



TELECONFERENCIA DE RESULTADOS TERCER TRIMESTRE 2019

21 NOVIEMBRE 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
OCTUBRE DE 2019

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

SEDE CORPORATIVA ISAGEN - MEDELLÍN

HECHOS DESTACADOS

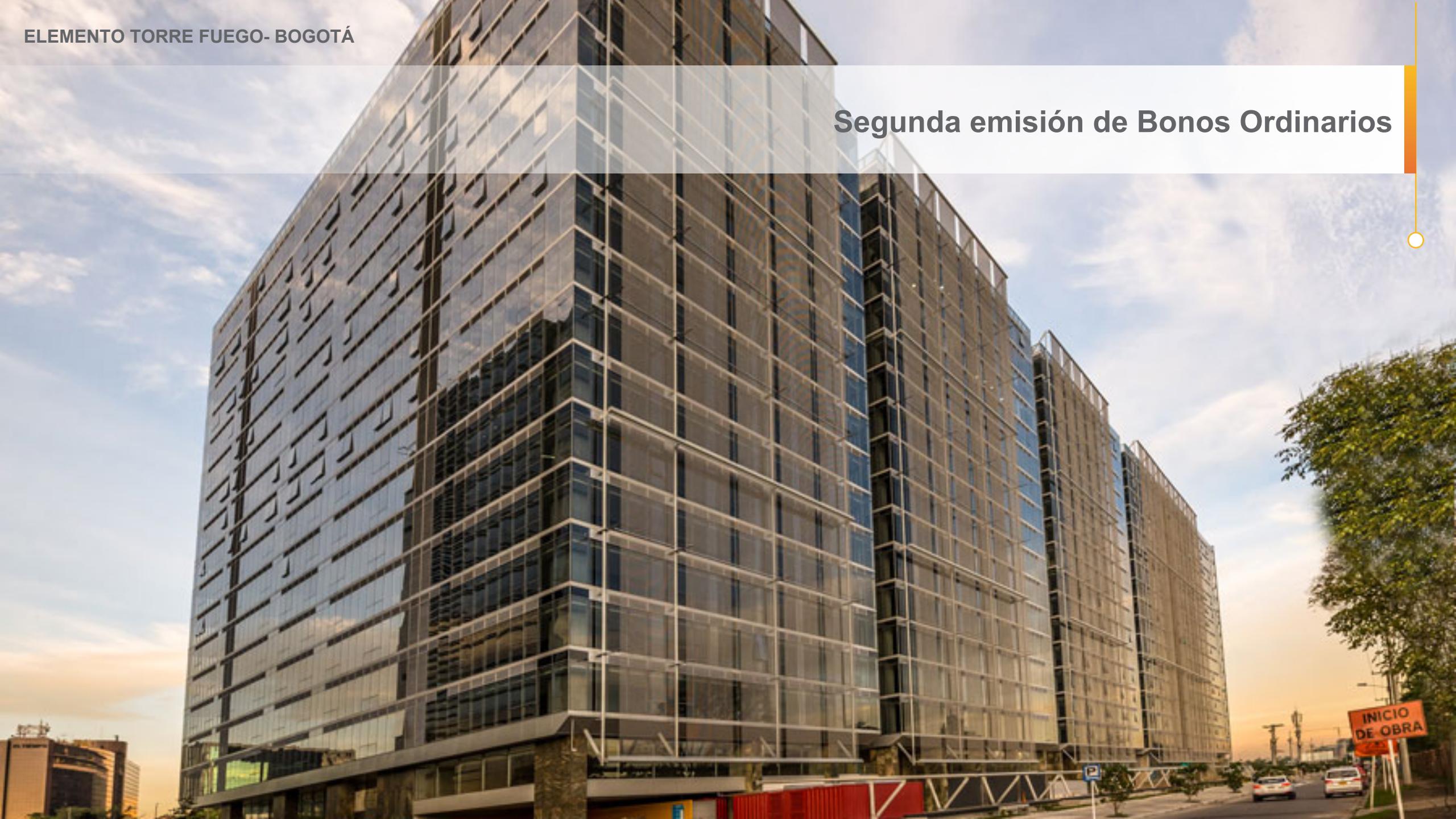
Segunda Emisión de Bonos Ordinarios <<<
COP 500,000 MM <<<
Bid to cover: 1.6x <<<



>>> Incorporación Centro Comercial Nuestro Cartago
>>> 10,266 m² de área arrendable
>>> Locales: 124
>>> Participación: 58% en el centro comercial

>>> Lanzamiento nueva página web del vehículo
>>> Buenas prácticas de revelación de información
>>> Nuevo canal de solicitudes

Segunda emisión de Bonos Ordinarios

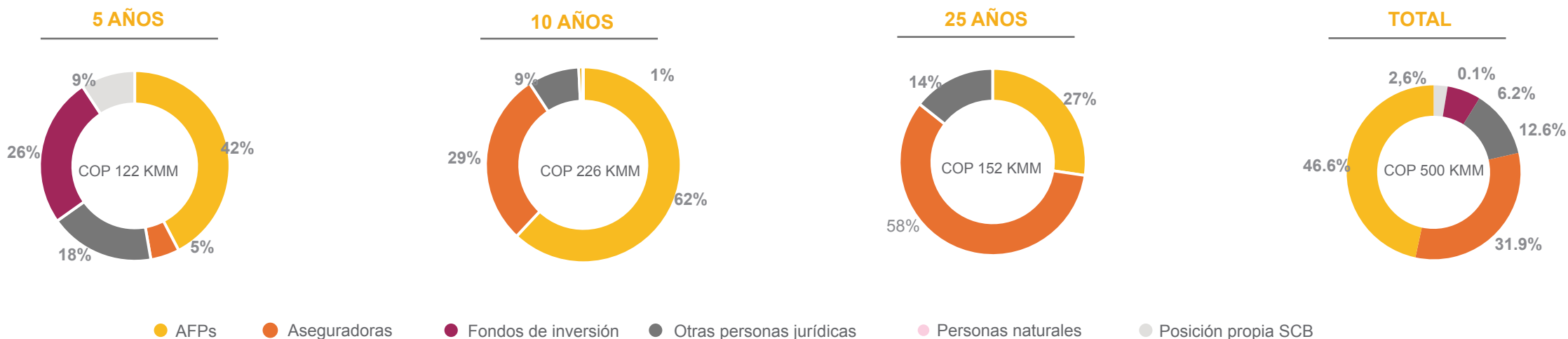


Resultados segunda Emisión Bonos Ordinarios

Detalle condiciones emisión

SERIES	TASA DE CORTE	COSTO DE LA DEUDA	MONTO DEMANDADO	MONTO COLOCADO	BID- TO-COVER	DURACIÓN DEUDA
5 años	6.50%	6.50%	140,340 MM	122,000 MM	1.6x ¹	9.4 años
10 años	7.28%	7.28%	311,810 MM	226,000 MM		
25 años	IPC + 3.79%	7.80%	192,800 MM	152,000 MM		
		7.25%	644,950 MM	500,000 MM		

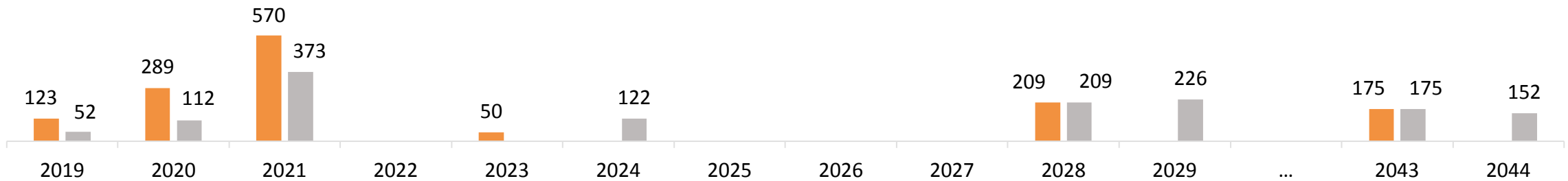
Monto colocado por tipo de inversionista



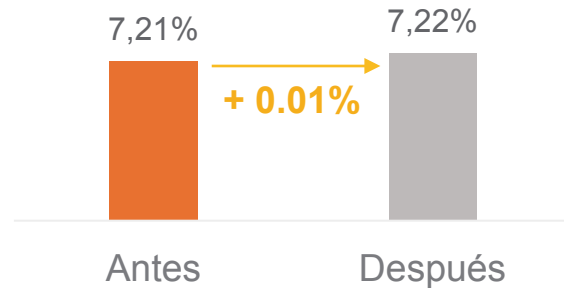
1. Bid to cover sobre monto ofrecido

Con la segunda emisión de bonos se logró **disminuir la concentración** de vencimientos de capital en el mediano plazo, aumentar el vencimiento promedio de las obligaciones en **más de 4 años** e incrementar la exposición a **tasa fija** manteniendo el costo de la deuda estable.

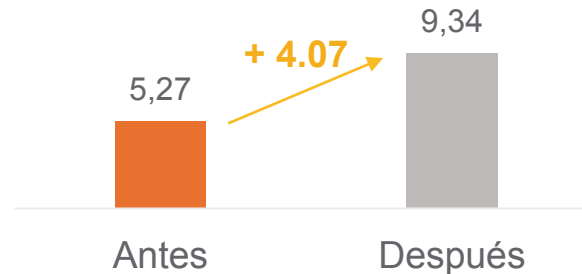
Perfil de Vencimientos de Capital (COP miles de MM)



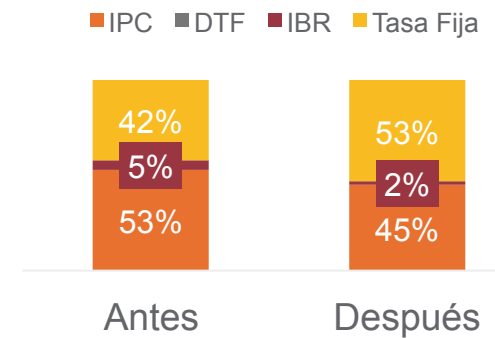
Costo de la Deuda



Vencimiento Promedio (Años)



Composición por Tasa



Tendencias del mercado inmobiliario

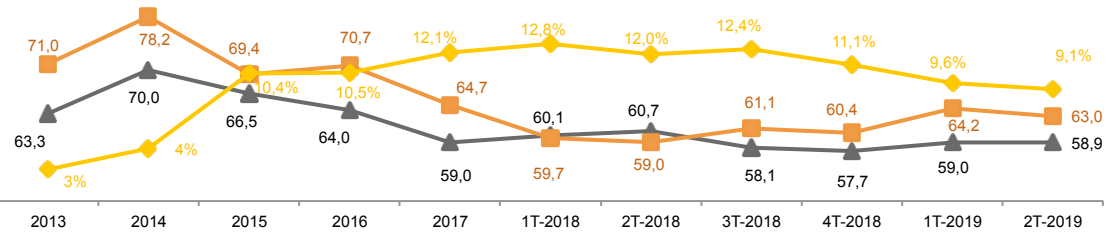


Bogotá

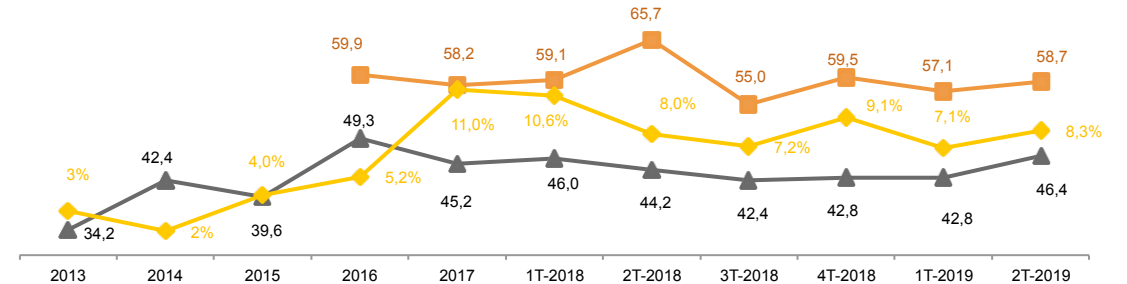
▲ Asking Price m² Clase A COP M ■ Asking Price m² Clase A+ COP M ◆ Vacancia (%)

Medellín

La vacancia ha disminuido en el último año en Bogotá debido a una mayor absorción de metros cuadrados de oficinas tipo A y A+. Durante este mismo período, el precio promedio disminuye en las oficinas tipo A.

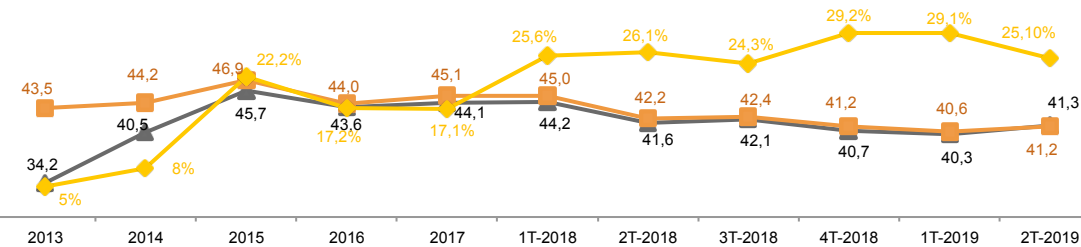


En los últimos tres años se ha incorporado un nuevo inventario en oficinas clase A+ rápidamente absorbida por el mercado generando un nivel de precios superior a los COP 58,000 /m². En la clase A se ha dado una absorción un poco más lenta incrementando la vacancia del 5% al 8% y manteniendo los precios alrededor de COP 45,000 /m².



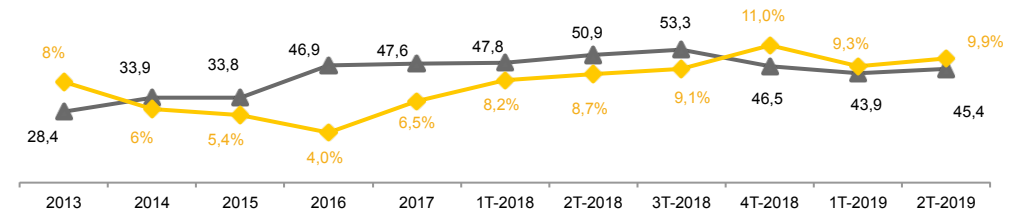
Barranquilla

La vacancia en Barranquilla es del 25% sin embargo, esta ha disminuido en el último año debido a una mayor absorción de metros cuadrados de oficinas tipo A y A+. En este mismo período, el precio se mantiene estable.



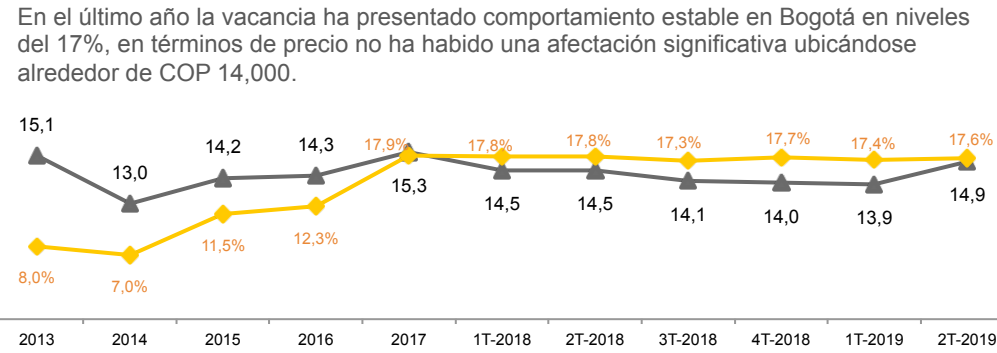
Cali

La vacancia incrementó en el último año debido al aumento de inventario de oficinas clase A y una ocupación lenta. Como consecuencia, el precio tuvo una disminución de 5% en el período.



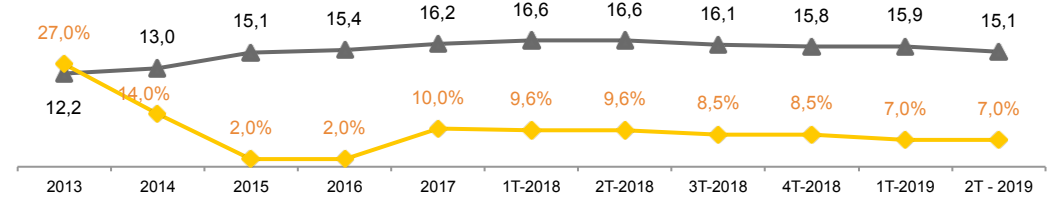
Bogotá y corredores logísticos

▲ Asking Price m² COP M ● Vacancia (%)



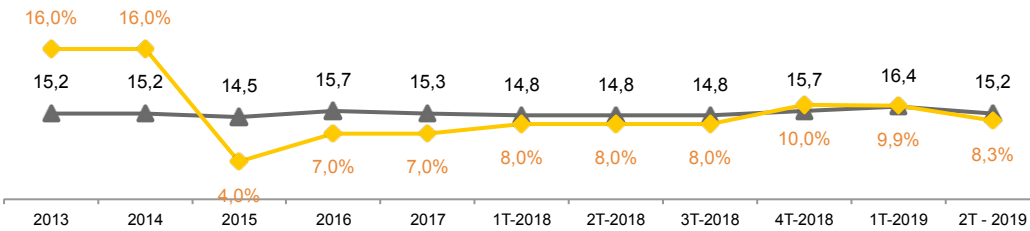
Medellín y corredores logísticos

La vacancia ha disminuido en 2.6 pp en el último año, explicado por el incremento de la absorción en bodegas tipo A. Los precios tuvieron una caída explicada por el poco dinamismo en bodegas B y Zonas Francas.



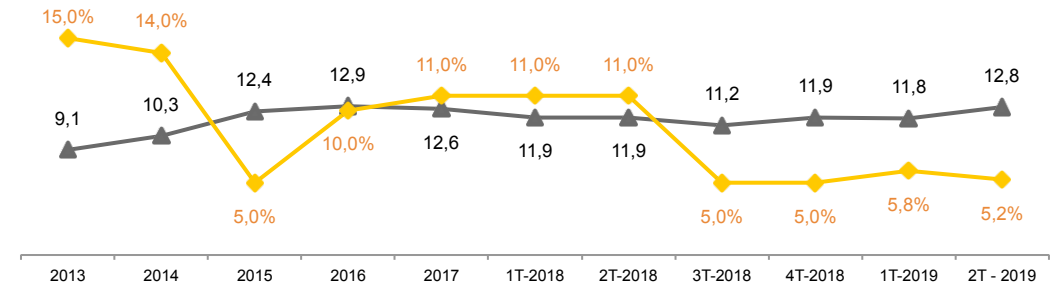
Barranquilla y corredores logísticos

Durante el segundo trimestre de 2019 la vacancia volvió a niveles del 8% luego de haber tenido picos en los primeros meses de año cercanos al 10%. El precio promedio aumentó ubicándose en niveles de COP 15,000 / m².



Cali y corredores logísticos

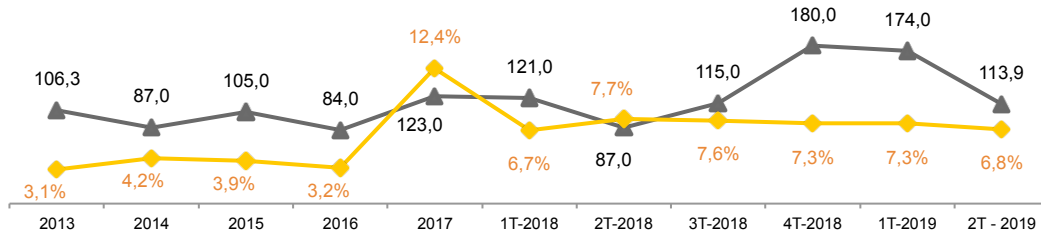
La vacancia se ha mantenido estable en 5% durante los últimos 4 trimestres, luego de haberse ubicado en 11% en el primer semestre de 2018, explicado por el poco ingreso de nuevo inventario que supla la demanda. Dada la situación anterior, los precios incrementaron durante el mismo período situándose en COP 12,800.



Bogotá

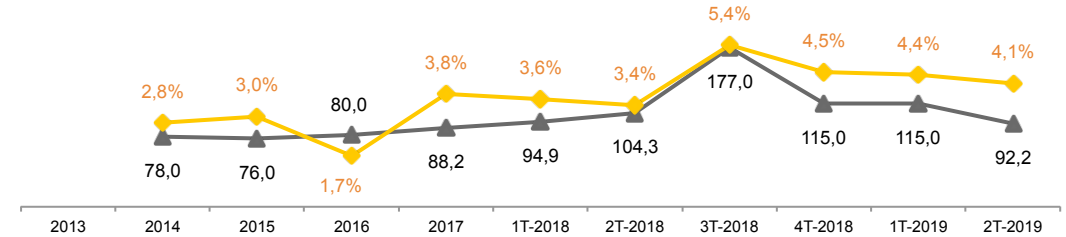
▲ Asking Price m² COP M ◆ Vacancia (%)

● La vacancia a partir del 2018 presento un promedio cercano al 7.2%, comportamiento que se estabilizó luego del ingreso de nuevos inventarios de centros comerciales regionales durante el 2017.



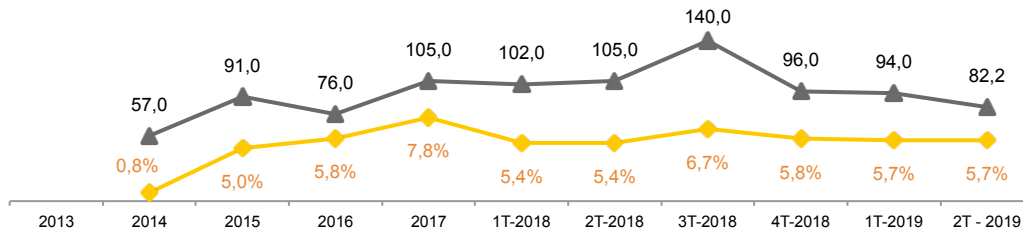
Medellín

● Durante el último año la vacancia presenta una recuperación, explicada por la continua absorción de m² en centros comerciales super regionales como Viva Envigado el cual ingreso durante el 2S-2018. Los precios promedio de mercado tienden a recuperar el precio con el que iniciaron el año 2018.



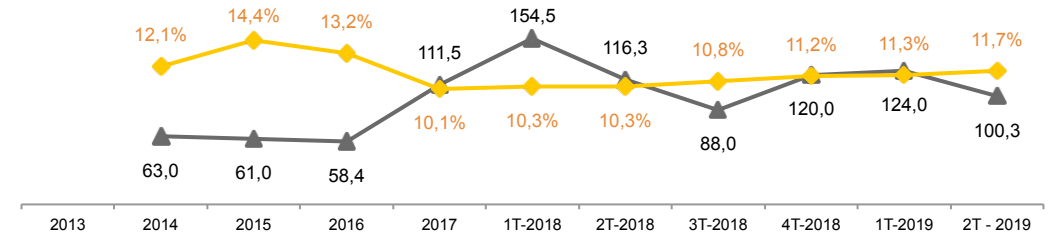
Barranquilla

● La vacancia en el último año se ha mantenido estable. Por otro lado, el precio disminuyó durante este mismo periodo debido a la persistencia de la vacancia en la categoría de centro comercial comunitario.



Cali

● En Cali la vacancia presenta una ligera tendencia al alza en el último año debido a la salida de arrendatarios en centros comerciales super regionales. Por consiguiente, el precio ha disminuido debido a dicho incremento de vacancia.



Resumen de gestión Pei 2019



C.C. NUESTRO MONTERÍA

Resumen de gestión Pei

PORTAFOLIO

COP 5.9 Bn
AUM¹

2,052
Contratos

971 mil
m² GLA²

4,410
Inversionistas

GESTIÓN INMOBILIARIA



49,996 m²

Contratos renovados a
3T – 2019

COP 2.532 MM
Equivalente contratos
renovados



16,951 m²

Arrendados al 3T - 2019



965 m²

Adquisición piso 11
Edificio One Plaza

COP 6,664 MM
Valor activo



10,190 m²

Adquisición
Nuestro Cartago

COP 50,324 MM
Valor activo

58%
Participación

GESTIÓN FINANCIERA



COP 218 kMM

Flujo de Caja Distribuible
Pagado en 2019

5.33%
Dividend Yield LTM⁵



COP 1.36 Bn

Deuda al cierre

7.2% EA
Costo deuda



COP 500 mil MM

Segunda Emisión Bonos
Ordinarios

1.6x
Bid to cover⁴

LIQUIDEZ DE LOS TÍTULOS



COP 611,138 MM

Volumen Transado YTD



COP 3,302 MM

ADTV³



431,422

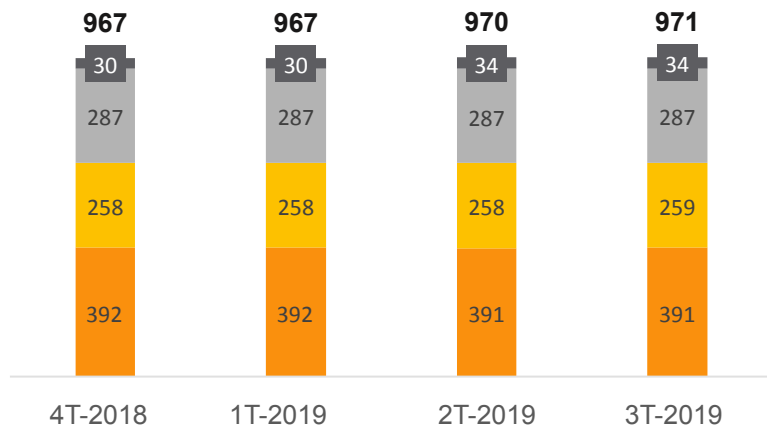
TEIS en circulación

1. AUM= Assets under managment= Activos bajo manejo
2. GLA= Gross leasable area= Área arrendable.
3. ADTV: Average daily trading volumen
4. Bid to cover sobre monto ofrecido (COP 400,00 MM)
5. El calculo del Dividend Yield LTM tiene como base un valor de COP 218 mil MM que corresponde al monto total distribuido durante el 2019

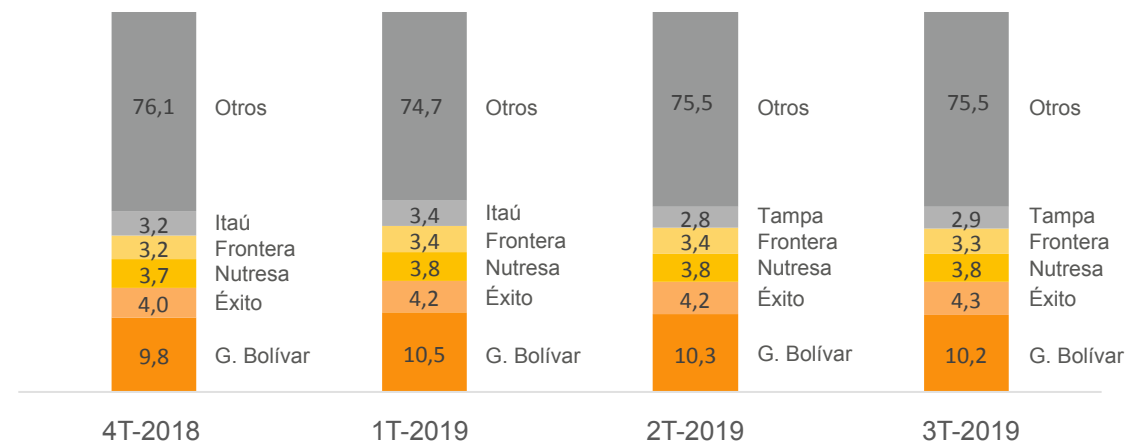
Gestión del portafolio inmobiliario



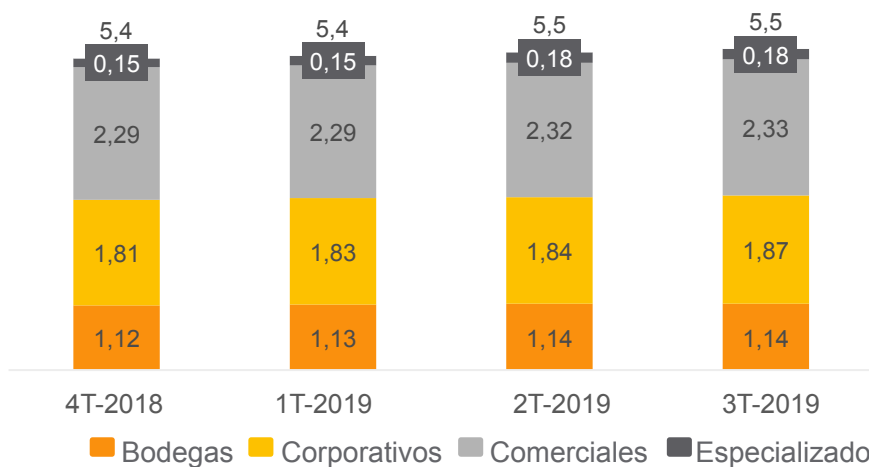
● Área arrendable (m²)



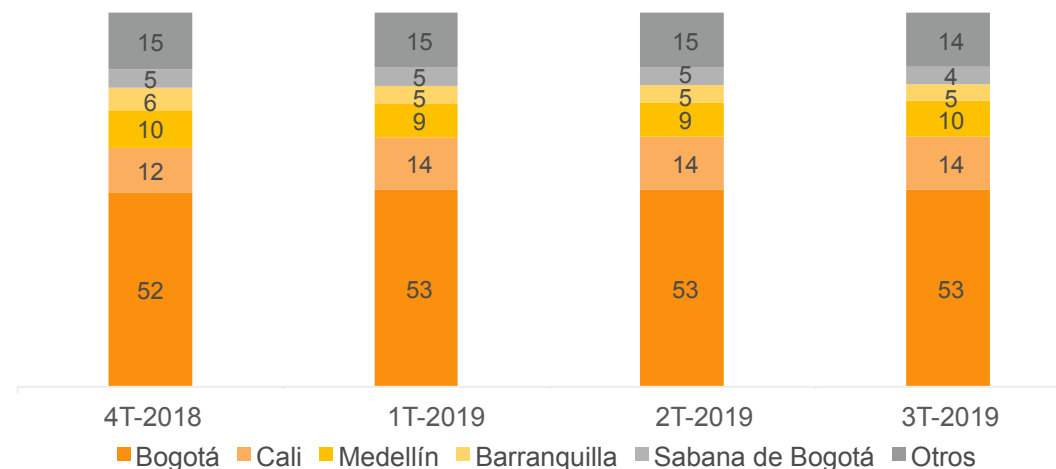
● Ingresos por arrendatario¹ (%)



● Propiedades de inversión por categoría (COP Bn)



● Propiedades de inversión² por ciudad (%)

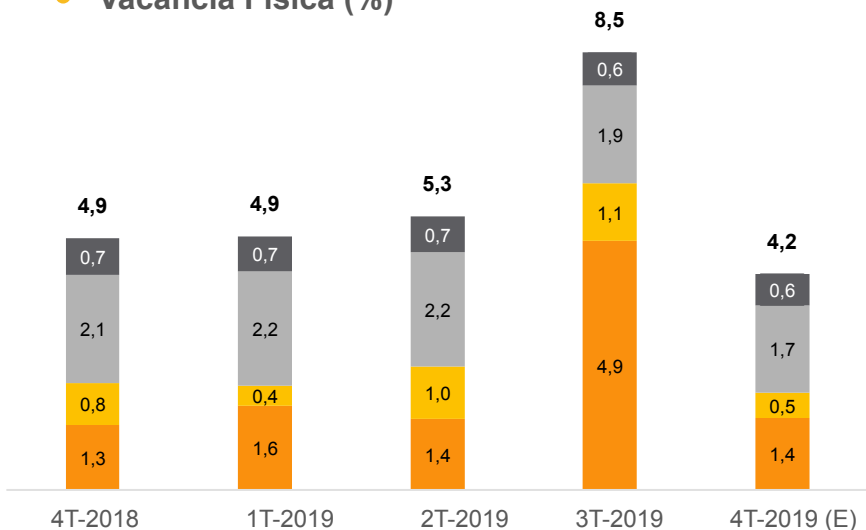


1. Ingresos a septiembre 2019
 2. Propiedades de inversión: Activos bajo manejo inmobiliarios ex anticipos y ex construcciones en curso

Vacancia Pei

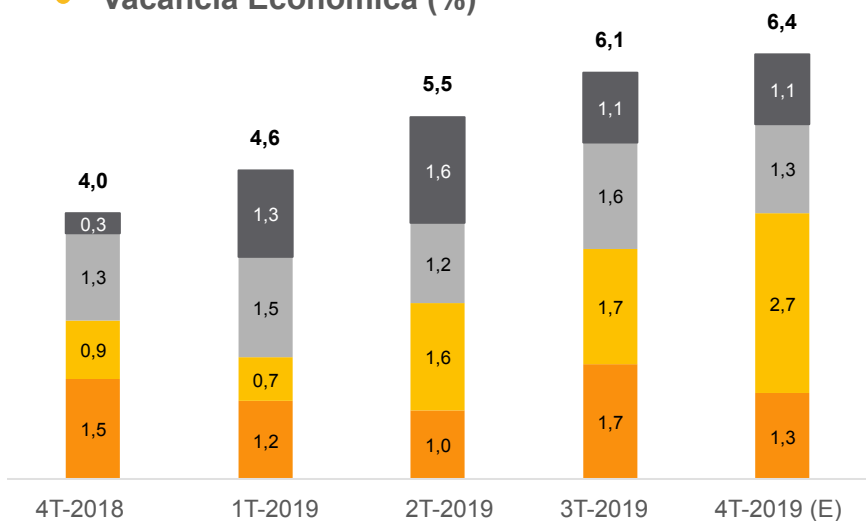
■ Bodegas
 ■ Corporativos
 ■ Comerciales
 ■ Especializado

Vacancia Física (%)



5.6%
 Promedio Acumulado (YTD)

Vacancia Económica (%)



4.9%
 Promedio Acumulado (YTD)

Prospectos Comerciales



68
Prospectos Comerciales



23
Negociaciones Avanzadas



39,995 m²
Área en Negociación



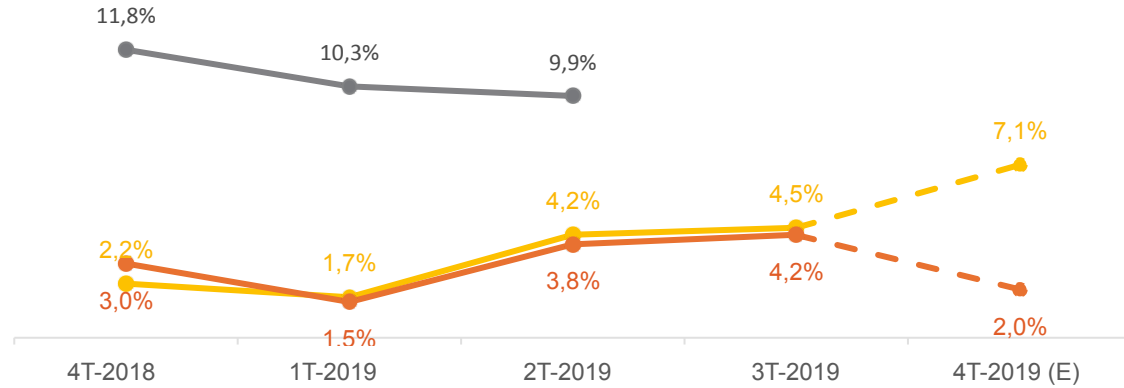
10
Inmuebles

1. Proyección mismos metros a diciembre de 2019

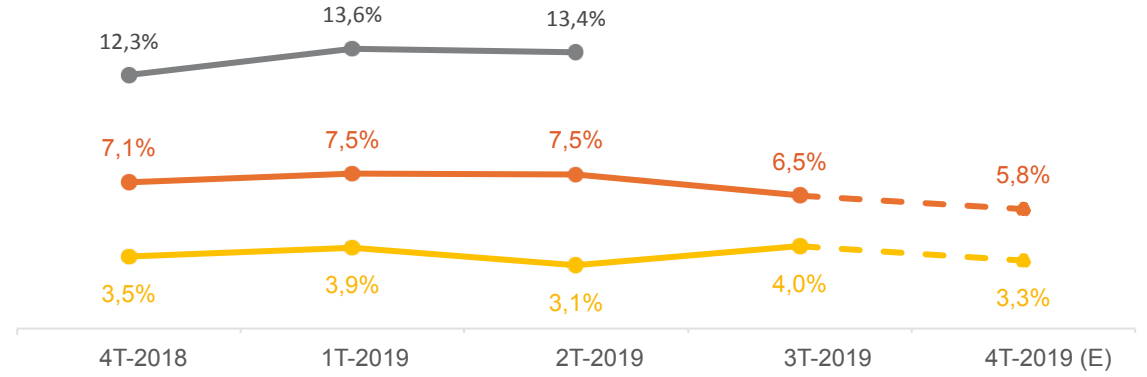
Vacancia PEI vs Mercado

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

Corporativos¹



Comerciales²



En el último trimestre tanto la vacancia física como económica aumentó por la entrega del piso 2 en Fijar 93B. La entrega del área arrendada a Itaú en el edificio calle 27 impactó la vacancia del año, esta área ya se encuentra arrendada.

La vacancia física disminuyó principalmente por una mayor ocupación en Plaza Central y Atlantis Plaza. No obstante, la vacancia económica aumentó dada la reubicación de arrendatarios para el ingreso de nuevas marcas ya que se dieron periodos de gracia.

10,892m²
Área Vacante



8
Prospectos



3,383 m²
Área en comercialización

18,514m²
Área Vacante



47
Prospectos



16,296 m²
Área en comercialización

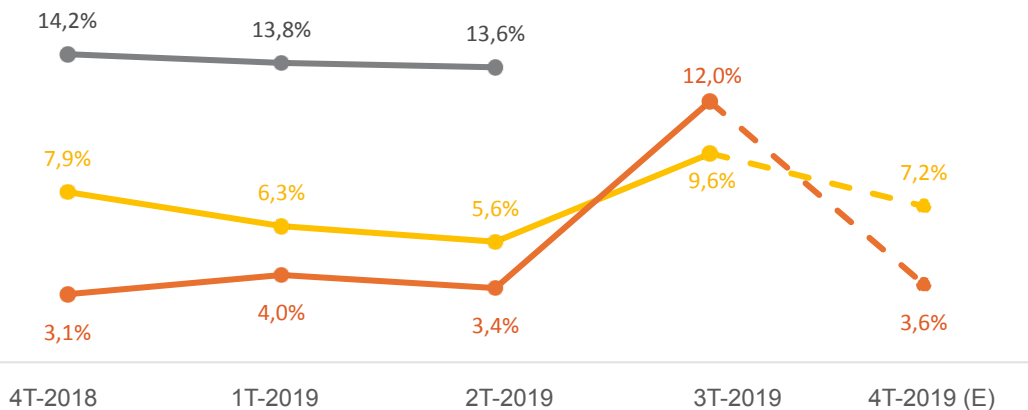
1. Información tomada de Reporte de Mercado de Colliers International
 2. Información tomado del informe Centros Comerciales en Operación Galería Inmobiliaria

3. Proyección mismos metros a diciembre de 2019

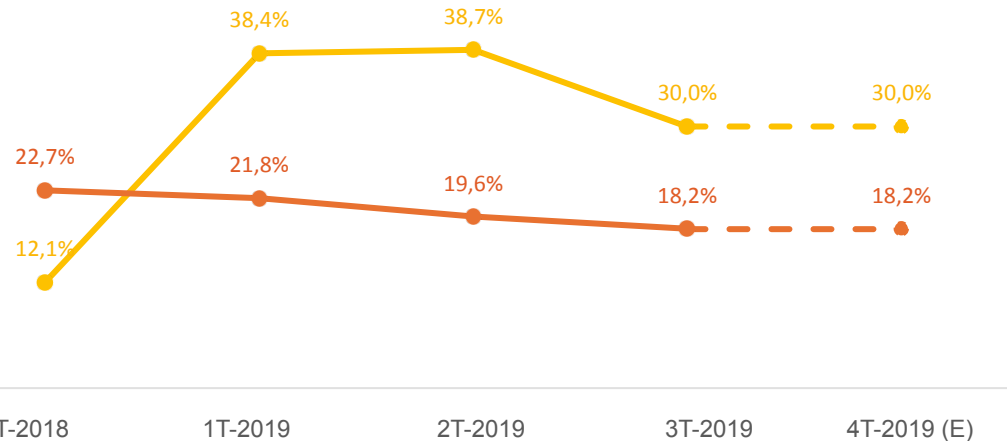
Vacancia PEI vs Mercado

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

Bodegas¹



Especializados



Durante el tercer trimestre se dio la restitución del total de las bodegas ocupadas por Redetrans. De las 5 bodega restituidas, hay firmados 2 contratos de arrendamiento y uno en proceso de cierre, de manera que para el primer trimestre de 2020 generarán ingresos.

Tanto la vacancia física y económica de la categoría disminuyen por una mayor ocupación en los locales y viviendas universitarias, esta última relacionada a las estancias cortas.

47,099m²
Área Vacante



6
Prospectos



46,000 m²
Área en comercialización

6,172m²
Área Vacante



6
Prospectos



242 m²
Área en comercialización

1. Información tomada de Reporte de Mercado de Colliers International
 2. Proyección mismos metros a diciembre de 2019

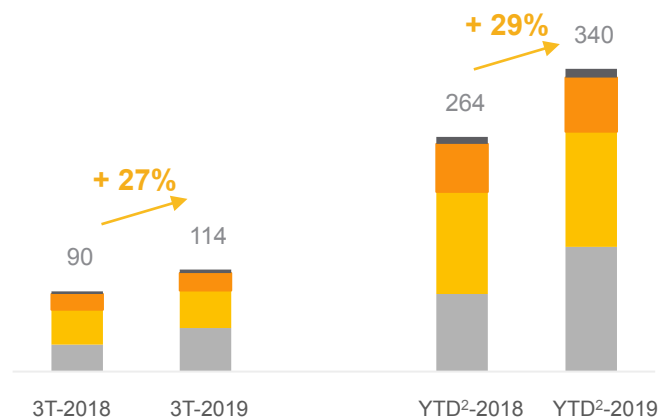
Gestión del portafolio financiero



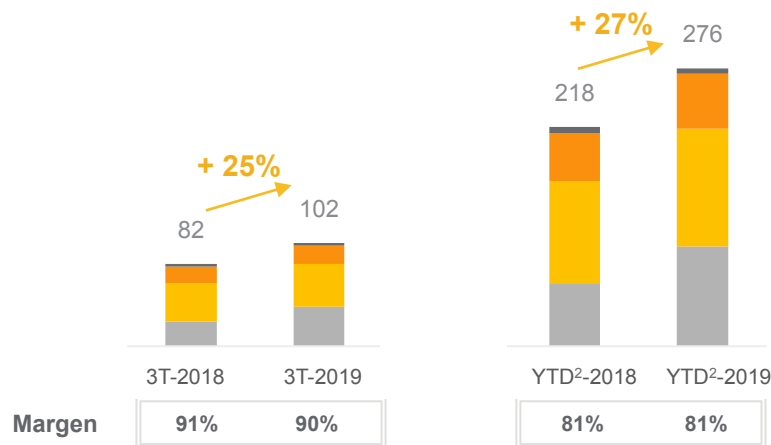
Cifras en miles de MM

■ Bodegas
 ■ Corporativos
 ■ Comerciales
 ■ Especializado

Ingresos¹



NOI



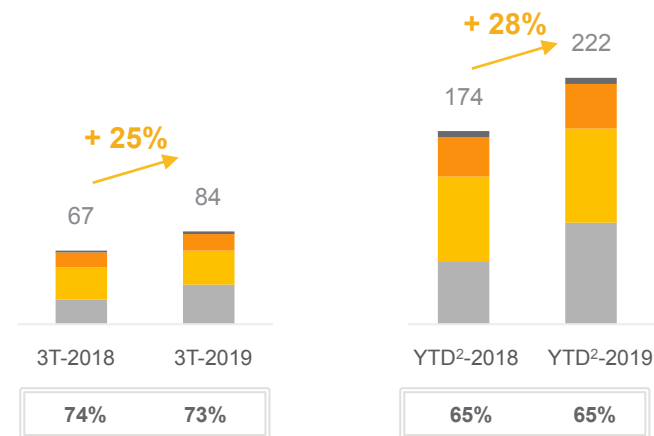
Ingresos

Los ingresos YTD presentan un incremento frente al año anterior debido principalmente a las adquisiciones realizadas al cierre de 2018. Los activos comerciales ahora son los más representativos en los ingresos debido al ingreso de Único y al mejor desempeño de activos en estabilización.

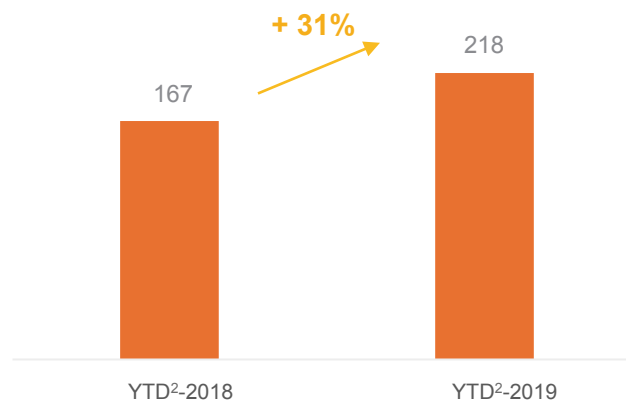
EBITDA

Como consecuencia del incremento de ingresos, el comportamiento del EBITDA presentó un crecimiento similar debido a las adquisiciones. Adicionalmente, debido a que el predial se amortiza durante el primer semestre, el EBITDA del tercer trimestre logró un mejor desempeño que trimestres anteriores.

EBITDA



Flujo de Caja Distribuible pagado³



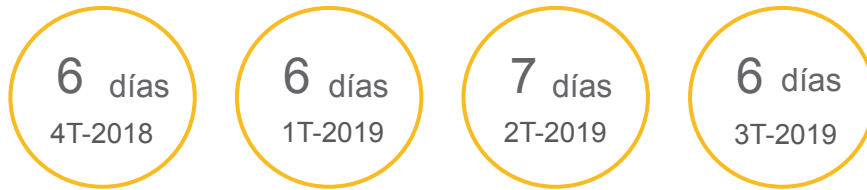
Flujo de caja distribuible

El Flujo de Caja Distribuible en 2019 tuvo un incremento del 31% 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.

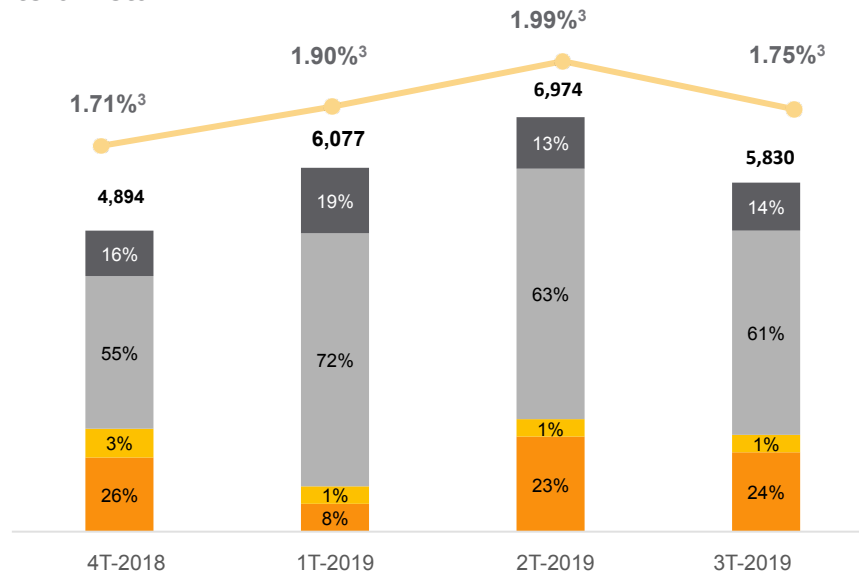
1. Los ingresos no incluyen los ingresos reembolsables.
 2. YTD = Year to day =Año corrido
 3. Pagado: Corresponde a los pagos realizados en febrero y agosto.

Cifras en MM

● Rotación de cartera neta¹



● Cartera Neta²



1.75%

De los ingresos operacionales de los últimos 12 meses

Riesgo de cartera

La cartera neta del 3T-19 presenta una disminución, como producto de 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, dado que estos últimos tuvieron un crecimiento del 27%.

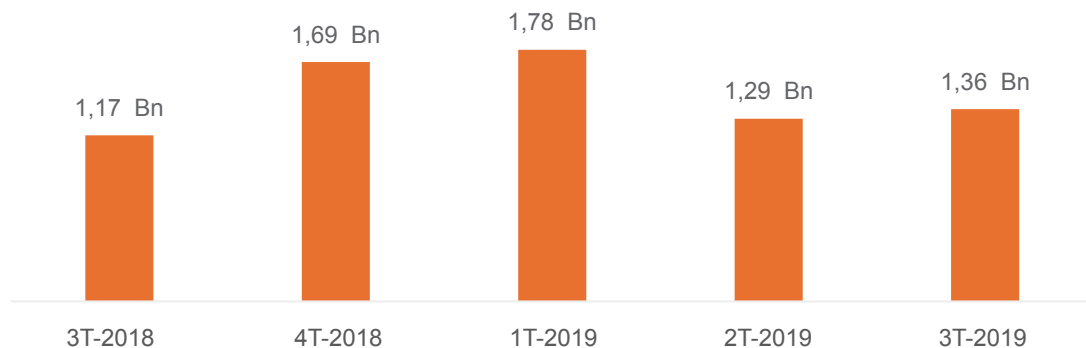
■ Bodegas ■ Corporativos ■ Comerciales ■ Especializado

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

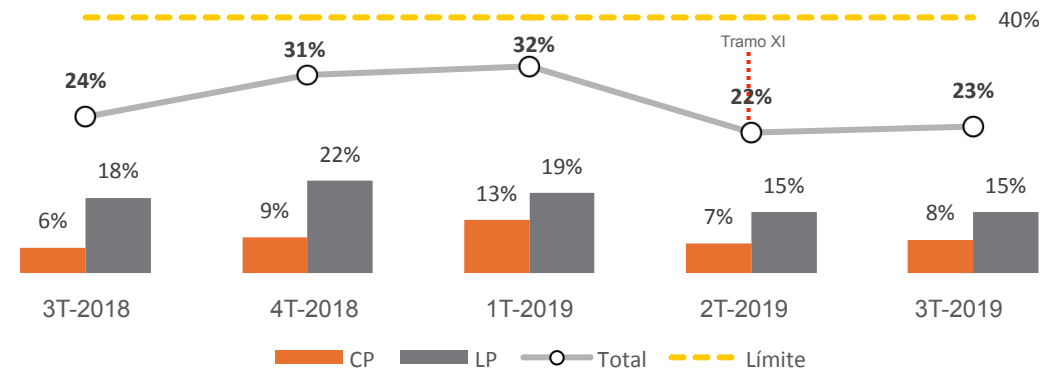
2. No incluye COP 5,708 MM de arrendatarios en ley 1116

3. Cartera Neta / Ingresos operacionales en los últimos 12 meses

Nivel de endeudamiento



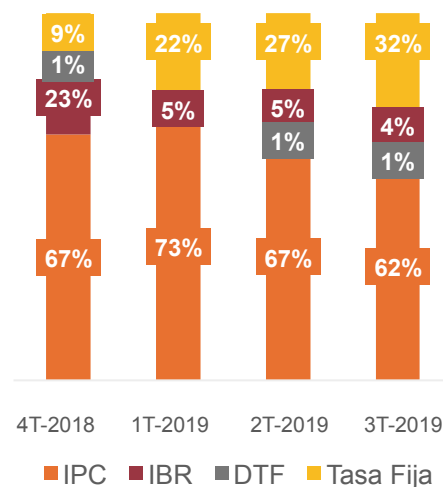
Limite de endeudamiento sobre Activos



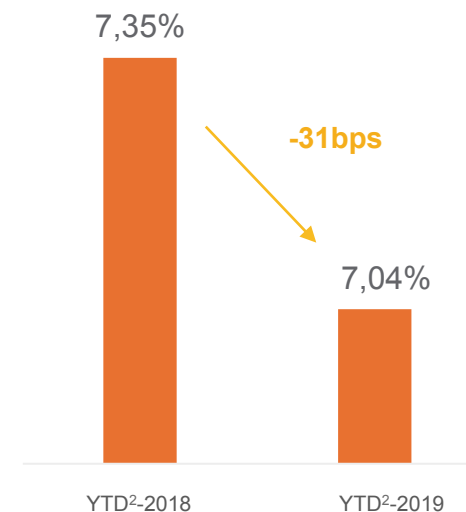
Vencimiento Promedio



Composición



Costo de la deuda¹

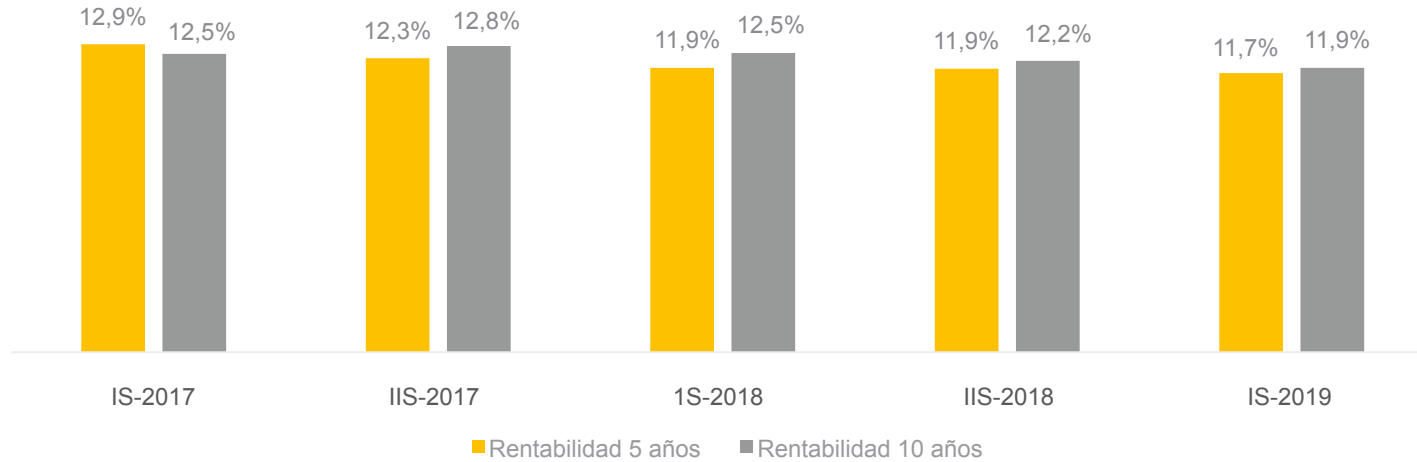


*CP: Corto Plazo LP: Largo Plazo

1. Promedio ponderado por monto de deuda de Enero a Septiembre

2. YTD = Year to day = Año corrido

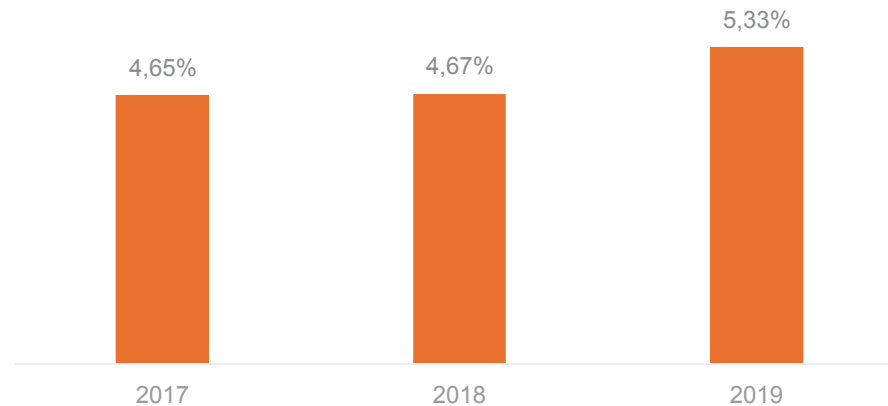
Rentabilidades Históricas PEI



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 un incremento frente a los dos 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

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



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