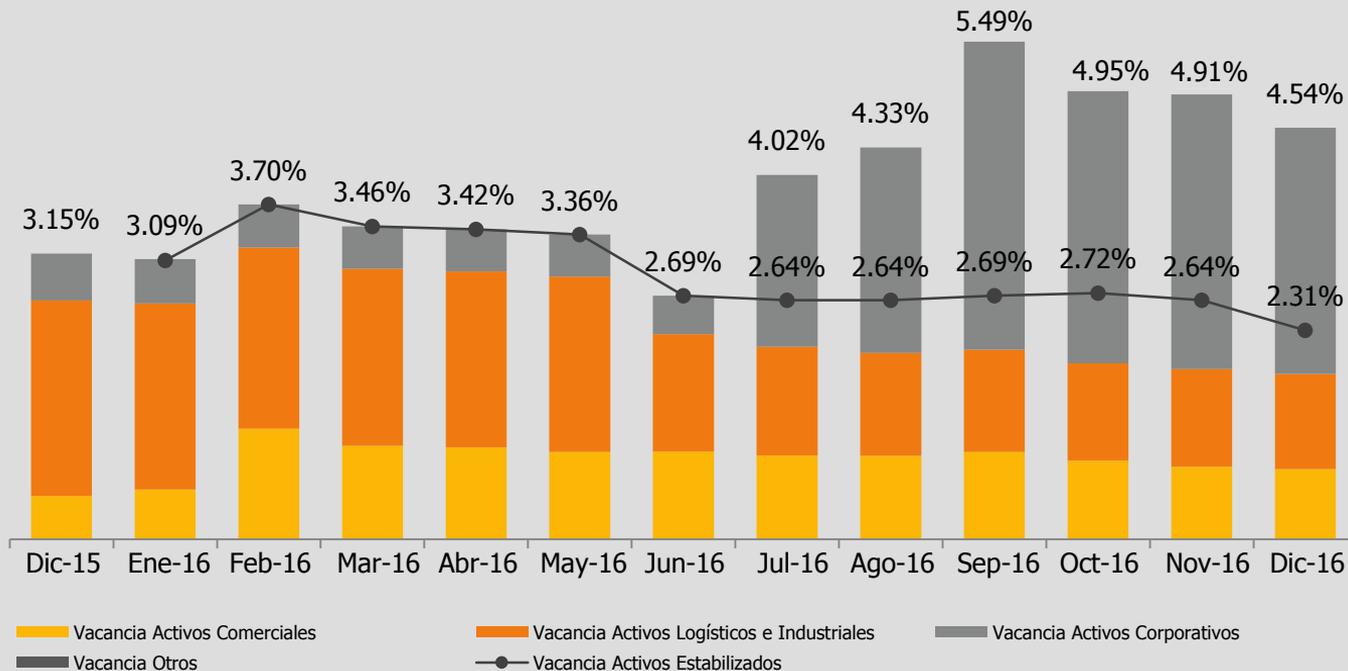
Informe de Gestión PEI 2016 Administradora Inmobiliaria

Terranum Inversión

Gestión experta

La vacancia del portafolio continúa en niveles bajos en comparación con el mercado

Vacancia Económica



97.7%

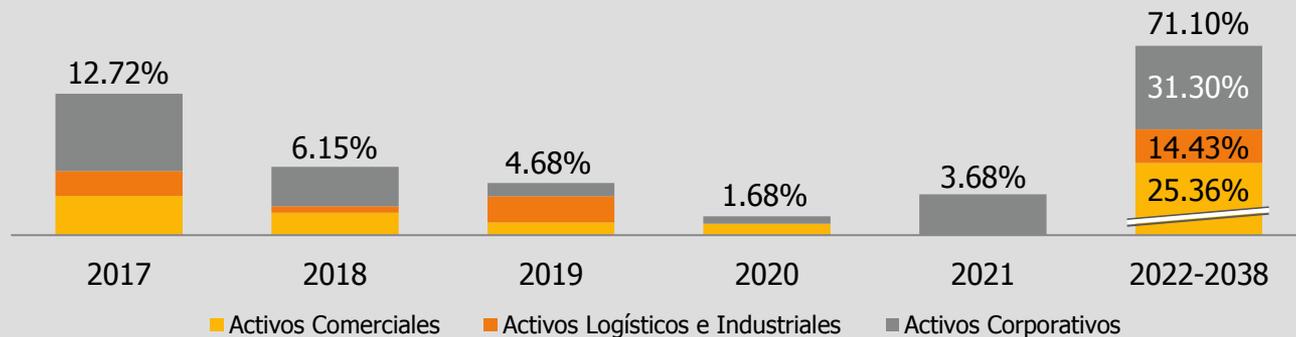
Ocupación portafolio en 2016

2.3%

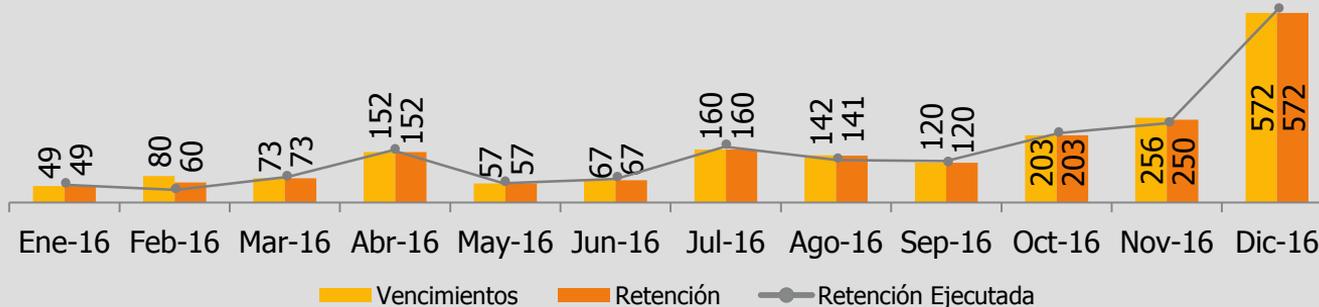
Vacancia activos estabilizados

La mayoría de los contratos son firmados a largo plazo con una alta retención de clientes

Vencimiento promedio de Contratos



Retención de contratos (CO\$MM)



8.1 años

Duración promedio

+ 70%

Ingresos con vencimiento después de 2022

98%

Retención de arrendatarios

+ 150

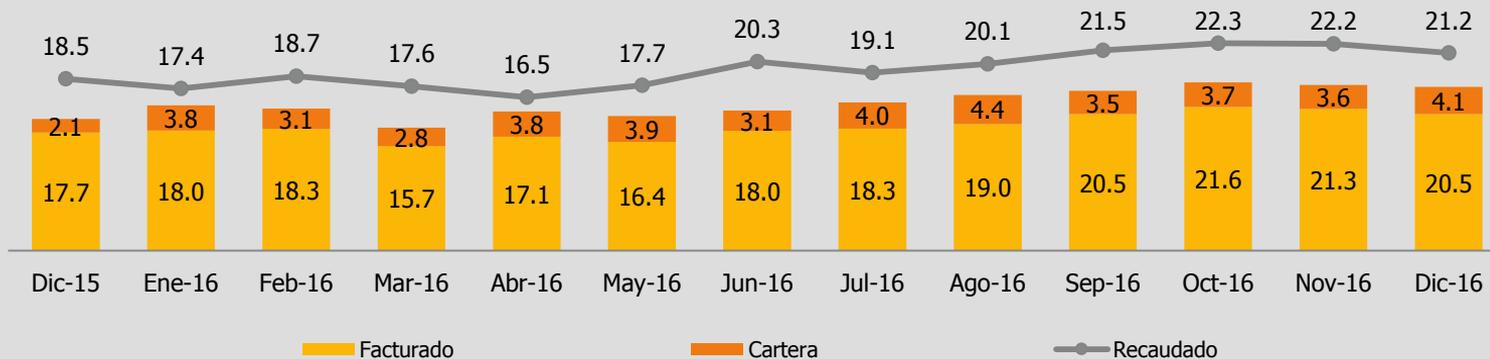
Contratos renovados

+ 1,900

CO\$MM
Ingresos por contratos renovados

La facturación¹ creció 16% durante el último año gracias a ingresos de nuevos activos y nuevos arrendatarios

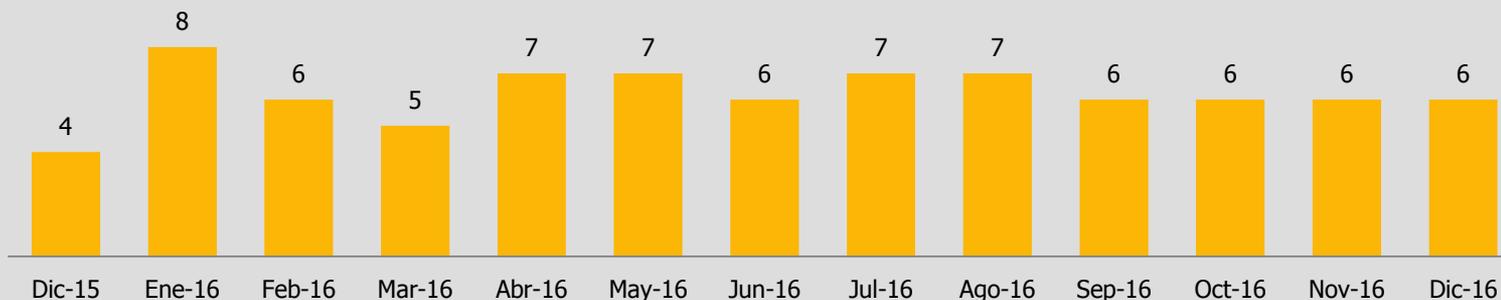
Evolución de la cartera 2016 (CO\$KMM)



+16%

Incremento en facturación del portafolio

Rotación de Cartera 2016 (Días)



6 días

Promedio de rotación de cartera en 2016

¹ No incluye Portafolio Davivienda, City U, Plaza Central y Elemento

Inversiones en adecuación y modernización 2016

**World Business Port
Calle 26 - Bogotá**



**Atlantis plaza
Calle 81 - Bogotá**



**Parque Industrial y
Logístico CITTIUM – Tenjo**



Obra

Cambio y modernización de 6 ascensores

Remodelación interna y de fachada del centro comercial

Adecuación segunda etapa bodegas 1 y 8

Costo de obra

CO\$1,118MM

CO\$12,039MM

CO\$2,497MM

Fecha terminación

I Sem. 2017

II Sem. 2017

I Sem. 2017

Responsable inversión

Propietarios

PEI

PEI

Corporativo

Comercial

Logístico

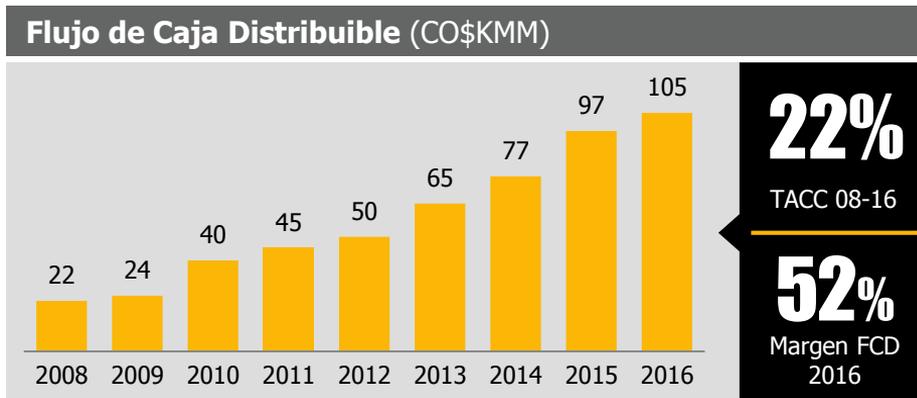
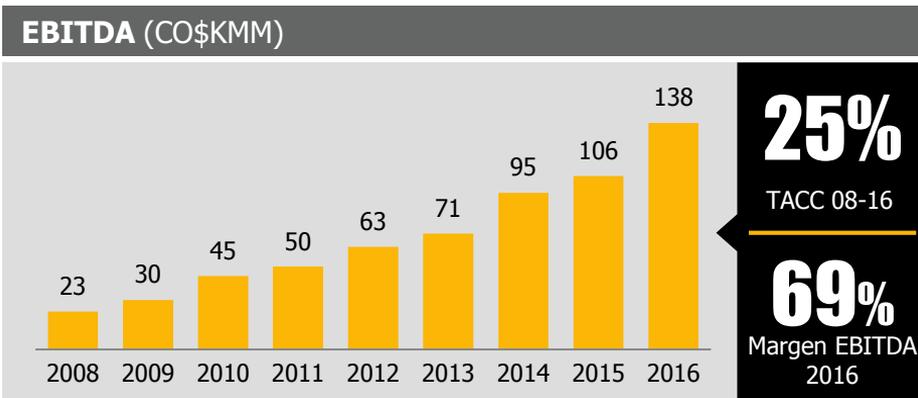
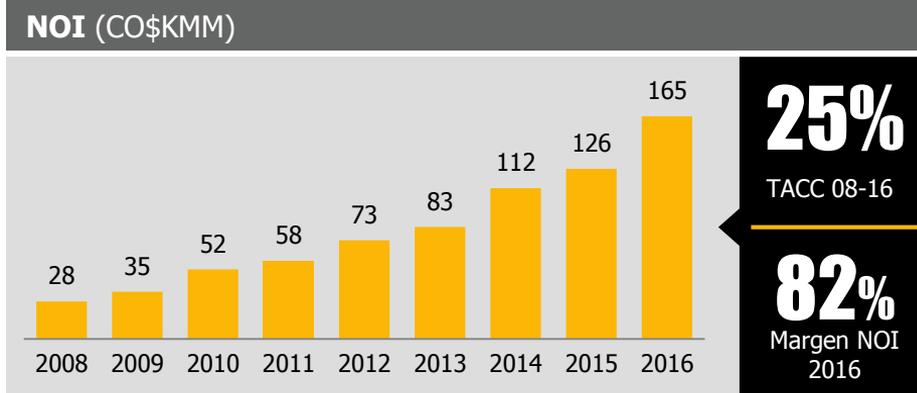
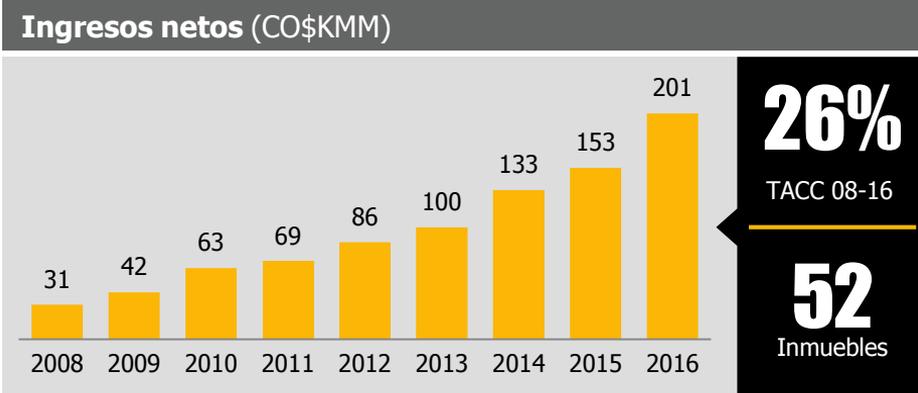
**+ 1,445
CO\$MM**

Reparaciones y mantenimientos Ejecutados en 2016

**5,685
CO\$MM**

En CapEx ejecutados en 2016

Los resultados de la operación del PEI han tenido un crecimiento compuesto alrededor del 20%



* TACC: Tasa Anual de Crecimiento Compuesto



4



PEI

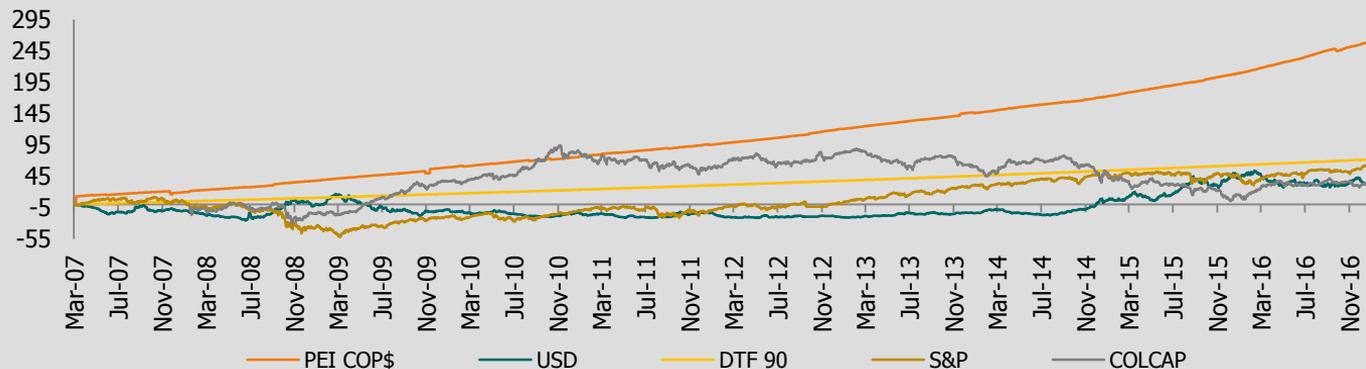
**Informe de
Gestión PEI 2016
Administradora
Inmobiliaria**

Terranum Inversión

Rentabilidad y Liquidez

La rentabilidad acumulada del último año fue de 16.4%, superior al 14.3% acumulado explicado por un alto IPC

Comparativo principales alternativas de inversión



14.3%

Rentabilidad Acumulada E.A.

67% **33%**

Flujo

Valorización

16.4%

Rentabilidad 2016

42% **58%**

Flujo

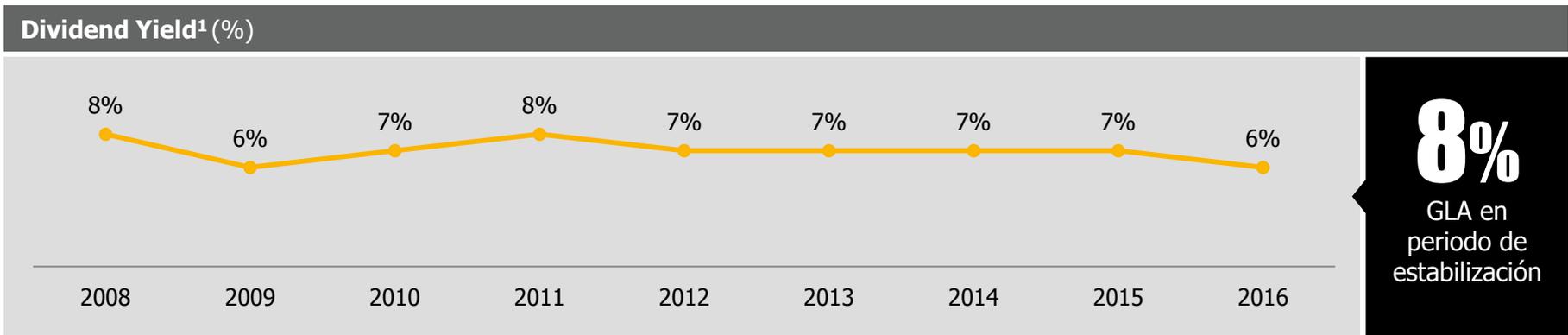
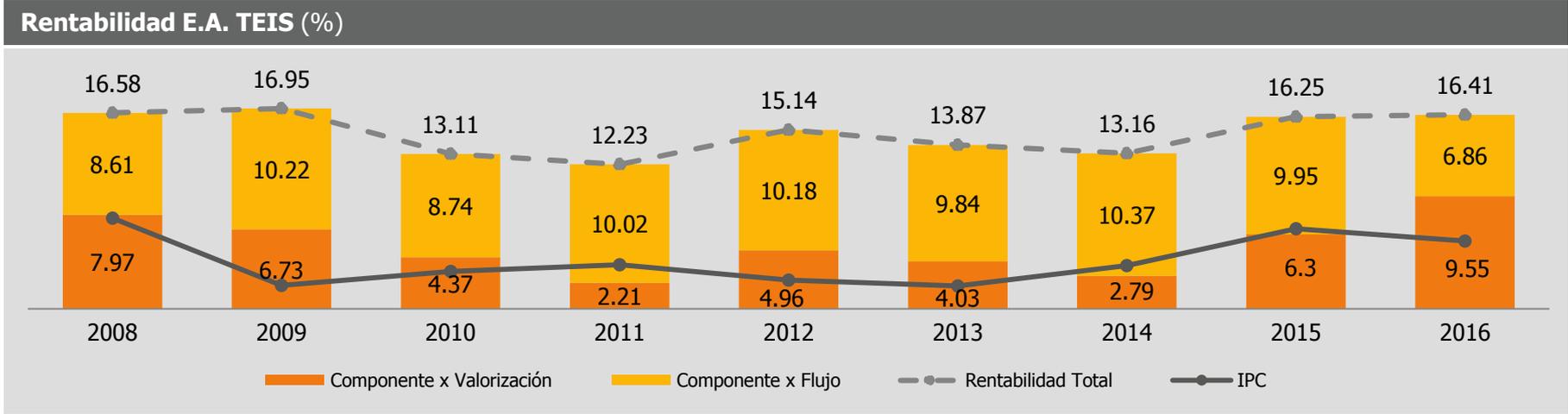
Valorización

	Rentabilidad		Volatilidad	
	Acumulada E.A	Últimos 12 Meses (Ene/2016 – Dic/2016) IPC Últimos 12 Meses: 5.75%	Últimos 12 Meses	Desde Marzo 2007
PEI	14.3%	16.4%	1.1%	4.6%
DTF ¹	5.6%	6.7%	N/A	N/A
S&P ²	5.1%	11.9%	13.1%	21.3%
USD ¹	3.1%	-4.7%	16.3%	12.9%
COLCAP ¹	3.4%	19.9%	13.3%	17.3%

¹ Banco de La República

² Investing

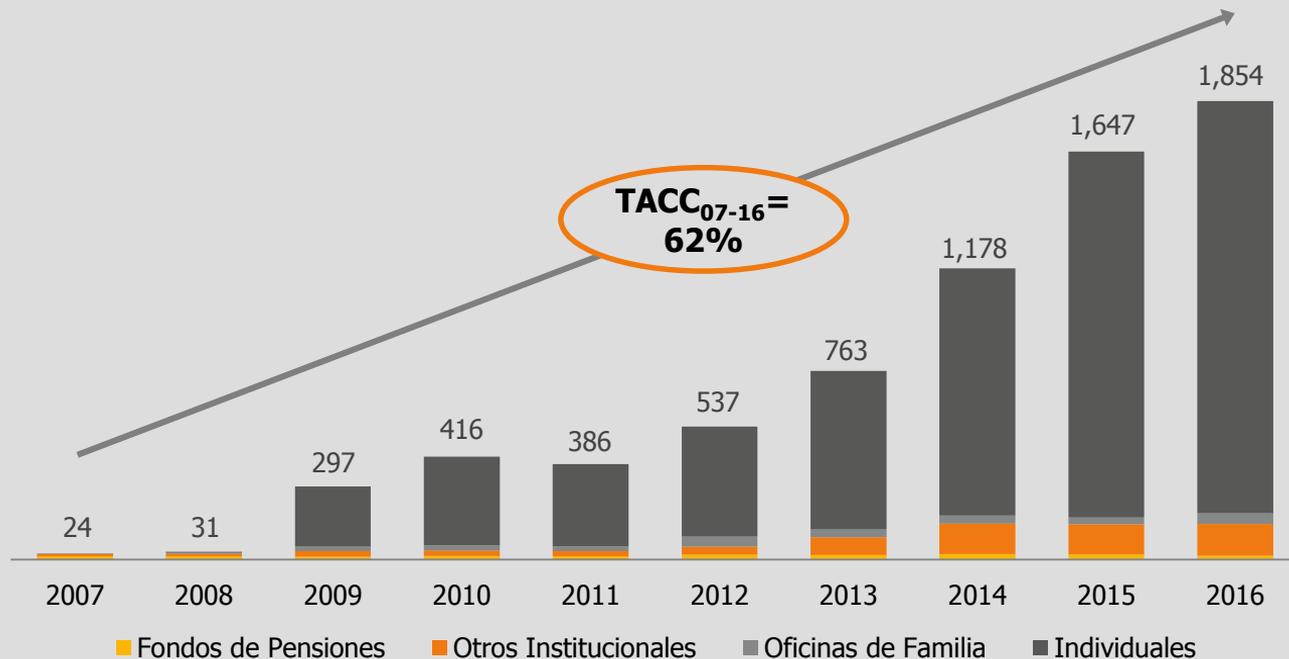
La rentabilidad anual del Título tiene un comportamiento que sigue la tendencia del IPC



8%
GLA en periodo de estabilización

El crecimiento de más del 10% en el número de inversionistas potenció una mayor liquidez del título

Número de Inversionistas



1,854

Inversionistas 2016

207

Nuevos inversionistas

62%

Fondos de pensiones

17%

Otros Institucionales

16%

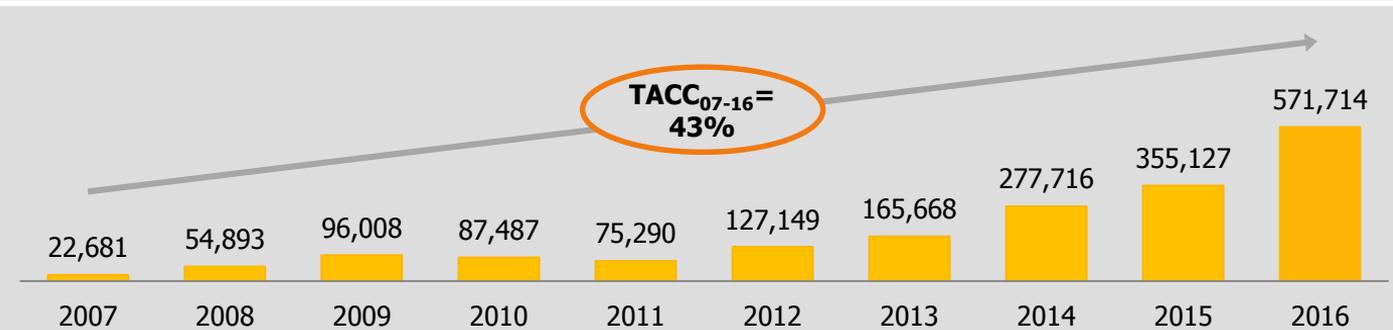
Individuales

5%

Oficinas de Familia

El crecimiento del volumen de transacciones del TEI en el mercado secundario se ha acelerado en los últimos 3 años

Transacciones del Título realizadas en el Mercado Secundario¹ (CO\$MM)



Número de transacciones y días transados vs. días hábiles



61%

Crecimiento del volumen transado en mercado secundario en el año 2016

100%

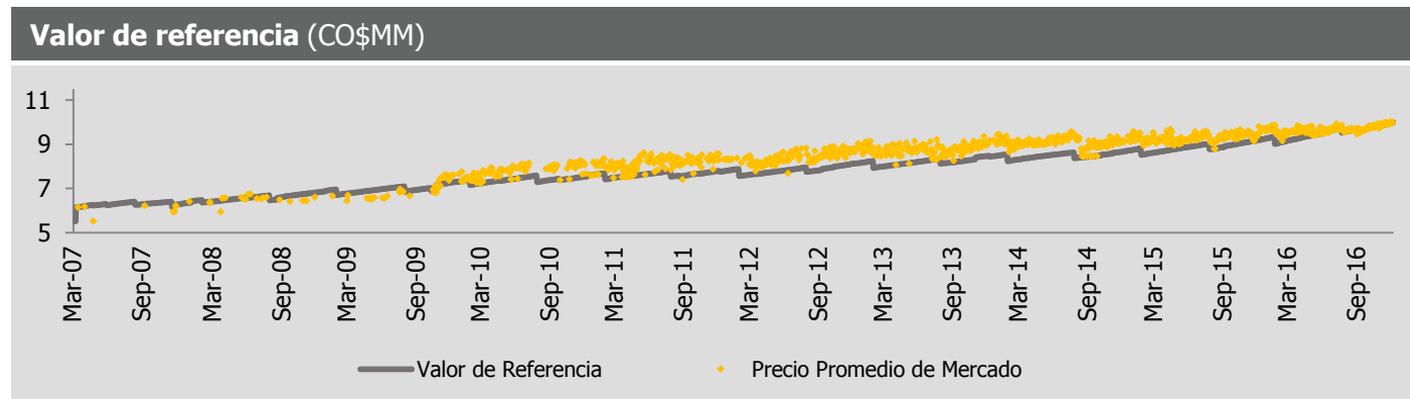
De los días hábiles transados en 2 meses del año

¹ Estas transacciones incluyen compras y ventas de títulos y no operaciones simultáneas.

TACC: Tasa Anual de Crecimiento Compuesto

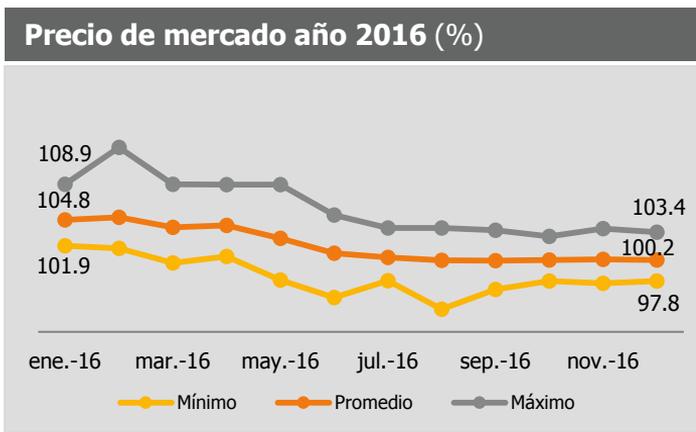
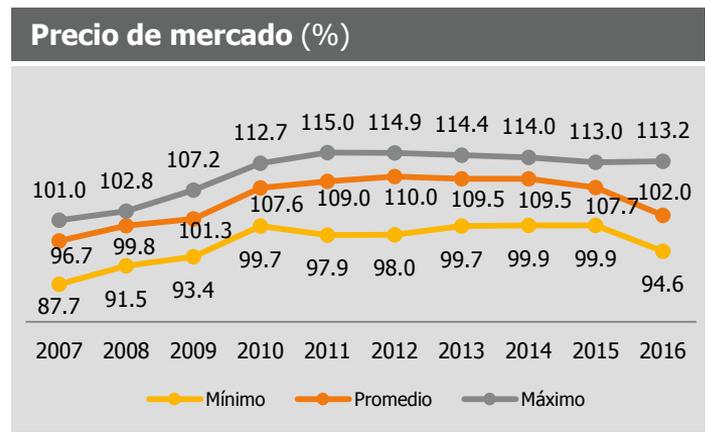
Fuente: Fiduciaria Corficolombiana, Bolsa de Valores de Colombia

Durante el 2016 se presentó una corrección de la prima promedio pagada por el Título en el mercado secundario



9.2%

Valorización del Título en el 2016



100%

El valor de mercado vs. precio de referencia en el segundo semestre del 2016



4



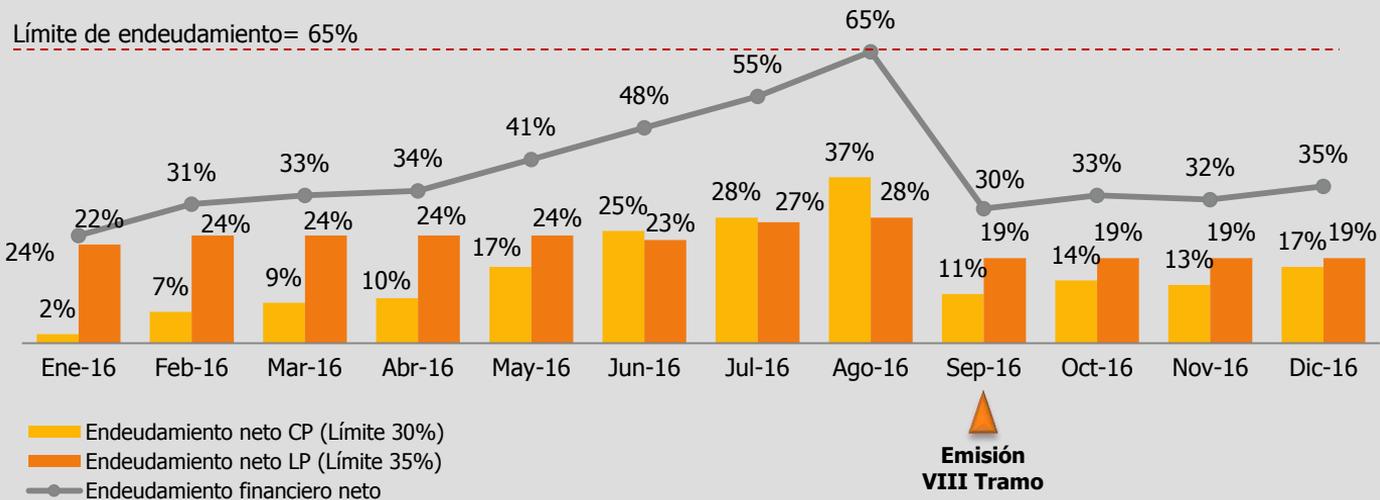
PEI

**Informe de
Gestión 2016
Administradora
Inmobiliaria**

Estructura de Capital

Durante 2016 el endeudamiento del portafolio estuvo por debajo del límite máximo permitido establecido en el 65%

Endeudamiento 2016 (%)



2.15

CO\$ Bn

Total patrimonio
a 31 Diciembre de 2016

1.6

CO\$ Bn

Cupo de endeudamiento

11.4%

Costo promedio
deuda

CO\$ 443_{KMM} + **CO\$ 399_{KMM}** = **CO\$ 842_{KMM}**

Deuda Corto plazo
16.7%

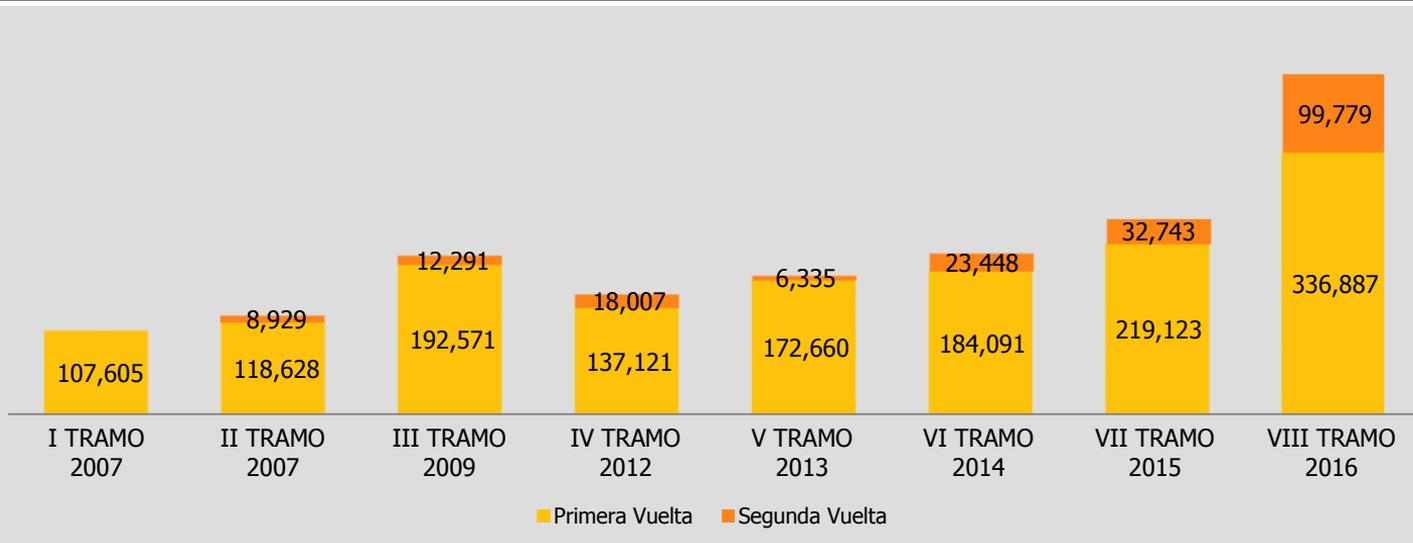
Deuda Largo plazo
18.5%

Deuda Total
35.2%



En ocho tramos, el PEI ha emitido Títulos por un valor acumulado de CO\$1.67 Billones

Emisiones de Títulos Participativos del PEI
CO\$ KMM



437
CO\$MM

Mayor monto emitido en la historia del PEI

48,735
Títulos emitidos

8.96
CO\$MM
Precio emisión del Título

77.2%
Adjudicado



37,599
Títulos

336,887
CO\$ MM
Monto

22.9%
Adjudicado



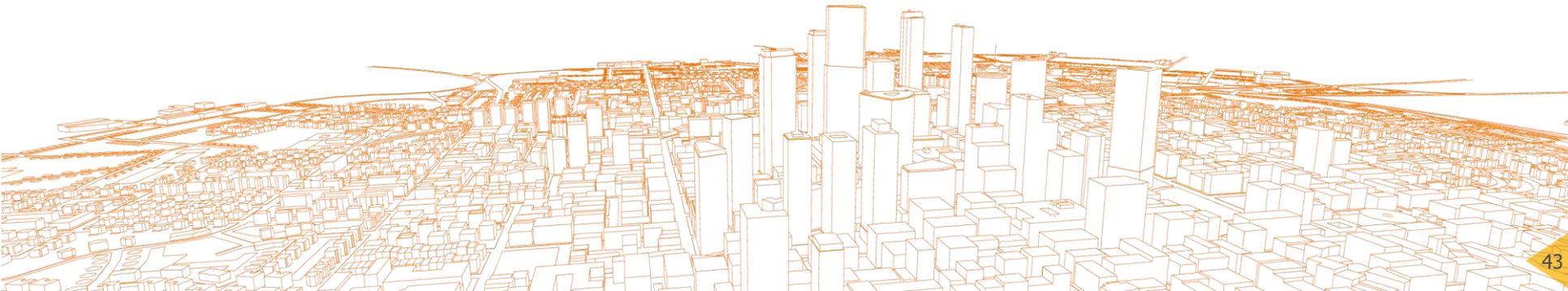
11,136
Títulos

99,779
CO\$ MM
Monto

15

Activos titularizados

PREGUNTAS



5



PEI

Informe de Gestión PEI 2016 Agente Manejo

Fiduciaria
Corficolombiana





Fiduciaria
Corficolombiana
25 Años

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI

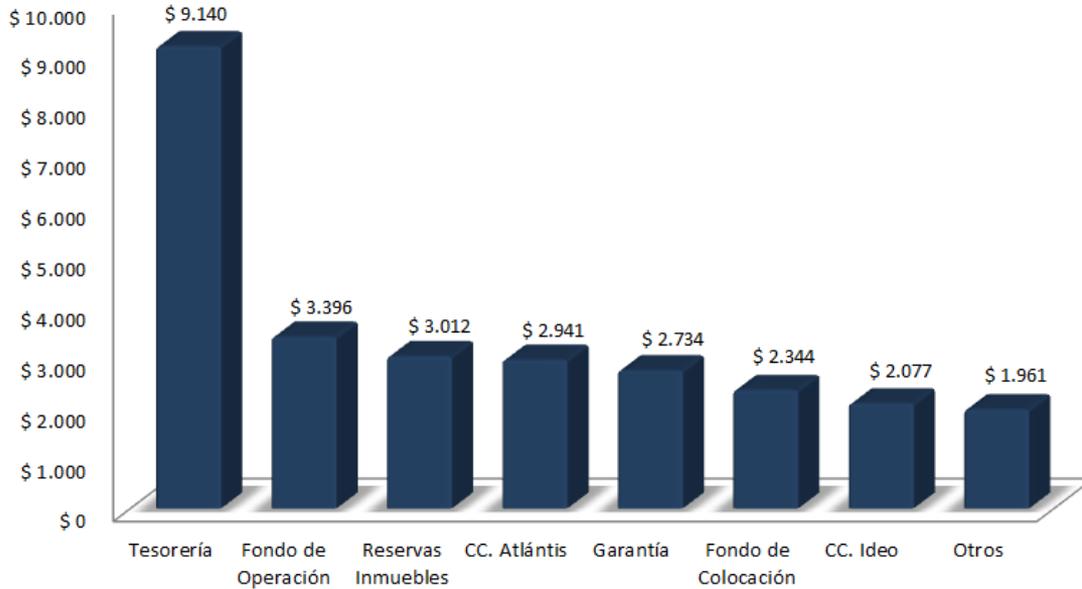
Informe de Gestión 2016





Recursos Administrados – Fondo de Inversión Colectiva (FIC) VPL I

Fondos de Inversión Colectiva Valor Plus I



- El saldo promedio administrado durante el segundo semestre de 2016 fue de \$27.605 MM; el saldo final a 31 de diciembre de 2016 correspondió a \$42.710 MM.
- El encargo de Tesorería tuvo un incremento en diciembre de 2016 como consecuencia de los recursos que ingresaron al PEI para cubrir los gastos de operación de la adquisición del portafolio de inmuebles de Davivienda.
- Al cierre de diciembre de 2016 el PEI tuvo 54 encargos fiduciarios en el FIC Valor Plus I.



Rendición de Cuentas

- Fiduciaria Corficolombiana S.A. envía mensualmente la Rendición de Cuentas del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, al Administrador Inmobiliario y al Representante Legal de los Inversionistas del PEI. Lo anterior de conformidad con la normatividad vigente.

Estados Financieros

- La Fiduciaria emitió los Estados Financieros de acuerdo con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia, los cuales han sido debidamente auditados por el Revisor Fiscal del PEI (KPMG).

Certificados a Inversionistas

- La Fiduciaria anualmente realiza la expedición de certificaciones de derechos patrimoniales, de retenciones a los Inversionistas del PEI a título de renta y a título de ICA. A partir del mes de marzo de 2017, la Fiduciaria tiene a disposición para ser entregados a los Inversionistas del PEI, sus certificados de derechos patrimoniales correspondientes al periodo gravable 2016, adicionalmente se entregan certificados bimestrales de retención de ICA Bogotá y por cada municipio donde corresponda.



Distribución a Inversionistas del PEI – Año 2016

Inversionistas PEI

Durante el año 2016 el número de Inversionistas del PEI se incrementó en 207; el PEI pasó de 1.647 Inversionistas al cierre 2015, a 1.854 Inversionistas al cierre del año 2016.

Distribución pagada en el año 2016

Durante el año 2016 la Fiduciaria por conducto de Deceval pagó a los Inversionistas de los Títulos de Contenido Participativo Estrategias Inmobiliarias “TEI’s”, el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación en el Patrimonio Autónomo, en las siguientes condiciones:

Fecha Corte	Fecha Pago	No. Títulos circulación	Valor Utilidad	Restitución parcial de la inversión	Total Retenciones	Valor Neto de Giro
31-dic.-15	12-feb.-16	177,858	\$ 15,316	\$ 43,688	\$ 303	\$ 58,701
30-jun.-16	12-ago.-16	177,858	\$ 24,055	\$ 18,453	\$ 404	\$ 42,104
TOTALES			\$ 39,371	\$ 62,140	\$ 706	\$ 100,805

(*) Cifras expresadas en millones de pesos



Emisión de Títulos – Octavo Tramo

Desarrollo de la Emisión

En septiembre de 2016, se realizó la Octava Emisión de Títulos de Contenido Participativo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (TEI's). El Aviso de Oferta Pública fue publicado el 19 de septiembre de 2016 y su desarrollo se ejecutó a través de la Bolsa de Valores de Colombia. A continuación las características de la Emisión y los resultados de la Primera y Segunda Vuelta

No. de títulos de la Emisión		Precio de suscripción	Monto de la Emisión	
48.735		\$8.960.000	\$436.665.600.000	
Primera Vuelta		Resultados		
TEI's Adjudicados:	37,599			
Porcentaje adjudicado:	77.15%			
Valor adjudicado:	\$ 336,887,040,000			
Segunda Vuelta		Resultados		
TEI's Adjudicados:	11,136			
Porcentaje adjudicado:	22.85%			
Valor adjudicado:	\$ 98,778,560,000			

Gestión Fiduciaria

Como Agente de Manejo se realizó el acompañamiento y la gestión permanente en el proceso de emisión de Títulos, además de dar cumplimiento a la normatividad vigente:

- Norma del decreto 2555 de 2010 (antes Resolución 400 de 1995/Supervalores) en lo que respecta a la titularización de activos inmobiliarios.
- El trámite de actualización de la inscripción de los Títulos del PEI en el Registro Nacional de Valores y Emisores
- La valoración de los Títulos y del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la metodología establecida.



Gestión de Activos – Año 2016

Adquisiciones

De conformidad con las aprobaciones correspondientes otorgadas por el Comité Asesor del PEI, durante el año 2016, se adquirieron los siguientes inmuebles:

Inmueble	Ciudad/Municipio	Inmueble	Ciudad/Municipio
CC. Jardín Plaza	Cali (*)	Edificio One Plaza Torre Norte	Medellín
ZFP - Bodegas Furukawa y Magnum	Palmira	Redetrans Bucaramanga	Bucaramanga
CC. Ideo Cali	Cali	Redetrans La Estrella	Estrella
Edificio QBE Seguros	Bogotá	Redetrans Yumbo	Yumbo
CEDI Nutresa Valledupar	Valledupar	Redetrans Mosquera	Mosquera
CEDI Nutresa Aguachica	Aguachica	Edificio Elemento Torre Fuego	Bogotá
Éxito Belén	Medellín	CC. Plaza Central (37,5%)	Bogotá
Edificio Amadeus	Bogotá	Edificio Andirent	Bogotá
Éxito Itagüí	Itagüí	City U (50%)	Bogotá
ZFP - Bodega Industral	Palmira	Davienda**	A nivel nacional (**)

Como Agente de Manejo la Fiduciaria realizó el acompañamiento y la gestión permanente en el proceso de la adquisición de los activos; la Fiduciaria en su calidad de Representante Legal del PEI, suscribió las escrituras de compraventa de los inmuebles y demás documentos jurídicos que formalizaron dichas compras.

(*) Participación del Pei en derechos fiduciarios cuyo activo subyacente es el Centro Comercial Jardín Plaza (1,33% de derechos fiduciarios)

(**) Compras de inmuebles en las siguientes regiones del país: Bogotá, Medellín, Cali, Cúcuta, Pereira, Cartagena, B/manga, B/quilla, Neiva, Ibagué, Girardot, Villavicencio, Copacabana, Pasto, Palmira, Manizales, Santa Marta.



SEGUROS
BOLIVAR

6



PEI

**Informe Estado
Financiero
PEI 2016**

Fiduciaria
Corficolombiana



Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI

Estados Financieros

A 31 de diciembre del año 2016 – Comparativo a 30 de junio de 2016
(Expresado en miles de pesos)

Dictamen Estados Financieros - 31 de diciembre de 2016

Estado de Situación Financiera

CO\$ Miles

Concepto	31 de Diciembre		30 de Junio		% Var	Nota
	Saldo	Part. %	Saldo	Part. %		
Activo						
Efectivo	1,913,115	0%	3,078,111	0%	-38%	7
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos de patrimonio	82,598,333	2%	31,700,383	1%	161%	8
Cuentas por cobrar	22,527,935	1%	15,044,306	1%	50%	9
Gastos pagados por anticipado	483,045	0%	445,764	0%	8%	10
Total Activos Corrientes	107,522,428	3%	50,268,564	2%	114%	
Cuentas por cobrar	31,040,319	1%	12,688,045	1%	145%	9
Propiedades de Inversión	3,458,636,843	96%	2,437,370,138	97%	42%	11
Propiedades y equipo	36,398	0%	67,989	0%	-46%	12
Total activos No Corrientes	3,489,713,560	97%	2,450,126,172	98%	42%	
Total Activos	3,597,235,988	100%	2,500,394,736	100%	44%	
Pasivos						
Créditos de bancos y otras obligaciones financieras	452,498,629	31%	501,114,257	56%	-10%	13
Cuentas por pagar	559,202,833	39%	40,613,118	5%	1277%	14
Ingresos anticipados	5,797,742	0%	4,332,049	0%	34%	15
Provisiones	870,868	0%	0	0%	0%	16
Total Pasivos Corrientes	1,018,370,072	70%	546,059,424	61%	86%	
Créditos de bancos y otras obligaciones financieras	408,984,828	28%	321,987,073	36%	27%	17
Ingresos anticipados	18,750,000	1%	20,250,000	2%	-7%	15
Total Pasivos No Corrientes	427,734,828	30%	342,237,073	39%	25%	
Total Pasivos	1,446,104,900	100%	888,296,497	100%	63%	
Patrimonio Especial						
Aportes	1,384,132,646	64%	979,535,625	61%	41%	18
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF - ESFA	282,813,857	13%	282,813,857	18%	0%	18
Ganancias acumuladas	484,184,585	23%	349,748,757	22%	38%	18
Total Patrimonio Especial	2,151,131,088	100%	1,612,098,239	100%	33%	
Total Pasivos y Patrimonio Especial	3,597,235,988	100%	2,500,394,736	100%	44%	

Estado de Resultados

CO\$ Miles

Ingresos de Actividades Ordinarias	31 de diciembre		30 de junio		Part. %	Nota
	Saldo	Part. %	Saldo	Part. %		
<u>Ingresos de Actividades Ordinarias</u>						
Ingresos por uso de inmuebles	104,891,739	32%	87,984,935	35%	19%	19
Ingresos por intereses	1,499,869	0%	692,140	0%	117%	20
Valoración propiedad de inversión	212,813,654	65%	155,261,639	62%	37%	21
Otros Ingresos	9,095,204	3%	5,741,564	2%	58%	22
Total Ingresos de Actividades Ordinarias	328,300,466	100%	249,680,278	100%	31%	
<u>Gastos de Actividades Ordinarias</u>						
Intereses	36,304,543	11%	11,343,719	5%	220%	23
Comisiones	13,978,574	8%	10,935,880	4%	28%	24
Impuestos	4,282,375	1%	10,265,190	4%	-58%	25
Honorarios	836,122	0%	640,828	0%	30%	26
Valoración negativa	95,658,894	29%	79,022,740	32%	21%	21
Otros Gastos	18,749,191	6%	12,917,681	5%	45%	27
Total Gastos de Actividades Ordinarias	169,809,699	55%	125,126,038	50%	36%	
Ganancia del Ejercicio	158,490,767	48%	124,554,240	50%	19%	

7



PEI

**Plan
Estratégico PEI
2017 - 2026**

Terranum Inversión



7



PEI

**Plan
Estratégico PEI
2017 - 2026**

Terranum Inversión

Pilares

Nos hemos consolidado como un vehículo de inversión inmobiliaria que establece relaciones de largo plazo con inversionistas y arrendatarios



VISIÓN

Ser el vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia, con reconocimiento internacional, ofreciendo a sus inversionistas una alternativa rentable, líquida y de baja volatilidad.

Así mismo, ser para sus arrendatarios, un aliado estratégico en las soluciones de sus necesidades inmobiliarias de largo plazo, a través de un portafolio de activos diversificado y de altas especificaciones

LIDERAZGO



SAB MILLER- YUMBO

Líder en sector de fondos inmobiliarios en Colombia con un tamaño relevante en América Latina

PORTAFOLIO DIVERSIFICADO



ELEMENTO - BOGOTÁ

Portafolio de activos difícilmente replicable que se caracteriza por su alta diversificación ofreciendo alternativas a los usuarios finales

LIQUIDEZ DE LA INVERSIÓN



AMADEUS- BOGOTÁ

Amplia base de inversionistas a quienes se les ha proporcionado alta liquidez a los títulos participativos

SOLIDEZ



PLAZA CENTRAL- BOGOTÁ

Sólida trayectoria de crecimiento y sólido desempeño financiero caracterizado por estabilidad y predictibilidad de flujos

RENTABILIDAD



ONE PLAZA- MEDELLÍN

Rentabilidad atractiva con baja volatilidad y mínima correlación con los mercados de renta fija y renta variable

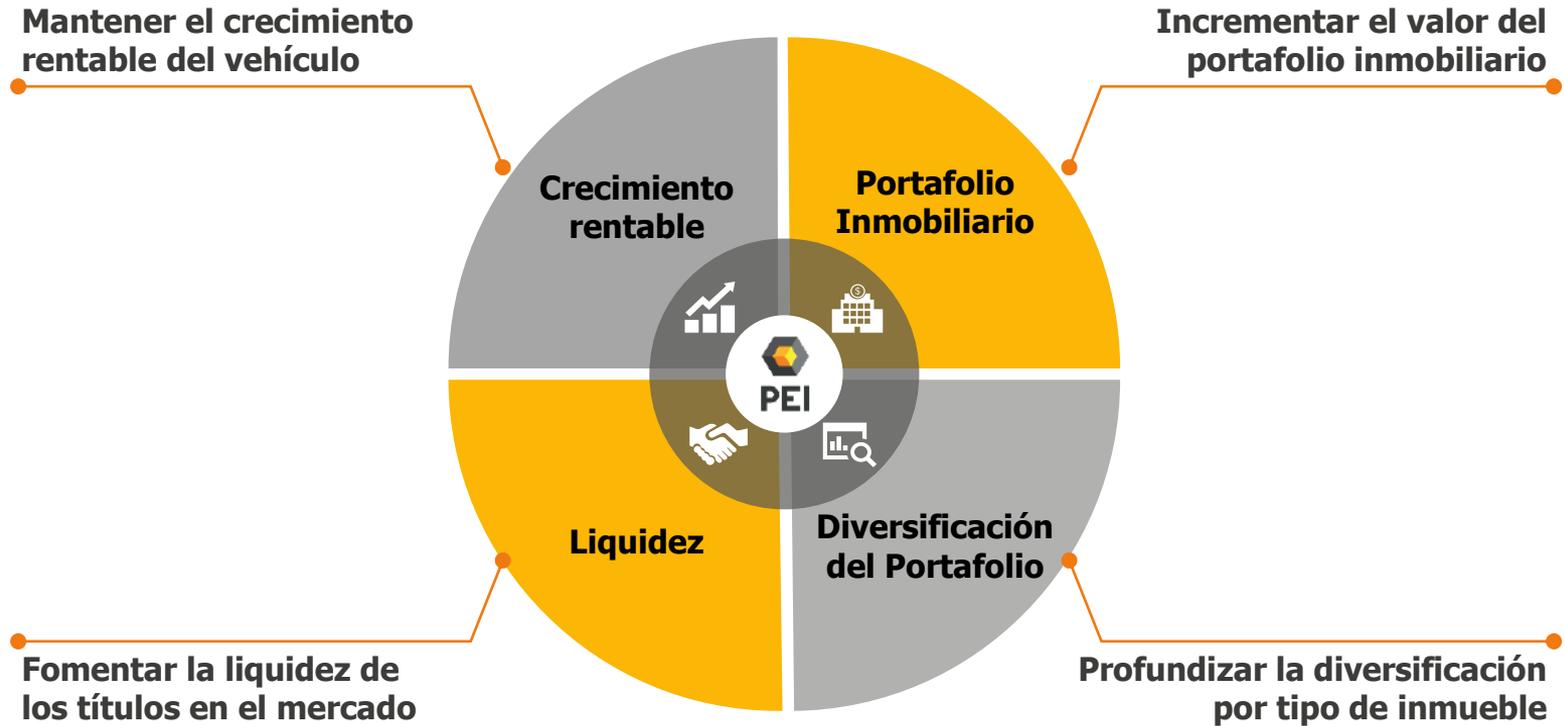
ADMINISTRADOR PROFESIONAL



CITY U- BOGOTÁ

Terranum Inversión es un administrador altamente calificado con estándares de gobierno corporativo de gran nivel

Hemos definido cuatro estrategias organizacionales para responder a la dinámica del mercado inmobiliario en el país



Constantemente buscamos oportunidades que generen un crecimiento rentable del vehículo preservando las altas calidades de los inmuebles y de nuestros arrendatarios

PILARES

Continuaremos adquiriendo activos con excelentes ubicaciones y alto potencial de valorización, que respondan a las necesidades del mercado y que impulsen la creación de valor del portafolio

Acompañaremos a nuestros arrendatarios en la solución de sus necesidades inmobiliarias incluyendo expansiones y/o nuevos activos

Innovaremos en nuevas categorías de inmuebles que permitan ampliar la base de arrendatarios y diversifiquen el riesgo



Mantener el crecimiento rentable del vehículo

LOGROS 2016

1.4
CO\$ Bn

Monto de Adquisiciones

50%

Crecimiento de m²

30%

Crecimiento NOI

RETOS 2017

1.0
CO\$ Bn

Activos en pipeline

102
Km²

Crecimiento de m²

70%

Crecimiento NOI

Enfocamos nuestro esfuerzo en crear valor en el largo plazo a través de la gestión profesional de un portafolio de activos que responde a las necesidades de nuestros arrendatarios




Incrementar el valor del portafolio inmobiliario

LOGROS 2016

8.5
CO\$ KMM
CapEx invertido

113%
Cumplimiento Presupuestal NOI

9.1%
Valorización del Portafolio

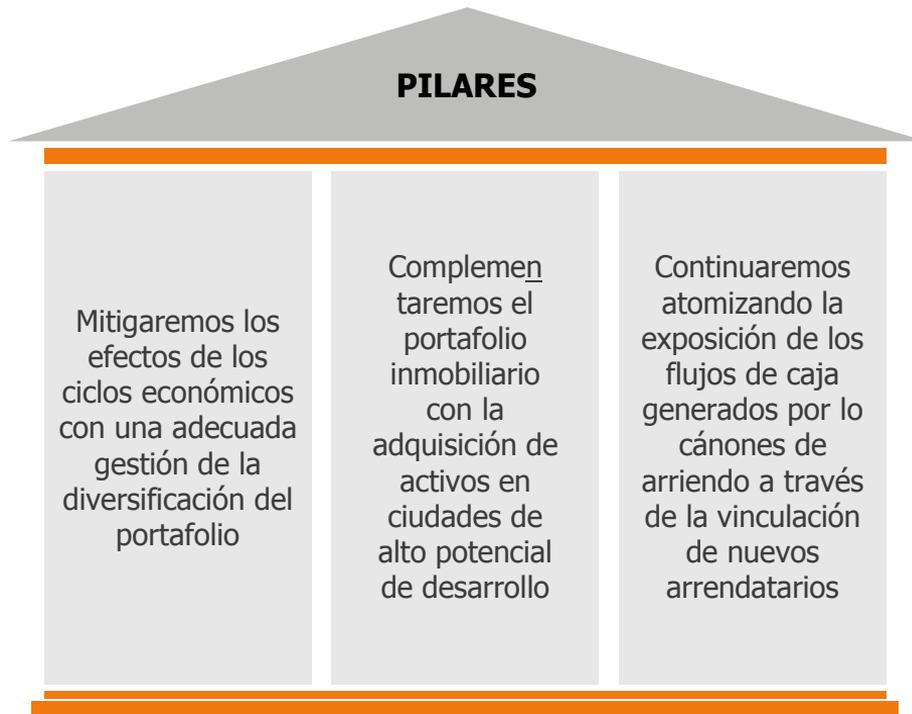
RETOS 2017

32.4
CO\$ KMM
CapEx presupuestado

<3%
Vacancia Proyectada

98%
Retención de Clientes

La diversificación del portafolio es la manera como mitigamos diferentes riesgos como ciclos económicos, exposición geográfica y exposición por arrendatarios, entre otros




Profundizar diversificación del Portafolio

LOGROS 2016

- 55%** Crecimiento en el No. De Contratos
- 1** Nueva Categoría
- 16** Nuevos Municipios

RETOS 2017

- <3%** Disminuir la exposición del principal arrendatario
- 1** Nueva Categoría
- 5** Nuevos Municipios

A través de una alternativa de inversión, el PEI ofrece a sus inversionistas un portafolio inmobiliario con un alto nivel de liquidez y una rentabilidad atractiva

PILARES

Generaremos niveles atractivos de rentabilidad controlando un perfil de bajo riesgo para el fondo

Continuaremos accediendo al mercado de capitales para soportar el crecimiento rentable del vehículo y ampliar la base de inversionistas

Fortaleceremos la relación con nuestros inversionistas poniendo a disposición canales que dinamicen una comunicación transparente y constante

Fomentar la liquidez de los títulos en el mercado

LOGROS 2016

14.3% Rentabilidad Acumulada E.A

45% Crecimiento Monto Transado

9% Crecimiento del Valor del Título

436 Emisión de CO\$ KMM TEIS

RETOS 2017

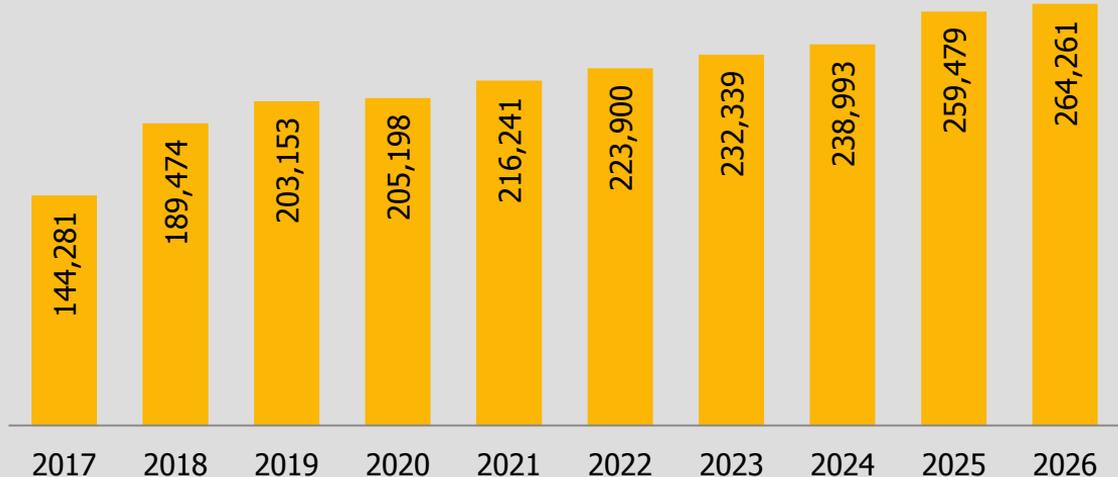
14.3% Rentabilidad Acumulada E.A

+2K Número de inversionistas

 Rentabilidad Acumulada E.A

El Flujo de Caja del portafolio actual, sin asumir adquisiciones

Flujo de Caja Distribuible (CO\$MM)



IPC + 8.5%
IPC + 9.0%

Rentabilidad a
10 años

354

CO\$ MM

Ingresos

285

CO\$ MM
NOI

81%

Margen
NOI

235

CO\$ MM
EBITDA

67%

Margen
EBITDA

144

CO\$ MM
FCD

41%

Margen
FCD NOI

121

Activos del portafolio

CO\$ 3.7Bn

Valor comercial

742 Mil m²

Área total

7



PEI

**Plan
Estratégico PEI
2017 - 2026**

Terranum Inversión

Adquisiciones futuras

El PEI tiene suscritos 10 contratos vinculantes por valor de CO\$954KMM los cuales serán incorporados al portafolio durante los próximos años



CO\$ 353,000¹
29,625 m²



Bogotá



CO\$ 141,350
27,717 m²



Varias



CO\$ 40,571
8,287 m²



Montería



CO\$ 25,950
7,399 m²



Cali



CO\$ 10,606
1,063 m²



Bogotá



CO\$ 382,500
28,711 m²



Bogotá

10

Propiedades por
adquirir

103
Mil m²

Área arrendable

954
CO\$ KMM

Valor adquisición

¹ Corresponde a la adquisición del 39.5% de la propiedad

7



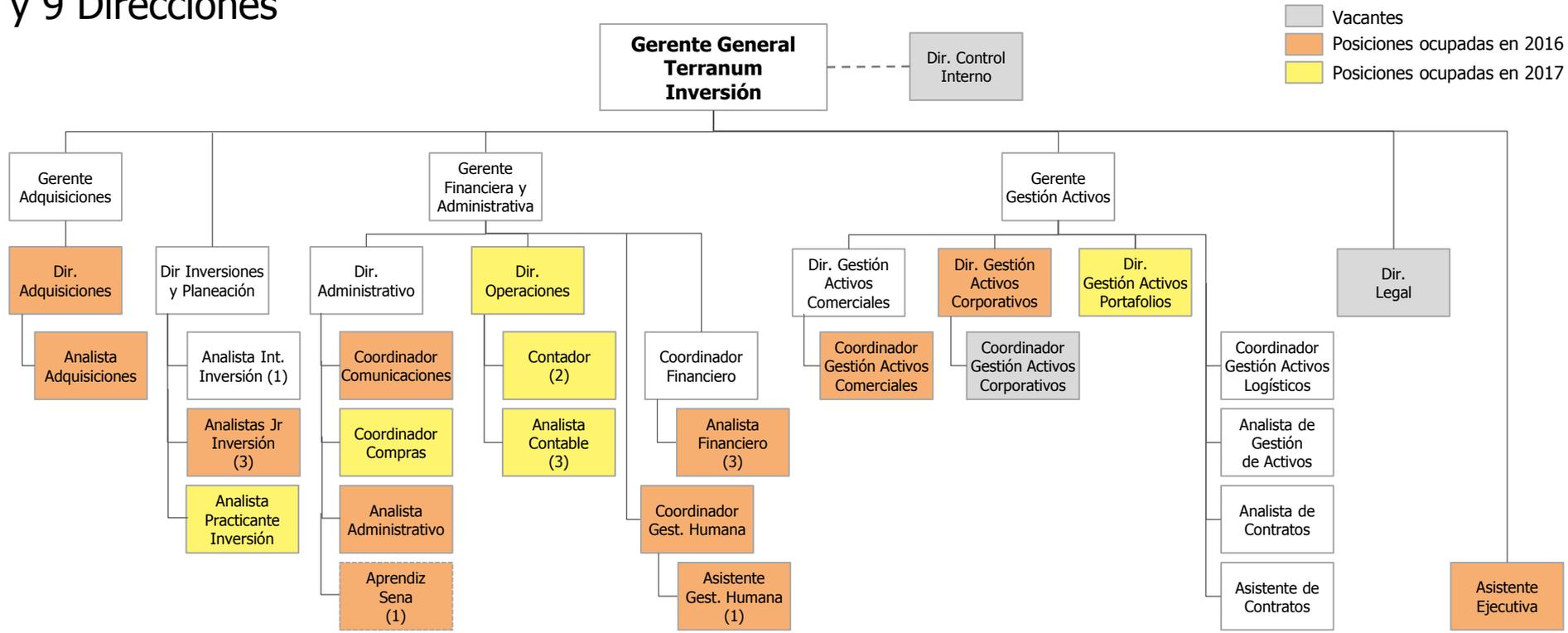
PEI

**Plan
Estratégico PEI
2017 - 2026**

Terranum Inversión

Gestión Administrativa

En 2016 se incorporaron 16 nuevos miembros al equipo para soportar el rápido crecimiento del vehículo. La Administradora cuenta con 3 Gerencias y 9 Direcciones



Equipos de soporte a la Administradora



Gerencia General	<ul style="list-style-type: none"> Juan Carlos Uscategui
Gerencia Asset Management	<ul style="list-style-type: none"> María Eugenia Echeverry
Dirección Centros Comerciales	<ul style="list-style-type: none"> Paulo Lara (Atlantis Plaza) Milton Campo (Univentas)
Dirección Operaciones	<ul style="list-style-type: none"> Bergman Sedano (Dir. Sr) Diego Narváez (Dir. Jr) Carlos Quintana (Dir. Jr)
Coordinación Técnica	<ul style="list-style-type: none"> Milton Rodríguez Laura Arias Natalia Hernández Henry León Carolina López Andrea Franco Isabel Hernández Catherine Rodriguez
Coordinación de Cartera	<ul style="list-style-type: none"> Paola Coral



Gerencia Gestión de Negocios Fiduciarios	<ul style="list-style-type: none"> Oscar Ruiz
Dirección Gestión de Negocios Fiduciarios	<ul style="list-style-type: none"> Paola Bustos Director Fideicomisos PEI Analistas Fideicomisos (3) Director otros Fideicomisos Analistas Fideicomisos (3)
Gerencia de Contabilidad	<ul style="list-style-type: none"> Johana Alomía
Dirección Contable	<ul style="list-style-type: none"> Contador PEI Analista Contable (3) Auxiliar Contable (1) Contador otros negocios
Dirección Impuestos	<ul style="list-style-type: none"> Analista de Impuestos Auxiliar de Impuestos (2)
Gerencia Contabilidad	<ul style="list-style-type: none"> Ana Patricia Daraviña
Dirección Programación y Pagos	<ul style="list-style-type: none"> Auxiliar Causación Facturas Auxiliar Liberador
Dirección Operaciones Nal.	<ul style="list-style-type: none"> Analista de Cumplimiento



Socios	<ul style="list-style-type: none"> Carlos Fradique Méndez José Andrés Romero
Mercado de Valores y Coordinación Interna	<ul style="list-style-type: none"> Hernán Vidal
Inmobiliario	<ul style="list-style-type: none"> Juanita Bermúdez (Atlantis/Univentas) Natalia Muriel (Otros activos) Natalia Hernández (Otros activos) Isabella Lecompte (Otros activos)
Seguros Impuestos Litigios	<ul style="list-style-type: none"> Daniel Morales Andrés Hernández Lucas Fajardo

Relacionamiento con Inversionistas

Objetivos

- Ofrecer a los inversionistas información oportuna para la toma de decisiones
- Optimizar canales de comunicación de fácil acceso para inversionistas y demás entidades relacionadas con el PEI
- Dinamizar una comunicación asertiva, efectiva, transparente, constante y de doble vía, que fortalezca el vínculo y la relación de confianza entre los inversionistas y el PEI

Actividades de relacionamiento directo



Asamblea anual de inversionistas



Teleconferencia semestral



Atención personal a consultas



Road show

Actividades de relacionamiento indirecto



Teleconferencias y reuniones de retroalimentación con Comisionistas de Bolsa



Capacitaciones periódicas a la fuerza comercial

Canales de comunicación



Teleconferencias



Informe mensual y trimestral



Página web www.pei.com.co



Correo inversionistas@pei.com.co



Encuesta anual

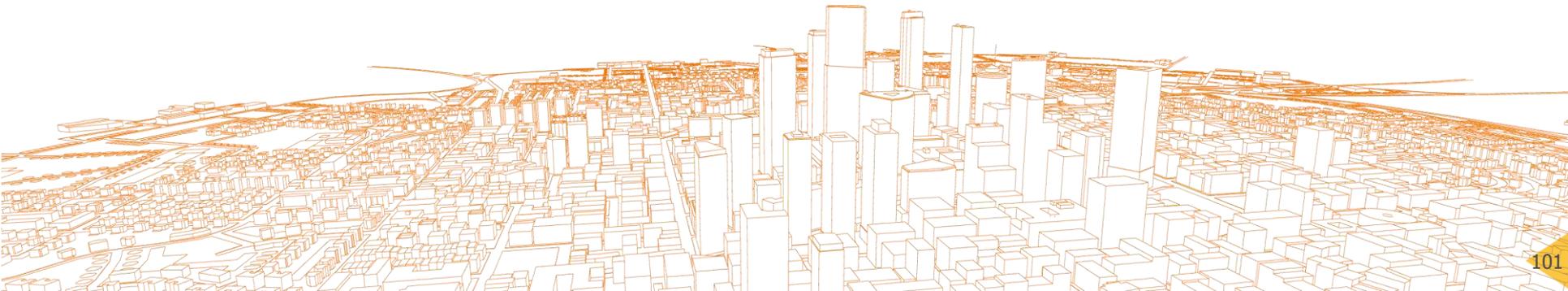


Correos informativos virtuales



Bases de datos de inversionistas (alimentada en asambleas y teleconferencias)

PREGUNTAS





PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS

10 años

www.pei.com.co

