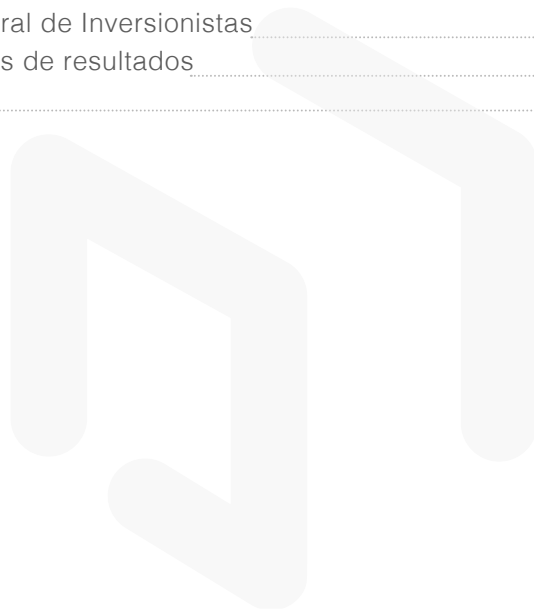


TABLA DE CONTENIDO

CAPÍTULO 1 CARTA DEL PRESIDENTE.....	6
CAPÍTULO 2 RESUMEN DE GESTIÓN.....	12
CAPÍTULO 3 ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO.....	18
» 3.1 Principales actores y sus roles.....	21
» 3.2 Administrador Inmobiliario.....	22
» 3.3 Títulos participativos TEIS.....	25
• 3.3.1 Ficha técnica.....	25
• 3.3.2 Actualización del prospecto de emisión y colocación de títulos participativos TEIS.....	26
» 3.4 Títulos de contenido crediticio.....	28
• 3.4.1 Ficha técnica.....	28
» 3.5 Entes de vigilancia.....	29
» 3.6 Calificadora de Riesgos.....	29
» 3.7 Entorno regulatorio 2018.....	29
CAPÍTULO 4 GOBIERNO CORPORATIVO.....	32
» 4.1 Comité Asesor.....	32
» 4.2 Información relevante.....	34
» 4.3 Operaciones con vinculadas.....	34
CAPÍTULO 5 GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO.....	38
» 5.1 Liquidez del título.....	38
» 5.2 Rentabilidad.....	40
» 5.3 Resultados financieros.....	41
» 5.4 Anexos.....	45
CAPÍTULO 6 ESTRUCTURA DE CAPITAL.....	50
» 6.1 Emisión de Bonos.....	50
» 6.2 Endeudamiento.....	50
» 6.3 Programa de Títulos Participativos.....	53
CAPÍTULO 7 COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO.....	56
» 7.1 Licencias Aprobadas.....	56
» 7.2 Comportamiento del mercado oficinas.....	58
» 7.3 Comportamiento del mercado comerciales.....	60
» 7.4 Comportamiento del mercado bodegas.....	62
» 7.5 Residencias universitarias.....	64

CAPÍTULO 8 GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO PEI.....	68
» 8.1 Activos bajo manejo.....	68
• 8.1.1 Diversificación del portafolio.....	68
• 8.1.2 Ocupación del portafolio.....	71
• 8.1.3 Cartera.....	73
• 8.1.4 Duración de contratos.....	74
• 8.1.5 Retención.....	75
• 8.1.6 Capex.....	76
» 8.2 Inversiones 2018.....	77
» 8.3 Activos en Desarrollo.....	126
» 8.4 Programa de Seguros.....	128
CAPÍTULO 9 RELACIÓN CON INVERSIONISTAS.....	134
» 9.1 Composición Inversionistas.....	134
» 9.2 Canales de relación con Inversionistas.....	135
• 9.2.1 Asamblea General de Inversionistas.....	135
• 9.2.2 Teleconferencias de resultados.....	136
• 9.2.3 Página web.....	136





EDIFICIO QBE CENTRAL SEGUROS

CAPÍTULO 1

CARTA DEL PRESIDENTE



NUESTRO HORIZONTE: SOLIDEZ EN EL LARGO PLAZO

CARTA DEL PRESIDENTE

Los vehículos de inversión inmobiliaria están diseñados como una herramienta que brinda alternativas al mercado financiero, dándole acceso a los beneficios asociados con el perfil de su subyacente, la finca raíz. Por sus características, los activos inmobiliarios están concebidos para el largo plazo y, por lo tanto, las inversiones asociadas a este sector también deben ser estructuradas, evaluadas y analizadas de la misma manera.

No es casualidad que el Pei haya sido estructurado como un vehículo con un horizonte a 100 años y con espíritu de perpetuidad. La visión de largo plazo es nuestro principal referente en la toma de decisiones de inversión, en la definición de estructura de capital del vehículo y en la adquisición y administración del portafolio de activos.

El año 2018, un periodo marcado por la incertidumbre electoral vivida en el país, y la inestabilidad económica asociada tanto a esta coyuntura como al entorno global, se constituyó en un escenario que ejemplifica, de una manera muy clara, la importancia de mantener siempre ese norte.

La solidez en el largo plazo de un vehículo de inversión inmobiliaria la brindan variables como: una estructura de capital alineada con su tesis de inversión, un robusto portafolio de activos actualizados y vigentes, inversiones con vocación de permanencia y estabilidad, un marco de gobierno corporativo alineado y actualizado a las características y necesidades tanto del vehículo como del portafolio de arrendatarios de excelente riesgo crediticio y, por supuesto, un equipo con las competencias y el talento necesarios para conducir adecuadamente las decisiones de gestión del portafolio de activos inmobiliarios y del vehículo.

De esta manera, durante el año 2018, las acciones más relevantes ejecutadas alrededor de la gestión de Pei, estuvieron alineadas con esta visión de largo plazo.

Emisión de Bonos: una mejor estructura de capital hacia el largo plazo

Durante la primera década del Pei la gestión de adquisiciones se dio con base en una estructura de endeudamiento de corto plazo que permito realizar compras de activos para posteriormente proceder a realizar las titularizaciones correspondientes a un paquete de activos determinado.

Por la solidez y credibilidad del vehículo, las líneas de crédito con el sector financiero nos permitieron y aún nos permiten recurrir a esta solución de acuerdo

a las necesidades y políticas del prospecto del Pei.

Sin embargo, esta estructura de capital tenía oportunidades de optimización a través de una emisión de bonos que logrará alinear el plazo de pago de las obligaciones financieras derivadas del crecimiento del portafolio con el plazo de generación de ingresos del mismo.

El año 2018 consideramos que fue un momento propicio para presentar por primera vez al mercado una emisión

de bonos orientada a generar este mejoramiento en la estructura de capital del Pei.

Lograr disminuir los costos de la deuda del vehículo y aumentar en 3,6 veces su promedio de duración son los principales resultados de la colocación de bonos por valor de 400.000 millones de pesos, en series de 3, 10 y 25 años con una demanda de 777.986 millones de pesos es decir casi 2 veces el monto ofrecido.

Nuestros sólidos fundamentales de largo plazo fueron claves para generar esta demanda y, con el resultado obtenido, logramos impactar positivamente la generación de valor para nuestros inversionistas.



“Para el PEI es muy satisfactorio presentar el resultado de la gestión del año 2018 con un portafolio que alcanzó los 141 activos inmobiliarios y más de 5 billones de pesos en activos bajo manejo, apoyando la estrategia de largo plazo, incorporando inmuebles estabilizados comerciales, de oficinas y logísticos y manteniendo la premisa de diversificación tanto en localización como en el tipo de activos.”

Gestión de Portafolio: Activos para el presente y para el futuro

La vida media de los contratos de arrendamiento ó concesión del portafolio alcanzó durante este año un promedio de 6.5 años. Hasta el momento, ninguno de los activos adquiridos por el Pei ha sido objeto de desinversión. Estas dos realidades confirman la premisa de adquirir activos pensando en su proyección a futuro y de gestionarlos pensando siempre en su capacidad de generar valor hacia adelante.

El principal objetivo en este aspecto es garantizar que los activos del portafolio sigan siendo la opción más atractiva para los arrendatarios de mejores perfiles y que, por lo tanto, estén dispuestos a pagar arriendos acordes a los valores agregados ofrecidos.

Por la edad de algunos de los activos, es necesario realizar inversiones relevantes que apunten a actualizar y valorizar la percepción del mercado de los mismos. Durante el 2018 el Pei invirtió más de COP 14,922 MM en obras de adecuación, mantenimiento y mejoramiento de activos que estamos seguros se verá reflejada en variables como la valoración, la disminución de indicadores de vacancia y la generación y actualización de las rentas asociadas.

Equipo gestor: gestión, visión y criterio con base en el talento

El crecimiento del portafolio y de la cantidad de inversionistas activos en las emisiones de títulos y bonos de deuda ha motivado un proceso de fortalecimiento del equipo de trabajo de Pei Asset Management, administrador inmobiliario del Pei.

Por la dimensión actual del vehículo y la dinámica financiera y administrativa asociada a la gestión del mismo, hemos reforzado esta área de nuestra estructura con el ingreso de un nuevo Vicepresidente Financiero y un equipo con amplia experiencia en el sector.

Por su parte, el incremento del número de inversionistas y la diversificación en el tipo de los mismos nos ha invitado a profundizar en la gestión de la Gerencia de Relación con Inversionistas. Desde este año, se ha consolidado un equipo que busca posicionarse como la voz de los inversionistas hacia el vehículo y los oídos del vehículo hacia el mercado.

Le apostamos a que esta gestión permitirá facilitar y consolidar la relación que actualmente tenemos con la base de inversionistas y al mismo tiempo, trazar y ejecutar las estrategias que permitan atraer a muchos nuevos potenciales inversionistas que tengan acceso a los beneficios de liquidez y estabilidad del vehículo tanto a través de emisiones primarias como del mercado secundario.

En el caso de la gestión de activos, el constante crecimiento del portafolio también nos ha enfrentado a retos de dimensión y especialización tanto en sectores como en tipo de gestión. Durante el 2018 hemos entonces iniciado la estructuración de equipos especializados tanto en las líneas de inversión del vehículo como en las diferentes etapas de gestión de los activos inmobiliarios que administramos.

Estamos seguros de estar consolidando un equipo de alto desempeño, con la experiencia y el conocimiento para tomar decisiones con el criterio y la objetividad necesarias para optimizar la proyección del vehículo hacia el futuro.

Inversiones: consolidación y proyección del portafolio

Durante este año, el criterio para la realización de adquisiciones se basó muy específicamente en el aprovechamiento de oportunidades estratégicas para las líneas de inversión del Pei.

En el caso de los activos comerciales, buscamos la consolidación de la posición como uno de los propietarios y operadores de centros comerciales más importante del país. Hacia el largo plazo, esta condición nos dará una mayor experiencia y especialización en la gestión de este tipo de activos como también beneficios en la gestión integrada de su comercialización, administración y mantenimiento.

En el segmento de Activos en Desarrollo, hemos avanzado de manera prudente y objetiva en la

formalización de posiciones relevantes, a través de documentos vinculantes, en los que consideramos serán algunos de los desarrollos inmobiliarios con mayor proyección en el país en los próximos años.

Por otra parte, en el modelo de desarrollo BTS, estructuramos dos adquisiciones del sector industrial y médico con vocación de largo plazo y asociados a los sectores de tecnología y salud, dinámicos y de alto crecimiento e impacto en el país.

Alcanzar el hito de un portafolio inmobiliario bajo manejo de más de 5 billones de pesos es tanto un logro como una enorme responsabilidad. Todos nuestros esfuerzos están enfocados en demostrar que no solo hemos logrado consolidar estos activos sino que también tenemos las competencias necesarias para administrarlo y proyectarlo como el portafolio inmobiliario más grande y relevante del país.

Prospecto Pei: Actuando en el presente para moldear el futuro

Las propuestas planteadas por el Administrador Inmobiliario en las Asambleas realizadas durante este año, estuvieron motivadas en realizar una actualización del prospecto que rige la operación

del Pei, para reiterar su tesis de inversión de largo plazo y de generación de rentas con bajo riesgo.

Así, la rotación de las firmas evaluadoras, la periodicidad del pago del Flujo de Caja de Distribuible, los límites de exposición del vehículo a variables como la participación acumulada de un solo arrendatario, el endeudamiento financiero, la distribución de deuda de corto y largo plazo y la participación de los activos en desarrollo, fueron revisados con el objetivo de alinearlos con la realidad actual del Pei y con la proyección hacia el futuro en términos de gestión y crecimiento.

Estas modificaciones son una clara muestra de esta visión de largo plazo y del interés de Pei Asset Management, gestor del vehículo de continuar promoviendo las condiciones y la estructura del Pei más alineada con los retos para mantener el liderazgo y la solidez en el largo plazo.

De esta forma, como administradores del vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia, nos sentimos orgullosos de los resultados obtenidos y de poder afirmar y transmitir a los inversionistas un mensaje de seguridad y proyección para el Pei que nos permite continuar alineándonos con un horizonte común: la solidez del vehículo y por lo tanto, de sus inversiones en el largo plazo.



JAIRO ALBERTO CORRALES CASTRO
Presidente
Pei Asset Management





ZONA FRANCA DEL PACÍFICO

CAPÍTULO 2

RESUMEN DE GESTIÓN



RESUMEN DE GESTIÓN PEI 2018

» Resultados financieros



COP 500 kMM
Primera emisión de Bonos Ordinarios



9.08 EA
Rentabilidad



COP 72 kMM
Gasto financiero



COP 164 kMM 4.62%
Rendimientos y Dividend Yield



COP 385 kMM
Ingresos facturados



7.25% EA COP 1.7 Bn
Costo promedio deuda y monto total

» Seguimiento a inversionistas



Modificaciones al Prospecto TEIS



792 kMM
Liquidez en mercado secundario



96%
Días transados



3,475
Inversionistas Totales



COP 3.2 kMM
ADTV



158
Nuevos inversionistas

» Cartera



COP 871 kMM¹
Monto adquisiciones
7 ADQUISICIONES

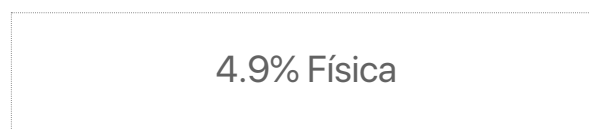
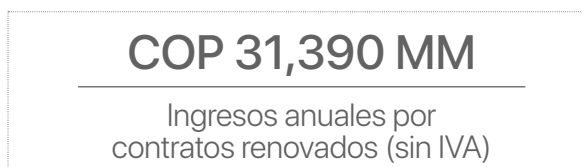
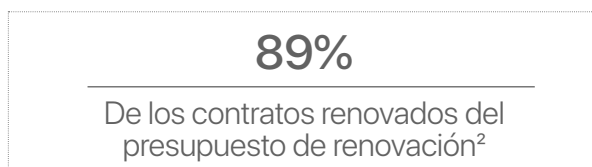


123,023 m²
Metros cuadrados adquiridos



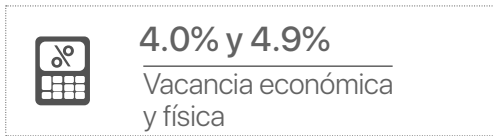
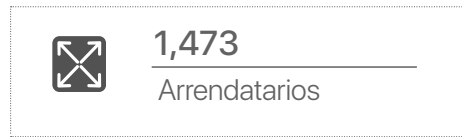
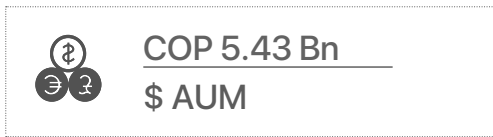
COP 385kMM
Monto en Documentos
Vinculantes Firmados

¹ Incluye el portafolio de centros comerciales UNICO

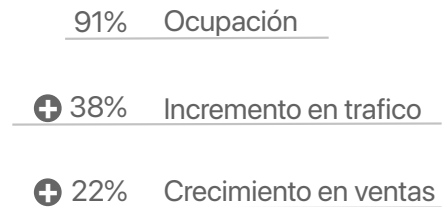
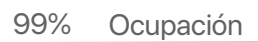
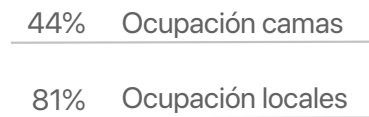
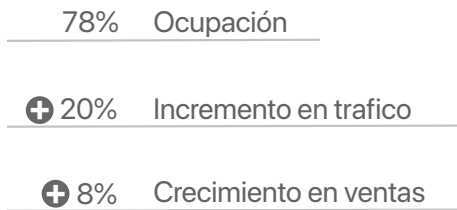
» InversionesGESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO» Vacancia» Retención

¹ Incluye los inmuebles que debe restituir Redentrans: Bucaramanga y La Estrella

» Gestión de activos



» Estabilización



Cali







Avianca

Centro de Excelencia
Operacional

EDIFICIO CENTRO DE EXCELENCIA
OPERACIONAL (CEO) AVIANCA

CAPÍTULO 3

ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO



ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO

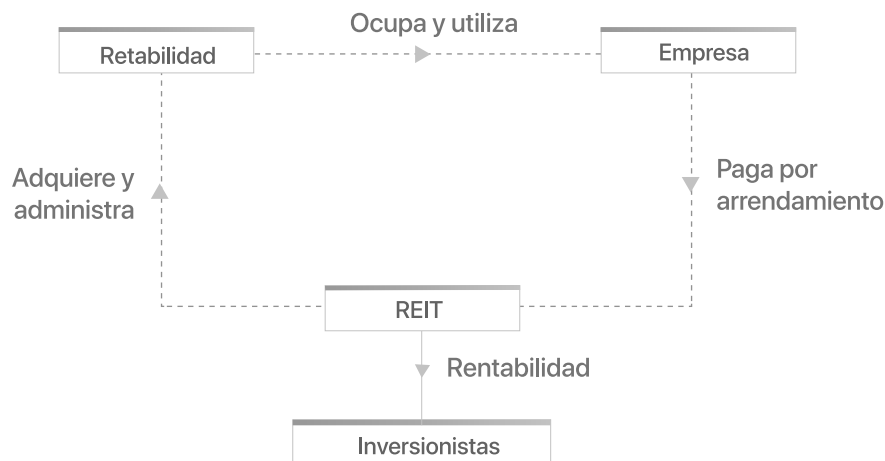
El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”) se ha constituido como un vehículo de inversión inmobiliaria que le permite a los inversionistas participar en un portafolio diversificado de bienes inmuebles generadores de renta. El PEI tiene características similares a las fiducias inmobiliarias internacionales, comúnmente conocidas como REITs por sus siglas en inglés (Real Estate Investment Trusts).

Los REITs son vehículos creados principalmente para diversificar la inversión inmobiliaria y permitir a los inversionistas una exposición directa al sector de finca raíz.

El modelo de REITs es una industria ampliamente desarrollada a nivel internacional con gran aceptación por parte del mercado por cuanto permite a los inversionistas estructurados, acceder a una alternativa de inversión profesionalmente administrada, y a los inversionistas retail, la entrada a una inversión altamente demandante en capital como la inmobiliaria.

A nivel internacional, existen REITs especializados por tipo de activos, y por etapa de desarrollo de los mismos participando desde lotes, desarrollo y explotación en renta.

En la estructura de los REITs la gestión del vehículo y de los activos del portafolio es adelantada por un administrador profesional y experto tanto en temas inmobiliarios como en temas financieros. La rentabilidad de los REITs proviene principalmente de los ingresos vía arrendamientos y de la valorización de los activos del portafolio.



En Colombia, el PEI ha adoptado la figura de la titularización de activos inmobiliarios. Para estos efectos, Estrategias Corporativas S.A. (hoy Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. En liquidación), interesado en promover un proceso de titularización inmobiliaria a través de un patrimonio autónomo, celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable con Fiduciaria Corficolombiana S.A. (el “Contrato de Fiducia”).

Dentro del Contrato de Fiducia, Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. En liquidación, se configura como el fideicomitente u originador, conformando el patrimonio autónomo PEI. Por su parte, la Fiduciaria Corficolombiana S.A. (la “Fiduciaria” o “Agente de Manejo”) es el agente de manejo, y actúa como vocera y administradora del PEI, que emite títulos de contenido participativo (los “Títulos”) y bonos ordinarios (“Bonos Ordinarios”) que se negocian en el mercado de capitales.

Las emisiones de los Títulos del PEI se han llevado a cabo con cargo a un programa de emisión autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia (el “Programa”), que es el plan mediante el cual se estructura, con cargo a un cupo global, la realización de varias emisiones de Títulos, mediante oferta pública en el mercado principal, durante un término establecido. El Programa se ha desarrollado mediante la emisión de diez tramos diferentes, en los términos y condiciones que se han plasmado en el prospecto de cada uno de ellos.

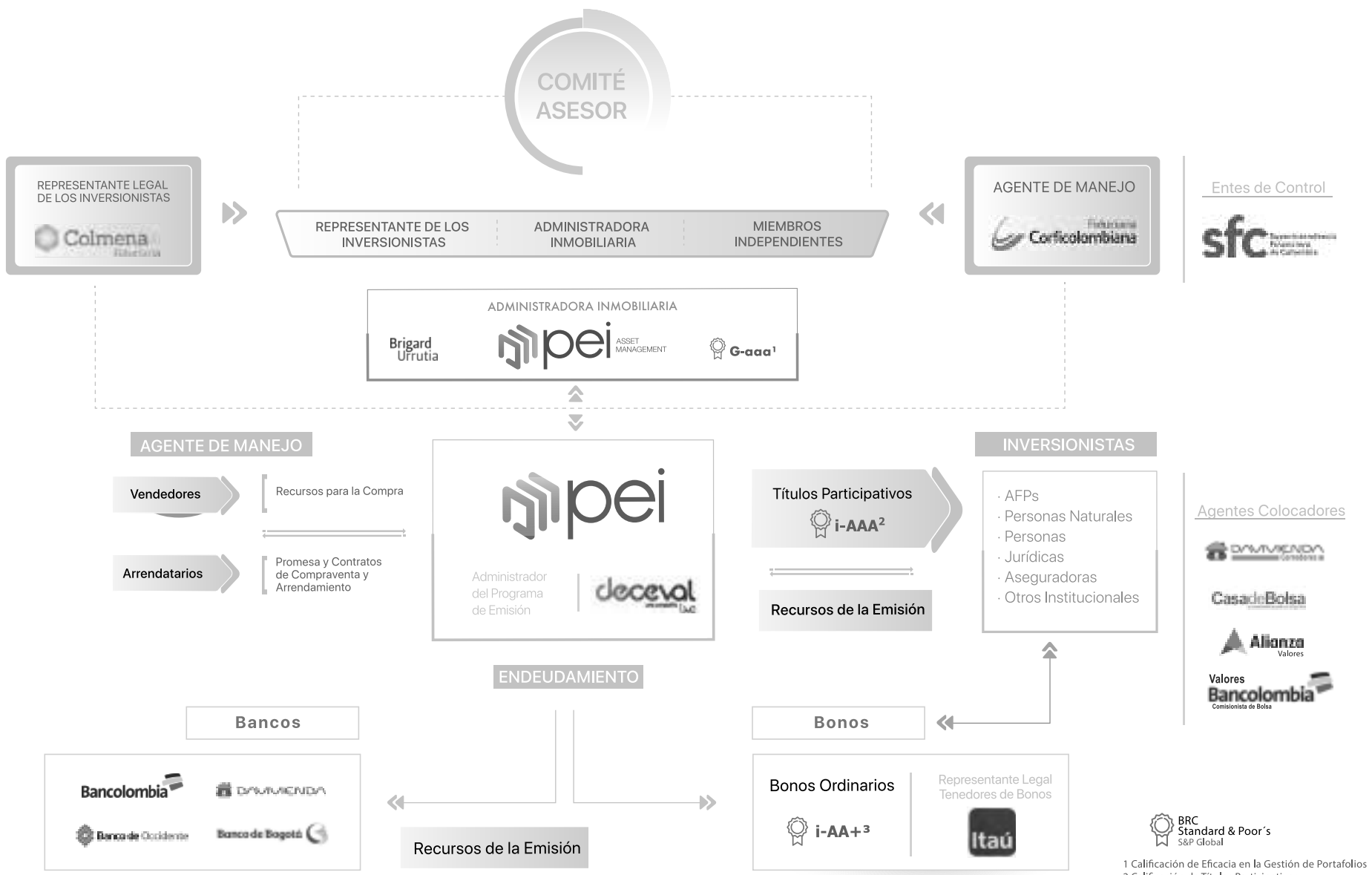
La emisión de nuevos tramos implica un aumento de los Títulos en circulación en el mercado de valores, así como un crecimiento del patrimonio autónomo PEI con los nuevos activos objeto de titularización, los cuales, junto con la totalidad de activos previamente existentes, respaldan, a prorrata, todos los Títulos en circulación de los diferentes tramos del Programa.

Los Títulos de los diferentes tramos del Programa son fungibles y por ende todos tienen los mismos derechos, independientemente del tramo en el que se hayan emitido. Así, los inversionistas de Títulos del PEI adquieren un derecho o alícuota del patrimonio autónomo PEI. Los Títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) administrado por la Superintendencia Financiera de Colombia y se negocian en la Bolsa de Valores de Colombia.

Los recursos provenientes del Programa se destinan a la compra de los activos inmobiliarios que hacen parte del portafolio inmobiliario del PEI. En la mayoría de los casos, los activos se han adquirido con anterioridad vía endeudamientos con entidades financieras, con lo cual, los recursos provenientes de las emisiones del Programa se utilizan para el pago de dichas obligaciones financieras. En ningún evento la titularización de activos inmobiliarios puede exceder el ciento diez por ciento (110%) del avalúo comercial de los activos inmobiliarios y cualquier excedente sobre el avalúo comercial de los activos inmobiliarios se destina a cubrir los costos relacionados con el proceso de titularización descritos en el prospecto.

Por otra parte, PEI Asset Management S.A.S. es el administrador inmobiliario (“Administrador Inmobiliario”) del PEI. El Administrador Inmobiliario realiza las labores relacionadas con la administración del portafolio de los activos inmobiliarios del PEI, tales como la conservación y administración de estos, así como la promoción, estructuración y colocación de nuevos tramos, los cuales son presentados para aprobación del Comité Asesor, tener una página web en la que se informe periódicamente a los Inversionistas acerca del comportamiento del título y el resto de actividades estipuladas en el contrato de administración inmobiliaria.

Estructura del Vehículo - Titularización Inmobiliaria



 BRC Standard & Poor's S&P Global
 1 Calificación de Eficacia en la Gestión de Portafolios
 2 Calificación de Títulos Participativos
 3 Calificación de Títulos de Contenido Crediticio

» 3.1 Principales actores y sus roles.

Administrador Inmobiliario:	es PEI Asset Management S.A.S. encargado de las labores relacionadas con la administración del portafolio inmobiliario del PEI, tales como la conservación y administración de los activos, así como de la promoción, estructuración y colocación de nuevos tramos los cuales son presentados para aprobación del Comité Asesor, tener una página web en la que se informe periódicamente a los Inversionistas acerca del comportamiento del título y el resto de actividades estipuladas en el contrato de administración inmobiliaria.
Agentes Colocadores:	son las sociedades comisionistas de bolsa de valores que sean designadas por el Comité Asesor del PEI para la colocación de los valores emitidos en el mercado.
Agente de Manejo:	es la Fiduciaria Corficolombiana, quien actúa como vocera y administradora del PEI.
Asamblea General de Inversionistas:	es la asamblea integrada por los inversionistas de Títulos del PEI con el quórum y en las condiciones previstas en el prospecto.
Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios:	es la reunión donde los Tenedores de Bonos Ordinarios válidamente y legalmente, adoptan resoluciones sobre los Bonos Ordinarios.
Brigard Urrutia Abogados:	Es el asesor legal del vehículo encargado de todos los temas relacionados con la estructura del mismo, así como con la estructuración legal de las inversiones admisibles y todos los demás asuntos legales del PEI.
Bolsa de Valores de Colombia:	es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., institución privada constituida para administrar el mercado de renta variable, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano.
Comité Asesor:	es el órgano consultivo del PEI, que toma decisiones respecto a las inversiones admisibles, el cumplimiento del Programa, la compra y venta de activos inmobiliarios y el endeudamiento financiero del PEI, entre otros asuntos.
Depósito Centralizado de Valores de Colombia - DECEVAL S.A.:	es la entidad que actúa como administrador del Programa y de los Bonos Ordinarios.
Fideicomitente:	es Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. En liquidación.
Inversionistas:	son las personas naturales o jurídicas de naturaleza pública o privada, nacionales o extranjeras, que hayan adquirido Títulos.
Representante Legal de los Inversionistas:	es la Fiduciaria Colmena S.A., o la entidad que seleccione la Asamblea General de Inversionistas para reemplazarla y es la encargada de representar a los Inversionistas del PEI.
Tenedores de Bonos Ordinarios:	Son todas aquellas personas que adquieran los Bonos Ordinarios.

» 3.2 El Administrador Inmobiliario

PEI Asset Management S.A.S, es el Administrador Inmobiliario del PEI y durante el 2018, en ejercicio de sus funciones, continuó con la gestión de la administración del portafolio inmobiliario del PEI y sus demás funciones derivadas del contrato de administración inmobiliaria a través de un equipo que siguió fortaleciéndose durante el 2018 mediante la creación de la Vicepresidencia Financiera y Administrativa, la Dirección de Planeación Financiera y Riesgos y la Dirección de Tesorería, así como incorporando un mayor número de personal en los distintos equipos de trabajo.

PEI Asset Management S.A.S, es el Administrador Inmobiliario del PEI y durante el 2018, en ejercicio de sus funciones, continuó con la gestión de la administración del portafolio inmobiliario del PEI y sus demás funciones derivadas del contrato de administración inmobiliaria a través de un equipo que siguió fortaleciéndose durante el 2018 mediante la creación de la Vicepresidencia Financiera y Administrativa, la Dirección de Planeación Financiera y Riesgos y la Dirección de Tesorería, así como incorporando un mayor número de personal en los distintos equipos de trabajo.

El equipo gerencial del Administrador Inmobiliario está compuesto como se resume a continuación:

Carlos Angulo Ladish

Carlos Angulo es socio de Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S., banca de inversión líder en la Región Andina, enfocado principalmente en asesorar a empresas del sector privado en fusiones, adquisiciones, enajenaciones y vinculación de socios financieros y estratégicos. En Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. ha participado en transacciones por más de US\$1.5 billones, asesorando a compañías colombianas e internacionales en sus planes de expansión y/o desinversión en Colombia y la región. Desde Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S., Carlos participó en la creación de Terranum y hoy en día preside el Comité Asesor del PEI.

Antes de vincularse a Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S., Carlos trabajó en la banca corporativa de Citibank en Bogotá y Medellín y durante 8 años en Goldman, Sachs & Co. en Nueva York, en donde participó en la estructuración de emisiones de deuda y acciones y en la venta y compra de empresas en Latinoamérica. Trabajó en operaciones de financiación con deuda y acciones en los mercados internacionales para empresas, gobiernos y entidades paraestatales en Brasil, Colombia, México y Venezuela. Dentro de su experiencia en el área de fusiones y adquisiciones participó en transacciones de venta, compra, fusión y joint ventures con empresas de consumo masivo, telecomunicaciones, energía y petróleo, industriales y financieras.

Carlos es economista de la Universidad de los Andes hizo una maestría en Administración de Negocios (MBA) en J.L. Kellogg School of Management de Northwestern University. Carlos ha participado en el programa de Alto Gobierno de la Universidad de los Andes dirigido a altos funcionarios del Estado y directivos del sector privado.

Jairo Alberto Corrales Castro

Jairo Alberto Corrales se incorporó a PEI Asset Management S.A.S desde noviembre de 2009 y se desempeña como Gerente General de PEI Asset Management S.A.S desde el 1 de mayo de 2013. Desde agosto de 2012 se venía desempeñando como Gerente Inmobiliario del PEI y antes de esta fecha como Gerente de Gestión de Activos.

Jairo posee una importante experiencia en la planeación, estructuración y desarrollo de negocios tanto inmobiliarios como de otra índole del sector real, posee más de 20 años de experiencia en la gestión de proyectos y más de 9 en la gestión de activos. Participó en la estructuración y posicionamiento de Atlantis Plaza, un importante centro comercial en Bogotá, siendo uno de los primeros estructurados bajo el esquema de un único propietario en Colombia. Trabajó como Director de la Unidad de Gestión de Finca Raíz de Casa Editorial El Tiempo que involucró el manejo de activos tales como el edificio de oficinas World Business Port y las salas de cine del Parque Comercial El Tesoro.

Jairo Corrales es Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes con especialización en Finanzas de la misma Universidad, realizó un Diplomado en gerencia y marketing de centros comerciales del International Council of Shopping Centers en Buenos Aires- Argentina.

Equipo directivo Pei Asset Management

JAIRO ALBERTO CORRALES



Cargo

Presidente

Años Experiencia

+20

Experiencia

- Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes Especialización en Finanzas de la Universidad de los Andes.
- Diplomado en Gerencia y Marketing de centros comerciales del International Council of Shopping Centers en Buenos Aires, Argentina.
- 9 años en el PEI.

ANDRÉS FELIPE RUIZ

Experiencia

- Profesional en Finanzas de University of North Carolina
- Value Investors Program de Columbia University
- MBA Executive de Cornell University

Cargo

Vicepresidente Financiero y Administrativo

Años Experiencia

+16



JIMENA MAYA



Cargo

Gerente de Relación con los Inversionistas

Experiencia

- Ingeniera Industrial de la Universidad de los Andes
- MBA del INALDE
- 8 años en el PEI.

ALEJANDRO VARGAS

Experiencia

- Arquitecto de la Pontificia Universidad Javeriana Especialista en Administración de Empresas de la Universidad del Rosario
- 5 años en el PEI.

Cargo

Gerente Gestión de Activos

Años Experiencia

+20



ANA MARÍA BERNAL



Cargo

Gerente Legal y Asuntos Corporativos

Años Experiencia

+14

Experiencia

- Abogada de la Pontificia Universidad Javeriana Especialista en Derecho del Mercado de Capitales Pontificia Universidad Javeriana Especialista en Derecho Comercial de la Universidad de los Andes
- Maestría en Administración Pública Harvard University
- Maestría en Derecho Cornell University

MARIA ALEJANDRA CARDOZO

Experiencia

- Profesional en Finanzas y Relaciones Internacionales de la Universidad Externado
- MBA de IE Business
- 3 años en el PEI

Cargo

Gerente de Inversión

Años Experiencia

+10



LUISA GONZÁLEZ



Cargo

Gerente de Inversiones

Años Experiencia

+10

Experiencia

- Economista de la Universidad de los Andes
- MBA del INSEAD en Singapur y Fontainebleu, Francia
- 3 años en el PEI.

» 3.3 Títulos participativos TEIS

» 3.3.1 Ficha Técnica

FICHA TÉCNICA - TEIS			
1. Información del Emisor			
Nombre Emisor: Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias			
Nit	800.256.769	DV	6
Ciudad	Bogotá	Jairo Corrales - Gerente General	
2. Información del Administrador Inmobiliario			
Nombre: Pei Asset Management			
Dirección	Calle 80 # 11-42 Piso 10	Contacto	Ana María Bernal
Ciudad	Bogotá	Teléfono	(57-1) 744 8999
3. Agente de Manejo			
Nombre: Fiduciaria Corficolombiana S.A.			
Contacto	Edwin Díaz	Contacto	Johana Patricia Alomía
Cargo	Gerente PEI	Cargo	Gerente de Contabilidad e Impuestos
Teléfono	(57-1) 7448999	Teléfono	(57-1) 3538795 ext. 2031
4. Representante de los Inversionistas			
Nombre: Fiduciaria Colmena S.A.			
Contacto	Luz María Alvarez	Contacto	Claudia Pérez
Cargo	Presidente	Cargo	Gerente de Operaciones
Teléfono	(57-1) 2105040	Teléfono	(57-1) 2105040 ext. 221
5. Información de la Emisión			
CLASE DE TÍTULO	Títulos Participativos Estrategias Inmobiliarias "TEIS" - Fungibles, independientemente del tramo en que se hayan emitido.		
CÓDIGO ISIN - International Securities Identification Numbering System	COV34PT00013		
PLAZO	99 años contados a partir del 2 de febrero de 2006, prorrogables.		
MONTO DEL PROGRAMA AUTORIZADO	\$5,000,000,000,000.00		
MONTO EMITIDO A LA FECHA	\$2,900,067,160,000	FECHA ÚLTIMA EMISIÓN	20 de diciembre de 2017
DENOMINACIÓN	Pesos Colombianos		
NÚMERO DE TÍTULOS EN CIRCULACIÓN	353,649 Títulos		
LEY DE CIRCULACIÓN	Nominativo		
DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENCIAL	Los inversionistas que figuren en el registro de anotación en cuenta administrado por DECEVAL como propietario de los "TEIS" en la fecha de publicación del aviso de oferta de un nuevo tramo, tienen derecho a suscribir preferencialmente los TEIS del nuevo tramo en la misma proporción que guarden el número de TEIS de su propiedad en dicha fecha respecto del número total de TEIS en circulación en dicha fecha.		
DESTINATARIOS	El público en general, incluyendo los fondos de pensiones y cesantías		
AMORTIZACIÓN DE CAPITAL	No		
PERIODICIDAD DE PAGO DE EXCEDENTES	Semestral (Febrero y Agosto)		
MODALIDAD DE PAGO	Vencido		
CONDICIÓN TRIBUTARIA	Los rendimientos distribuíbles están conformados por el flujo de caja del periodo (previa las deducciones establecidas en el prospecto). Adicionalmente, las distribuciones periódicas pueden incluir una restitución parcial de la inversión inicial. (i) Sobre la porción correspondiente a la Utilidad se practica Retención en la Fuente por Renta y (ii) Sobre los Ingresos de Bogotá y Barranquilla se practica Retención por Industria y Comercio-ICA.		
FIRMA CALIFICADORA DE VALORES	BRC STANDARD & POOR'S	FECHA ÚLTIMA REVISIÓN	18 de abril de 2018
CALIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN	"-AAA"		
CALIFICACIÓN DE EFICACIA EN LA GESTIÓN DE PORTAFOLIOS	"G-aaa"		

CIUDADES DE OPERACIÓN: El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias presenta operaciones e Ingresos por las ciudades: Bogotá, Cali, Barranquilla, Medellín, Itagüí, Manizales, Palmira, Tenjo, Yumbo, Armenia, Chía, Dos quebradas, Ibagué, Valledupar, Aguachica, Bucaramanga, La Estrella, Mosquera.

* En cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo 469 de 2011 de Bogotá y Acuerdo N° 0006 de 2011 de Barranquilla, la Fiduciaria y/o Patrimonio Autónomo es Agente Retenedor del Impuesto de Industria y Comercio sobre los ingresos percibidos por medio del Patrimonio Autónomo, retiene por concepto de ICA a los sujetos pasivos según lo establecido en las normas; El Patrimonio Autónomo expide los certificados de retenciones correspondientes.

» 3.3.2 Actualización del prospecto de emisión y colocación de títulos participativos TEIS

Durante el año 2018 el equipo de Pei Asset Management trabajó en la identificación de algunos ajustes al reglamento del vehículo que se discutieron en el marco de la Asamblea Ordinaria en el mes de junio y la Asamblea Extraordinaria en diciembre.

Las propuestas planteadas por el Administrador Inmobiliario a los inversionistas tenían como motivación, actualizar el prospecto de emisión y colocación de títulos con el fin de reiterar la tesis de inversión del Pei como un vehículo de largo plazo y de generación de rentas con bajo riesgo, abarcando las siguientes aprobaciones:

Aváluo de los activos inmobiliarios

Los aválúos de los activos se realizan anualmente para cada uno de los activos del portafolio con la metodología de Flujo de Caja Descontado, dentro de la cual variables como la renta proyectada, la tasa de descuento y el valor futuro del IPC son determinantes en el resultado del valor presente que representa el valor del activo.

Con el fin de profundizar la objetividad en el aváluo de los activos del portafolio, se adicionó una rotación obligatoria de la firma evaluadora de un inmueble por lo menos cada 3 años.

Periodicidad del Flujo de Caja Distribuible

Los inversionistas aprobaron cambiar el esquema de pago de rendimientos pasando de una periodicidad semestral en febrero y agosto a una periodicidad de pagos trimestral en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre sobre el trimestre inmediatamente anterior.

Esta modificación exige la implementación de cierres contables auditados trimestral, por lo que se autorizó un periodo de preparación operativa con lo cual la implementación debe ocurrir a más tardar en el año 2020.

Límites de exposición

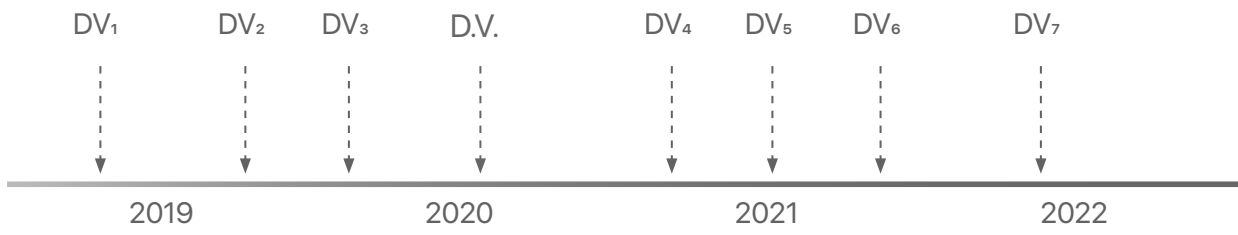
Luego de una primera década de operación se aprobó la actualización de algunos límites a los niveles de diversificación del portafolio, como:

- El límite de participación de un arrendatario (y sus compañías vinculadas) en el portafolio se disminuyó de 40% a 20% sobre ingresos y sobre valor del activo.
- Se actualizó la definición de Endeudamiento Financiero incluyendo no solo las acreencias con entidades bancarias y títulos de contenido crediticio, sino también las cuentas por pagar asociadas con pagos a plazo del precio de las Inversiones Admisibles. El efecto de este ajuste es que el límite de endeudamiento se hace más conservador pues anticipa en el indicador posiciones de deuda que aunque están comprometidas con los vendedores de los activos, no se han perfeccionado en el momento.
- La re-expresión del Límite de Endeudamiento Financiero del 65% del patrimonio en su equivalente del 40% de los activos bajo manejo.
- Se modificaron los límites para el endeudamiento de corto y de largo plazo de manera que tanto el endeudamiento de corto plazo, como el endeudamiento de largo plazo cada uno de forma independiente no podrá superar el 35% de los activos bajo manejo, respetando también el límite del 40% de endeudamiento total medido sobre activos.
- Se incorporaron las definiciones de **Activos en Desarrollo** para identificar los activos en proceso de construcción o por construir sobre los cuales el vehículo adquiere un compromiso vinculante para la futura adquisición una vez el inmueble haya finalizado su construcción y esté en capacidad de generación de flujos asociados a contratos de arrendamiento del área. Así mismo se introdujo la definición de **Documento Vinculante** para identificar los negocios indicados anteriormente.

- El límite de los pagos anticipados del precio de Activos en Desarrollo se redujo del 20% al 10% sobre el valor de los activos del portafolio incluyendo el valor de los activos sobre los cuales se efectúa dicho pago anticipado.
- Con el fin de controlar el ritmo de incorporación de Activos en Desarrollo al portafolio y mantener el perfil de un portafolio estabilizado de rentas de largo plazo, se estableció el Límite de Activos en Desarrollo como proporción de los activos proyectados del portafolio de manera que este valor represente anualmente máximo hasta un 15% y en agregado para todos los años hacia adelante donde haya negocios vinculantes vigentes, hasta un 40%.

Establecer un límite para activos en desarrollo

Al momento de solicitar autorización al Comité Asesor la aprobación de la firma de Documento Vinculante sobre una oportunidad de negocio de un Activo en Desarrollo, la Administradora deberá calcular el Límite Anual de Activos en Desarrollo de cada año calendario (el "Año Medido") que vaya a transcurrir entre la Fecha de Solicitud y el último año calendario en el que se espera que el Patrimonio Autónomo adquiera activos inmobiliarios en virtud de Documentos Vinculantes suscritos, así:



$$LAD_{2019} = \frac{DV_1 + DV_2}{AUM_{fs} + DV_1 + DV_2} \leq 15\%$$

$$LAD_{2020} = \frac{DV_3 + D.V.}{AUM_{fs} + DV_1 + DV_2 + DV_3 + D.V.} \leq 15\%$$

$$LAD_{2021} = \frac{DV_4 + DV_5 + DV_6}{AUM_{fs} + DV_1 + DV_2 + DV_3 + DV_4 + DV_5 + DV_6 + D.V.} \leq 15\%$$

$$LAD_{2021} = \frac{DV_7}{AUM_{fs} + DV_1 + DV_2 + DV_3 + DV_4 + DV_5 + DV_6 + DV_7 + D.V.} \leq 15\%$$

$$LAD_{Total} = \frac{DV_1 + DV_2 + DV_3 + DV_4 + DV_5 + DV_6 + DV_7 + D.V.}{AUM_{total}} \leq 40\%$$

AUM_{Total} corresponde al valor de los Activos Bajo Manejo del PEi proyectados incluyendo todas las inversiones admisibles que el PEi espera adquirir desde la fecha de solicitud hasta el último año medido.

» 3.4 Títulos de contenido crediticio

» 3.4.1 Ficha Técnica

FICHA TÉCNICA- BONOS ORDINARIOS			
1. Información del Emisor			
Nombre Emisor	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias		
Nit	800.256.769	DV	6
Ciudad	Bogotá	Jairo Corrales - Gerente General	
		Jimena Maya - Gerente de Relación Inversionistas	
2. Información del Administrador Inmobiliario			
Nombre	Pei Asset Management		
Dirección	Calle 80 # 11-42 Piso 10	Contacto	Ana María Bernal
Ciudad	Bogotá	Teléfono	(57-1) 744 8999
3. Agente de Manejo			
Nombre	Fiduciaria Corficolombiana S.A.		
Contacto	Edwin Díaz	Contacto	Johana Patricia Alomía
Cargo	Gerente PEI	Cargo	Gerente de Contabilidad e Impuestos
Teléfono	(57-1) 7448999	Teléfono	(57-1) 3538795 Ext. 2031
4. Representante de los Inversionistas			
Nombre	Fiduciaria Itau		
Contacto	Jesus Quintero		
Correo	jesus.quintero@itau.co		
Teléfono	(57-1) 5818181 Ext. 5143		
5. Información de la Emisión			
CLASE DE VALOR OFRECIDO	Bonos Ordinarios		
LEY DE CIRCULACIÓN	A la Orden		
CUPO GLOBAL DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN	Hasta COP 500,000,000,000		
NÚMERO DE BONOS ORDINARIOS:	Quinientos mil (500,000) Bonos Ordinarios.		
NÚMERO DE SERIES	Doce (12) Series: A, B, C, D, A-Pr, B-Pr,C-Pr, D-Pr, A-Am, B-Am, C-Am y D-Am.		
VALOR NOMINAL POR BONO	COP 1,000,000		
PRECIO DE SUSCRIPCIÓN	Ver numeral 1.10 del Prospecto de Información.		
VALOR MÍNIMO DE INVERSIÓN	Un millón de Pesos (COP 1,000,000), es decir un (1) Bono Ordinario, a menos que otra cantidad sea especificada en el Aviso de Oferta Pública correspondiente..		
PLAZOS DE REDENCIÓN	Todas las Series cuentan con plazos de redención desde un (1) año hasta treinta (30) años, contados a partir de la Fecha de Emisión.		
BOLSA DE VALORES	Todas las Series cuentan con plazos de redención desde un (1) año hasta treinta (30) años, contados a partir de la Fecha de Emisión.		
ADMINISTRACION DE LAS EMISIONES	La presente emisión será totalmente desmaterializada y administrada por DECEVAL S.A. En consecuencia, los adquirentes de los títulos renuncian a la posibilidad de materializar los Bonos Ordinarios emitidos.		
COMISIONES Y GASTOS CONEXOS PARA LOS SUSCRIPTORES	La suscripción de los valores no conlleva para el suscriptor el pago de comisiones y gastos conexos.		
DERECHOS QUE INCORPORAN LOS VALORES	Ver sección 1.3 del Prospecto de Información.		
REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS	Itau Asset Management.		
DESTINATARIOS DE LA OFERTA	Los Bonos Ordinarios tendrán como destinatarios al público Inversionista en general.		
CALIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS	BRC Investor Services S.A. otorgó una calificación de deuda de largo plazo de "AA+" al Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios del PEI. El Informe de Calificación completo se encuentra como Anexo 1 del presente Prospecto de Información.		
MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN	Inscripción normal.		
MERCADO AL QUE SE DIRIGE LA OFERTA	Mercado principal		
VIGENCIA DE LA OFERTA Y PLAZO DE COLOCACIÓN	Ver numerales 2.2 y 2.3 del Prospecto de Información		

» 3.5 Entes de vigilancia.

La Superintendencia Financiera de Colombia ha realizado actividades de monitoreo al desarrollo de las actividades del PEI. Durante el 2018, se adelantaron diferentes reuniones en la Superintendencia Financiera en donde se presentó la estructura del vehículo, los principales intervinientes y su operación, así como temas regulatorios que permitan que el vehículo se encuentre a la vanguardia en esta materia. Cada una de estas presentaciones fueron lideradas por el Administrador Inmobiliario y por la Fiduciaria.

» 3.6 Calificadora de Riesgos

BRC Investor Services S.A. adelantó en el 2018 el proceso de revisión de las calificaciones de los Títulos Participativos y Bonos Ordinarios del PEI y ratificó las calificaciones i-AAA para el programa de Títulos Participativos y AA+ para el programa de emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.

» 3.7 Entorno regulatorio 2018

El 2018 fue un año con un entorno regulatorio dinámico y relevante para el mercado de valores. Como puntos relevantes a destacar para el PEI, vale la pena comenzar con la expedición del decreto 0059 del 17 de enero de 2018. Este decreto modificó el régimen de inversión del Fondo Especial de Retiro Programado (“FERP”), el cual está compuesto de recursos de personas que ya obtuvieron su pensión y escogieron esta alternativa de ahorro. Esta modificación permitió que hasta un 10% del valor de un determinado FERP sea invertido en lo que se conoce como “inversiones alternativas”, entre las cuales se encuentran los títulos participativos del PEI.

Por otra parte, se encuentra la expedición del Decreto 1984 del 19 de junio de 2018. Este decreto modificó al régimen de capacidad legal para la emisión de papeles comerciales para eliminar la restricción que tenían los patrimonios autónomos de emitir este tipo de valores. Con este cambio, se abre la posibilidad para que los patrimonios autónomos (como es el caso del PEI) puedan obtener recursos de deuda de corto plazo en el mercado de capitales, lo cual puede contribuir a generar eficiencias en la estructura de capital de este tipo de vehículos.

Finalmente, el 18 de junio de 2018 la Bolsa de Valores de Colombia modificó su Reglamento Único para que los títulos participativos que resulten de proceso de titularización y las unidades de participación emitidas por fondos de inversión sean transadas en el mercado de renta variable (en vez de transar en el mercado electrónico colombiano, donde transan actualmente). Sin embargo, la entrada en vigencia de esta modificación fue pospuesta en dos ocasiones por la Bolsa de Valores de Colombia y ahora es el 18 de febrero de 2019. Esto último se debe a una expectativa de que la normativa tributaria introdujese una modificación que pudiese facilitar la negociación de este tipo de valores participativos en el mercado de renta variable. En esta línea, la Ley de Financiamiento eliminó la retención en la fuente para las enajenaciones que se hagan sobre valores participativos que están inscritos en una bolsa de valores colombiana (como es el caso de los títulos participativos del PEI). Así, a partir del 18 de febrero de 2019 entrará a regir el nuevo Reglamento Único de la Bolsa de Valores de Colombia, el cual hasta el momento insta a los emisores de este tipo de valores participativos a migrar sus títulos al mercado de renta variable en un periodo de un año contado a partir de la entrada en vigor del nuevo Reglamento Único.

En materia tributaria, el pasado 28 de diciembre de 2018 se firmó la Ley de Financiamiento, la cual introdujo nuevamente la figura del impuesto al patrimonio. De acuerdo con la Ley de Financiamiento, este impuesto al patrimonio aplicará para los años 2019 a 2021 y es aplicable a las personas naturales y a todos los inversionistas extranjeros, cuyo patrimonio líquido a 1 de enero de 2019 haya sido igual o superior a COP5.000.000.000.



Itaú

CAPITAL TOWERS

CAPÍTULO 4

GOBIERNO CORPORATIVO



GOBIERNO CORPORATIVO

Con el fin de profundizar en mejores prácticas de Gobierno Corporativo, durante el año 2018 el Administrador Inmobiliario continuó trabajando en la implementación de recomendaciones identificadas por Deloitte en la evaluación de gobierno corporativo, así como en materia de administración de riesgos y manejo de información.

En cuanto a la estructura del Comité Asesor, se eliminó el rol de miembro suplente del Comité Asesor de manera que todos los miembros tengan la calidad de miembros principales. En consecuencia, el Comité Asesor del PEI en adelante estará conformado por nueve (9) miembros principales así: cuatro (4) miembros independientes, el Representante Legal de los Inversionistas, y cuatro (4) miembros en representación de la Administradora Inmobiliaria.

Se actualizó la remuneración de Fiduciaria Colmena como Representante Legal de los Inversionistas pasando a una tarifa mensual de 18 SMMLV a partir del primero de enero de 2018 y en adelante.

» 4.1 Comité Asesor

El PEI cuenta con un Comité Asesor de alto nivel que es responsable de tomar las principales decisiones respecto de adquisiciones, endeudamiento, emisiones, y en general monitorear el desempeño del vehículo. El Comité Asesor del PEI tiene una composición mixta, es decir se encuentra conformado por miembros independientes y miembros del Administrador Inmobiliario.

Los Miembros Independientes son escogidos por el Administrador Inmobiliario y ratificados conjuntamente por el Representante Legal de los Inversionistas y por el Agente de Manejo. El Administrador Inmobiliario tiene en cuenta la trayectoria empresarial, la reputación y la experiencia como criterios importantes para escoger a los miembros independientes del Comité Asesor.

En el año 2018 fue aprobada por la Asamblea de Inversionistas una modificación de la composición del Comité Asesor en el sentido de aumentar la composición del comité de cinco (5) a nueve (9) miembros, elegidos por periodos de dos (2) años, distribuidos de la siguiente manera:

- (a) El Representante Legal de los Inversionistas: Fiduciaria Colmena
- (b) Tres representantes de la Administradora.: (1) Carlos Angulo Ladish; (2) Ana María Bernal; (3) Carlos Fradique-Méndez.
- (c) El gerente general o presidente de la Administradora: Jairo Alberto Corrales; y
- (d) Cuatro profesionales independientes: (1) Julio Manuel Ayerbe; (2) Ricardo Obregón; (3) Sol Beatriz Arango; (4) Roberto Holguín.

Durante el 2018 no se presentaron cambios en los Miembros Independientes del Comité Asesor respecto al 2017, lo que imprime continuidad en el seguimiento de la evolución del PEI y seguimiento en el crecimiento tan importante en este año.

Durante el 2018 se realizaron las reuniones de Comité Asesor de acuerdo a la programación con una periodicidad mensual y una asistencia promedio de 98% atendiendo las directrices requeridas para las decisiones tomadas en relación con las inversiones, endeudamiento, emisiones de títulos valores, y demás responsabilidades.

Además de las reuniones ordinarias; adicionalmente se realizaron 3 reuniones estratégicas de Comité Asesor en los meses de febrero, junio y octubre de 2018.

2 | Miembros Independientes

Sol Beatriz Arango

□ Perfil

Ingeniera de Producción de la Universidad Eafit con postgrado en Finanzas de la misma Universidad y posgrado en Gerencia Estratégica de la Universidad de Pace en New York.

□ Experiencia Directiva



Julio Manuel Ayerbe

□ Perfil

Economista Industrial de la Universidad de los Andes. Fue Presidente de la Organización Corona S.A., y estuvo vinculado por 28 años a la Corporación Financiera del Valle, Corfivalle.

□ Experiencia Directiva



Ricardo Obregón

□ Perfil

Administrador de Negocios de Universidad Eafit, Magister en Desarrollo Económico de la Universidad de Londres, Executive MBA de la Universidad de los Andes

□ Experiencia Directiva



Roberto Holguín

□ Perfil

Economista de la Universidad Georgetown, Especialista en Finanzas de la Universidad de los Andes y ha participado en varias ocasiones en el seminario CEO/WPO en la Universidad de Harvard

□ Experiencia Directiva



2 | Miembros Administradora Inmobiliaria

Carlos Angulo

□ Perfil

Economista de la Universidad de los Andes y MBA de J.L. Kellogg School of Management de Northwestern University. Trabajo durante 8 años en Goldman, Sachs & Co. en Nueva York.

□ Experiencia Directiva



Carlos Fradique

□ Perfil

Abogado de la Universidad del Rosario, Master en Banca y Finanzas Internacionales de la Universidad de Boston, especialista en Legislación Financiera en la Universidad de los Andes

□ Experiencia Directiva



1 Representante Legal de Inversionistas

Representante Legal



En relación el proceso de nombramiento de un nuevo Representante Legal de los Inversionistas (RLI), en las reuniones de asamblea de inversionistas celebradas durante el año se adelantaron gestiones para recibir propuestas de servicio del rol de RLI por parte de sociedades fiduciarias, de acuerdo con lo establecido en el Prospecto de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI. Para invitar a las sociedades fiduciarias a enviar sus propuestas la Administradora tuvo en cuenta que las entidades no se encontrasen o tuviesen el potencial de encontrarse inmersas en las circunstancias de conflicto de interés y/o no independencia previstas para la figura en el Decreto 2555 de 2010. Adicionalmente, algunas de las propuestas que se recibieron no incluían dentro del alcance de los servicios la totalidad de las funciones previstas para la figura en el Prospecto de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, por lo cual no fue posible presentarlas como candidatos para el nombramiento. Así, al final se presentaron a consideración de los inversionistas tres propuestas: Fiduciaria Renta4Global, Fiduciaria Central y Fiduprevisora. La decisión de nombramiento del Representante Legal de los Inversionistas requiere un quórum especial decisorio en las reuniones de asamblea, y en las votaciones que se realizaron del punto tanto en la sesión ordinaria de junio como en la reunión extraordinaria del mes de diciembre no se logró hacer la designación de la entidad que reemplazaría a Fiduciaria Colmena en su rol.

Fiduciaria Colmena reiteró su intención de continuar fungiendo el rol de RLI hasta el momento en que la Asamblea de Inversionistas tome una decisión en relación con el nombramiento de una nueva entidad calificada para hacerlo.

» 4.2 Información relevante

En materia de información relevante, se mantuvieron los estándares para la revelación de información de acuerdo con el decreto 2555.

Adicionalmente y con el fin de facilitar el acceso a la información relacionada con el vehículo, durante el 2018 se incorporó en la página web www.pei.com.co una réplica de la información relevante publicada en el SIMEV (Sistema Integral de Información del Mercado de Valores).

www.pei.com.co/content/información-relevante-0

» 4.3 Operaciones con vinculadas

En desarrollo del funcionamiento del vehículo se realiza la contratación de compañías especializadas en temas específicos; algunos de los proveedores de estos servicios son compañías vinculadas o subordinadas de Pei Asset Management como se indica a continuación:

Inversión en activos

En el 2018 se suscribió el documento vinculante para la adquisición futura del Centro de Distribución de D1 en la ciudad de Ibagué por un valor de COP 28,400 millones. D1 es la marca de tiendas de retail de hard discount de propiedad de Koba Colombia SAS, compañía vinculada con Pei Asset Management.

Contratos de Arriendo

A cierre de 2018, el PEI tuvo Contratos de Arrendamiento o Concesión firmados con empresas vinculadas a PEI Asset Management. Los ingresos mensuales de estos contratos de arriendo equivalen al 3,3% del promedio de ingresos del PEI durante el 2018.

Inmueble	Arrendatario	Area m ²
Centro Comercial Plaza Central	CINE COLOMBIA	3,885
Centro Comercial Plaza Central	BOGOTA BEER COMPANY SAS	334
Centro Comercial Plaza Central	DECAMERÓN	56
Zona Franca del Pacífico	INDUSTRIA GRAFICA LATINOAMERICA S A	8,393
City U	BOGOTÁ BEER COMPANY SAS	90
Bodega Suppla Salomia	SUPPLA SA	15,312
Bodega Suppla Bogotá	SUPPLA SA	21,140
El Cortijo – bodega 9	SUPPLA SA	28,857

En el primer semestre de 2018 la participación accionaria de Suppla, compañía que estaba vinculada a Pei Asset Management por relación entre sus accionistas, fue vendida a DHL, por lo tanto desde ese momento desapareció la relación como vinculada; estos contratos representaron en el 2018 un 2.2% de los ingresos del portafolio.

Property Management

Los contratos de Property Management se firman en activos comerciales que requieren de un operador especializado y el objeto de estos contratos incluye las actividades relacionadas con la operación general del activo.

A cierre de 2018, de los 12 activos comerciales que tienen operador especializado 3 están contratados con Accuro, en los centros comerciales: Atlantis Plaza Ideo Itagüí e Ideo Cali. El costo anual de estos servicios es de COP1,367MM.

Facility Management

Los contratos de Facility Management son usuales en todas las categorías de activos del PEI (Comerciales, Corporativos y Bodegas) y el objeto de estos contratos es la gestión operativa de las zonas comunes de los inmuebles. Los costos asociados son pagados por los arrendatarios a través de la cuota de administración y/o fondo común de gastos.

A cierre de 2018 de las 62 propiedades horizontales en donde el PEI tiene activos, 6 están contratadas con Accuro, así: en la categoría de activos corporativos en los edificios Torre Pacific y Amadeus, en la categoría de Bodegas en el Parque Industrial y Logístico Cittium y en la categoría de activos comerciales Atlantis Plaza, Ideo Itagui e Ideo Cali.

El costo anual de estos servicios es de COP2,158MM.

De acuerdo con la Política para la Compra de Bienes y Servicios del PEI, el Código de Buen Gobierno Corporativo y el Reglamento Interno del Comité Asesor, las anteriores operaciones fueron sometidas a autorización del Comité Asesor. Cada una de éstas fue autorizada de forma unánime por los miembros independientes y el Representante Legal de los Inversionistas.



BODYTECH

BODYTECH

BODYTECH CALI

CAPÍTULO 5

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO



GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

El año 2018 fue un año retador para todos los sectores y en particular para el sector inmobiliario que completó casi 3 años de un ciclo contrario en el que la economía y las empresas tuvieron que hacer esfuerzos por sacar adelante sus negocios y sus presupuestos del año.

La incertidumbre política alrededor del proceso electoral en el primer semestre del año retrasó decisiones de expansión de operaciones, de apertura de nuevas sedes, puntos de venta y aceleró otras como los casos de compañías multinacionales saliendo del país. Lo anterior se tradujo en que durante los primeros meses del año la actividad empresarial presentó desaceleración, los empresarios no tomaron decisiones importantes en sus negocios, y en general el ritmo de la economía mostró poca dinámica.

Nuevamente el sector comercio enfrentó un año difícil, situación que se reflejó en menores ventas de los comerciantes e incrementos de la cartera en algunos casos con situaciones de insolvencia como es el caso de la compañía de operación logística Redetrans.

El cierre del PEI para el 2018 refleja un año de estabilización donde los resultados operacionales del vehículo experimentaron un crecimiento del 12% en relación con el 2017, con un dividend yield del 4.6% y una rentabilidad del 9.08% muy en línea con los resultados del año anterior.

Los ingresos totales de 385 mil millones de pesos para el año incorporan el flujo de más de 140 activos generadores de rentas cerrando el mes de diciembre con facturación mensual promedio de cerca de COP 32,100 millones. Durante el 2018 se logró la estabilización comercial de activos como el edificio de oficinas corporativas One Plaza en Medellín y la torre empresarial Elemento en el corredor de la calle 26 en Bogotá. Por su parte, activos como Plaza Central y CityU que tuvieron una mejora en sus indicadores de tráfico, niveles de venta, aún están por debajo de los niveles estimados de ocupación y de generación de ingresos; y algunos activos logísticos como Redetrans registraron menores ingresos por valor de COP 3,448 millones durante el segundo semestre del año debido a que la compañía fue aceptada en ley de insolvencia.

Los costos operacionales tuvieron un resultado en línea con los ingresos, reflejado en un margen de operación del 84%.

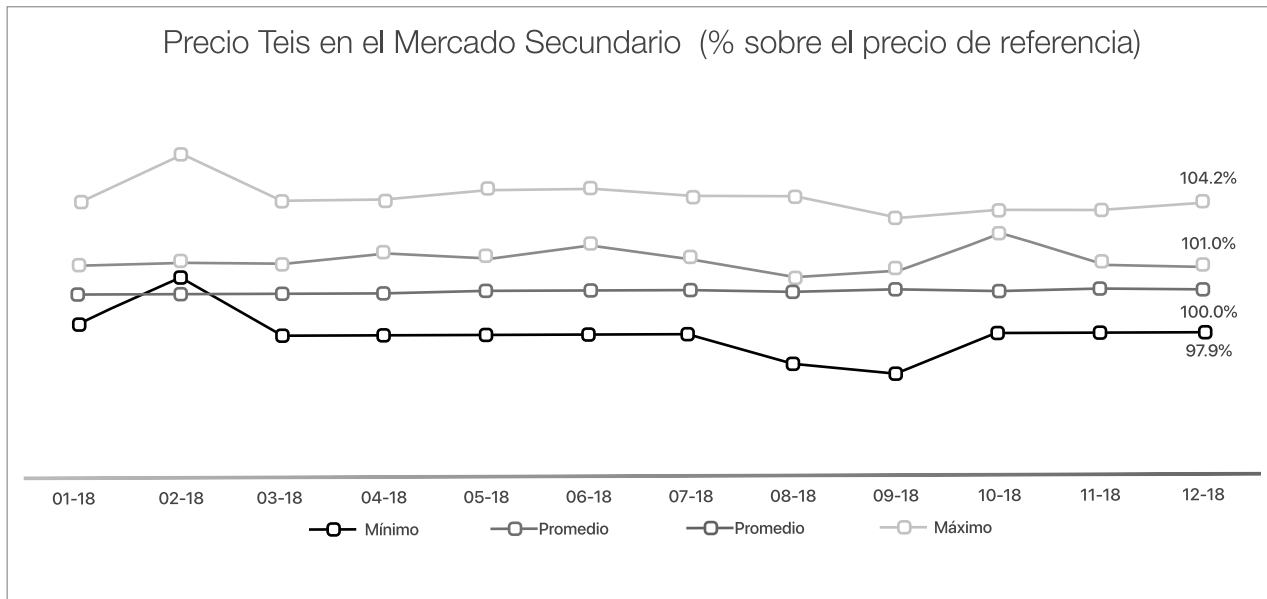
» 5.1 Liquidez del título

Como se ha mencionado antes, el año 2018 fue un año lento con una economía desacelerada y en general con crecimientos tenues en varios sectores económicos. También fue el caso del mercado de capitales donde el volumen de operaciones de bolsa pasó de COP 33.54 Bn en 2017 a COP 35.88 Bn en 2018, es decir crecimiento en las transacciones de contado de solamente el 6.96% menos.

El contexto de incertidumbre política que atravesó el país principalmente durante el primer semestre del 2018 se reflejó en el comportamiento de los inversionistas de capital que tuvo un repunte en la segunda mitad del año. Para el caso de los TEIS, el volumen de operaciones de mercado secundario para el año fue de COP 792 kMM, de los cuales COP 518 MM se registraron a partir del mes de julio. El monto promedio de transacción fue de COP 225 MM que equivale a un volumen diario de transacciones (ADTV)¹ de 3,200 millones de pesos.

Adicionalmente el 2018 enfrentó un escenario complejo desde la óptica de las inversiones: la disminución de las tasas de interés por un lado, y por otro, alternativas de inversión disponibles en el mercado de valores colombiano que no ofrecieron rentabilidades atractivas, generando una posición defensiva de los inversionistas buscando alternativas de inversión como el Pei que ofrece una generación de flujos de caja estable. Lo anterior derivó que en durante el 2018 hubiera una continua demanda de TEIS y no una suficiente oferta en el mercado secundario, impulsando el precio promedio de operación del título por encima del valor de referencia, ubicándose en el 101.4%. El spread entre el máximo y el mínimo equivale a 63 pbs, cifra que se ha venido disminuyendo a lo largo de los años, lo cual significa que cada vez se pagan menores primas y se castiga menos la venta de un título.

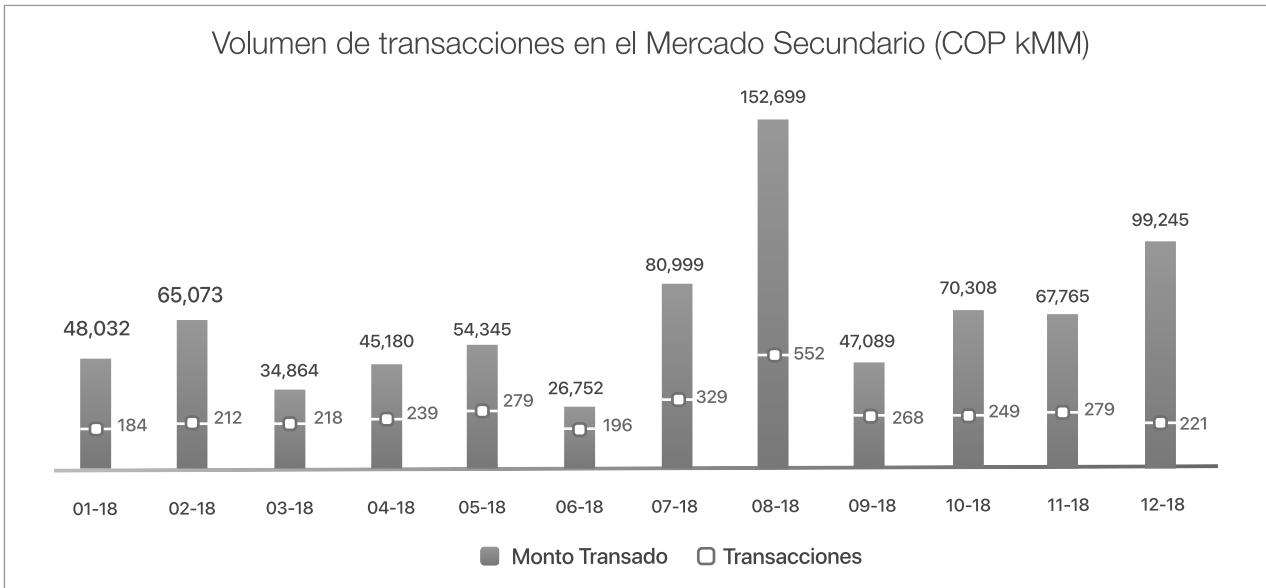
¹ Average daily trading value



2018						
	Monto Transado (COP kMM)	Número de Transacciones	% de días hábiles transados	Vol. Prom .Trans	Vol. Prom Días Hábiles	Número de TEIS transados
Enero	48,032	184	90%	261	2,287	4,770
Febrero	65,073	212	95%	307	3,254	6,458
Marzo	34,864	218	91%	160	1,585	3,503
Abril	45,180	239	100%	189	2,259	4,484
Mayo	54,345	279	100%	195	2,588	5,363
Junio	26,752	196	95%	136	1,338	2,610
Julio	80,999	329	100%	246	4,263	7,963
Agosto	152,699	552	100%	277	7,271	15,205
Septiembre	47,089	268	95%	176	2,242	4,664
Octubre	70,308	249	100%	282	3,196	6,888
Noviembre	67,765	279	100%	243	3,388	6,572
Diciembre	99,245	221	90%	449	4,726	9,569

Los meses con mayor volumen de transacciones fueron agosto con COP 153 kMM, diciembre con COP 99 kMM y julio con COP 81 kMM. El caso de agosto representó el récord histórico de liquidez mensual para el título.

A pesar de la situación, la frecuencia de transacción del título mantuvo su nivel con un promedio del 96% de los días hábiles transados y un registro del 100% de días transados para la mitad de los meses del año.



Títulos de contenido crediticio

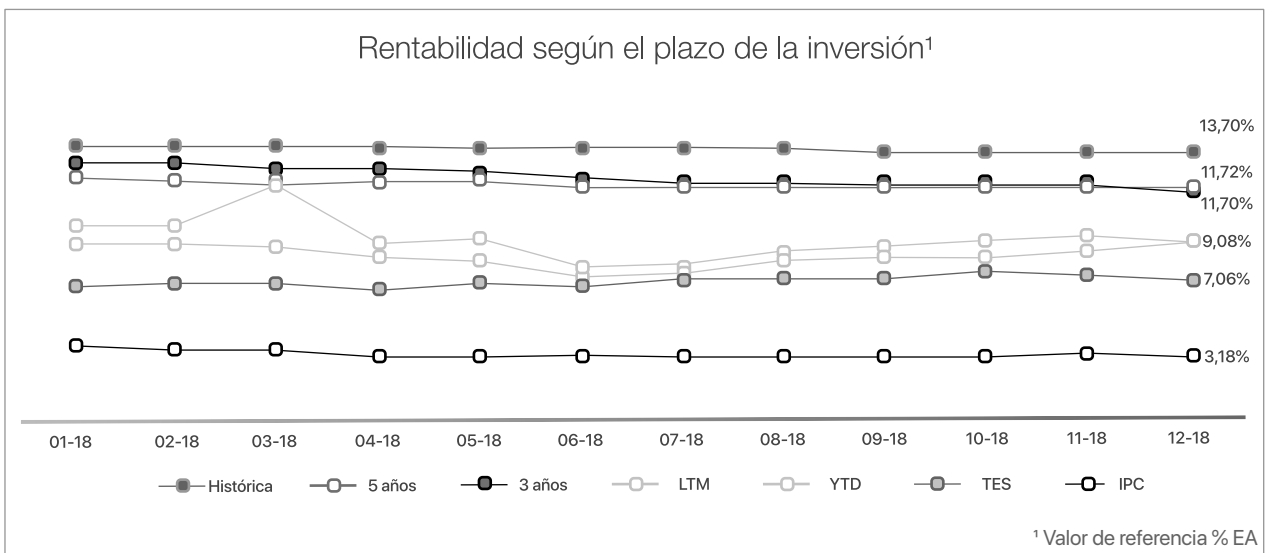
El 28 de agosto de 2018 el Pei realizó su primera emisión de bonos por un monto de COP 500,000 millones. Durante los últimos meses del año los bonos del Pei registraron una liquidez cercana a los 134 mil millones de pesos; la serie con mayor liquidez es la de 3 años con el 78% del volumen transado. Las series de 10 y 25 años tuvieron respectivamente el 15% y el 7% de las transacciones registradas en el mercado secundario.

» 5.2 Rentabilidad

Como se indicó anteriormente el año 2018 fue un año en el que se profundizó el trabajo de estabilización del portafolio lo que se ve reflejado en los niveles de rentabilidad.

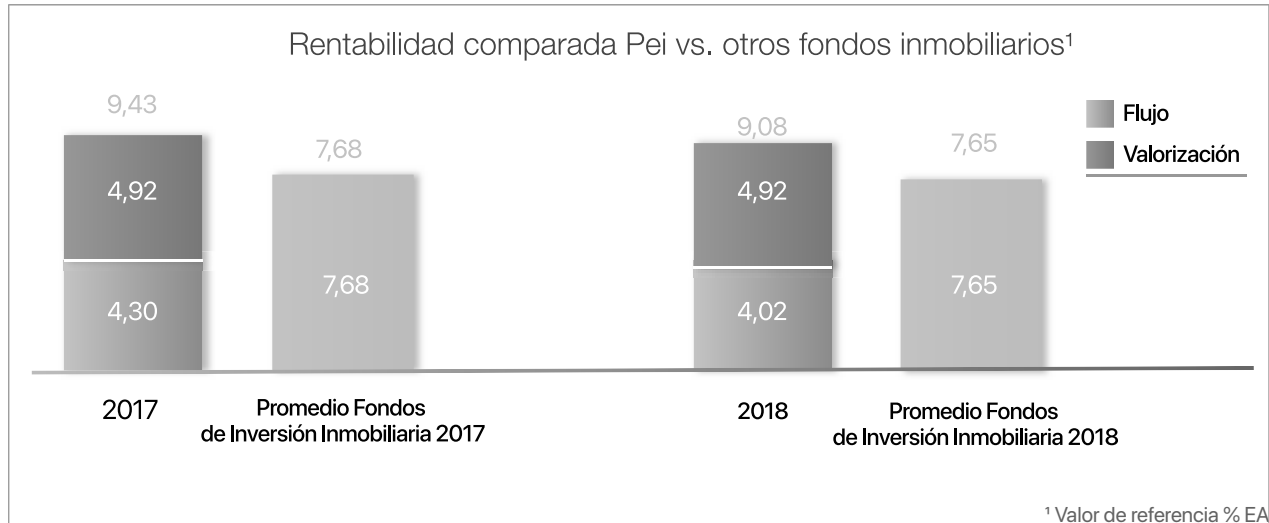
Como se evidencia en la gráfica, las rentabilidades de largo plazo tuvieron la tendencia estable así: alrededor del 13% para el horizonte de 10 años, alrededor del 11% para el periodo de 5 años y cercana al 10% para 3 años.

Para el periodo de doce meses correspondiente al año 2018 la rentabilidad del portafolio fue del 9.08% E.A. con un componente de flujo del 4.92% y una valorización del portafolio del 4.02%.



En referencia con el año anterior y con el desempeño del mercado inmobiliario, los resultados del Pei:

- Para el 2018 se mantuvieron en los mismos niveles del año anterior en términos de generación de flujo de caja muy cerca del 5% E.A.
- La valorización del portafolio en términos reales fue superior al año anterior; para el 2018 fue de 20 pbs por encima de inflación mientras que en el 2017 fue de 4 pbs.
- La rentabilidad del Pei fue 150 pbs mayor al promedio de alternativas del mercado inmobiliario sigue ofreciendo una alternativa de inversión diferencial premium como alternativa de inversión.



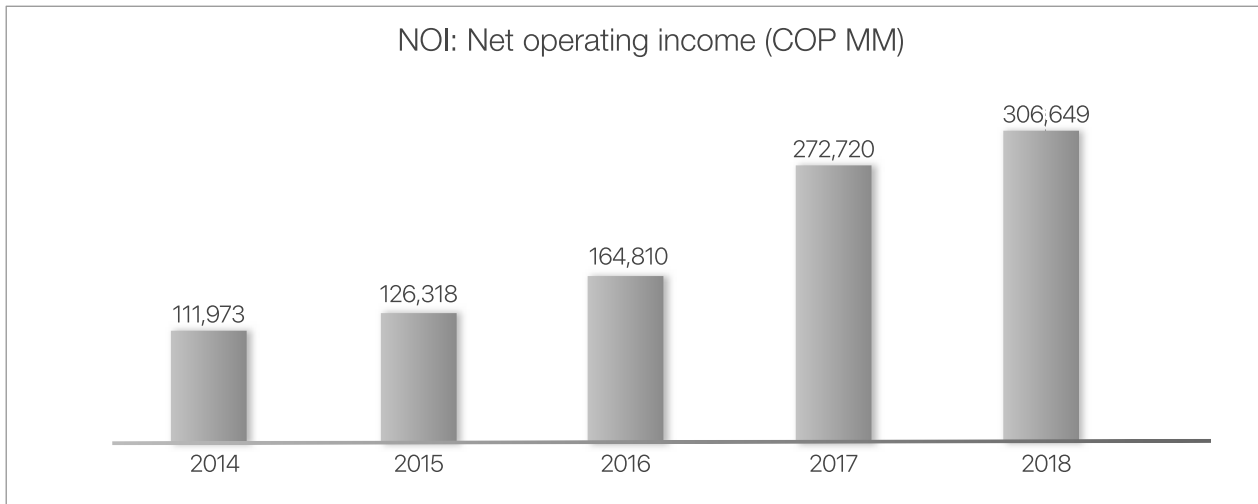
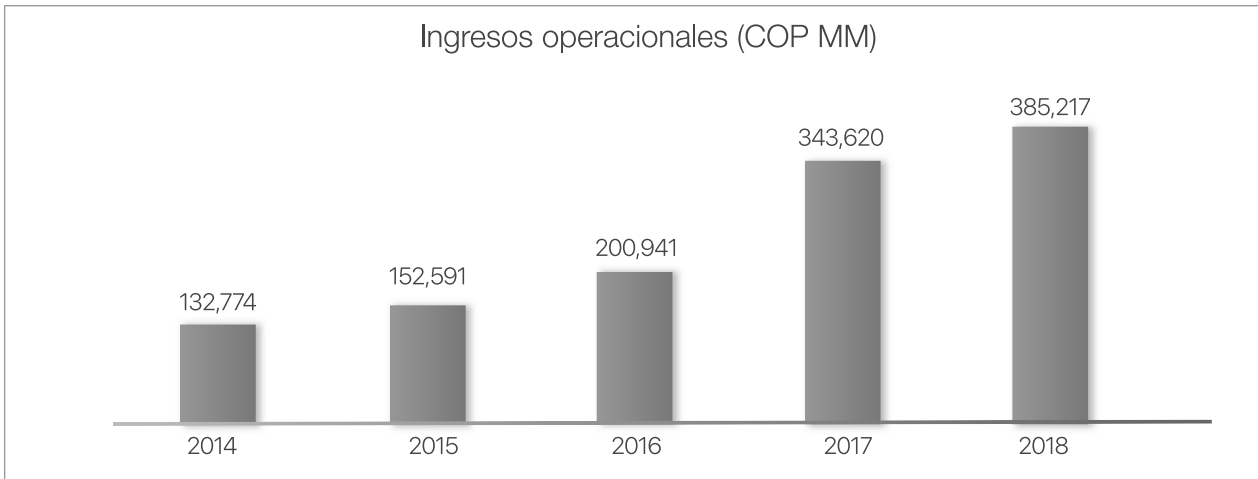
» 5.3 Resumen financiero

Atendiendo la naturaleza del negocio del PEI, cuyo principal objetivo es la generación de flujo de caja a partir del arrendamiento y explotación de los activos inmobiliarios, el análisis del mismo se hace mediante el seguimiento del flujo de caja de operación que produce el negocio, como se observa en la siguiente tabla:

	2017 (COP MM)	2018 (COP MM)
Ingresos Operacionales	343,620	385,217
NOI	272,720	306,949
EBITDA	255,634	248,189
Flujo de Caja Antes de CAPEX ¹ y Capital de Trabajo	117,217	177,882
CAPEX y Capital de Trabajo	23,780	14,091
Flujo de Caja Distribuible	147,178	163,791
Dividend Yield	4.70%	4.62%

Los **ingresos operacionales** incluyen los ingresos por rentas derivadas de los contratos de arrendamiento y ó contratos de concesión sobre las áreas productivas de los activos, fueron de COP 343,409 millones que representan el 94.4% de todos los ingresos. El ingreso por cobertura está asociado a los activos en proceso de estabilización, es decir aquellos inmuebles que ingresaron al portafolio del PEI recién terminados de construir sin haber alcanzado el nivel de ocupación pactado con el vendedor, y tienen asociado esquema de cobertura del riesgo comercial como la renta garantizada ó el flujo preferente: ese rubro representó para el año 2018 9,546 millones de pesos, el 2.6% de los ingresos y el otro 3% corresponde a ingresos de explotación de los parqueaderos y zonas comunes en su mayoría en los activos comerciales por cerca de 10,000 millones de pesos.

¹ Corresponde a mejoras en los activos inmobiliarios que generen un mayor valor a los tenedores de Títulos, a través de la inversión en los activos que conforman el portafolio inmobiliario.



Los **costos operacionales** registraron un valor de COP 39,933 millones de los cuales el principal gasto es el impuesto predial pagado por un total de COP 23,879 millones es decir el 60% del gasto que equivale al 6.2% de los ingresos del portafolio; este gasto ha tenido un comportamiento difícil de estimar en los últimos años debido a actualizaciones en los valores catastrales de algunos inmuebles originados en decisiones de las administraciones de impuestos locales de las ciudades.

Otros gastos asociados a la operación de los inmuebles son los honorarios de los operadores especializados de los activos comerciales COP 5,173 millones, la prima del programa de seguros COP 2,413 millones y el gasto de reparaciones y mantenimiento por COP 2,555 millones.

De esta manera el margen operativo, ó margen NOI (por sus siglas en inglés Net Operative Income) fue de COP 306,649 millones es decir un 84% sobre los ingresos totales.

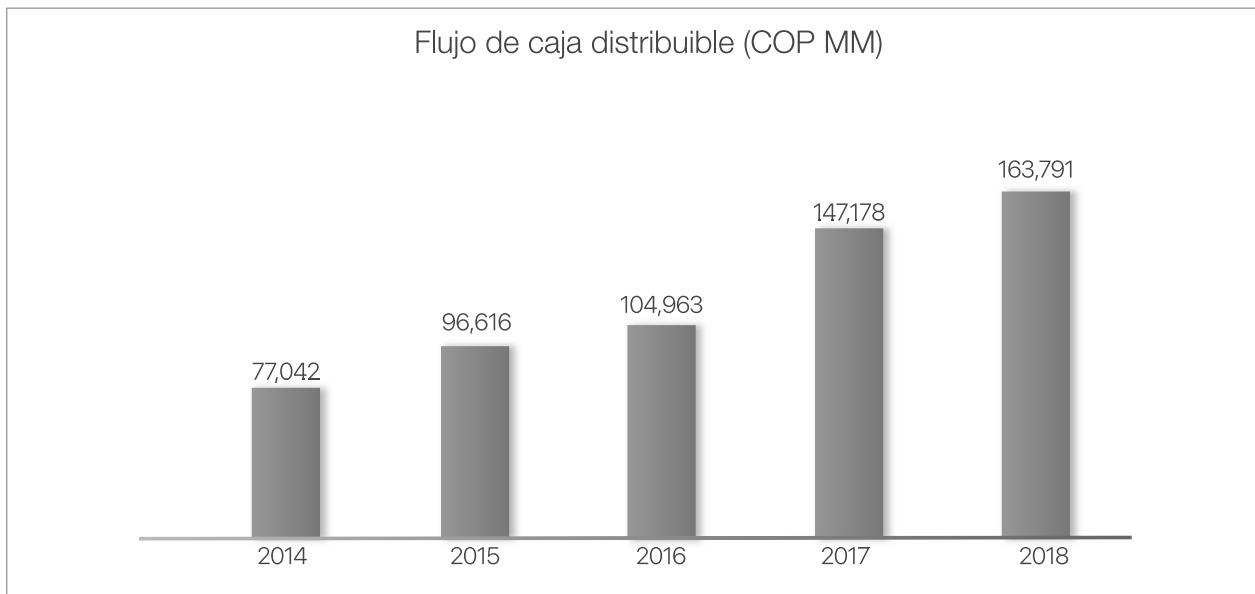
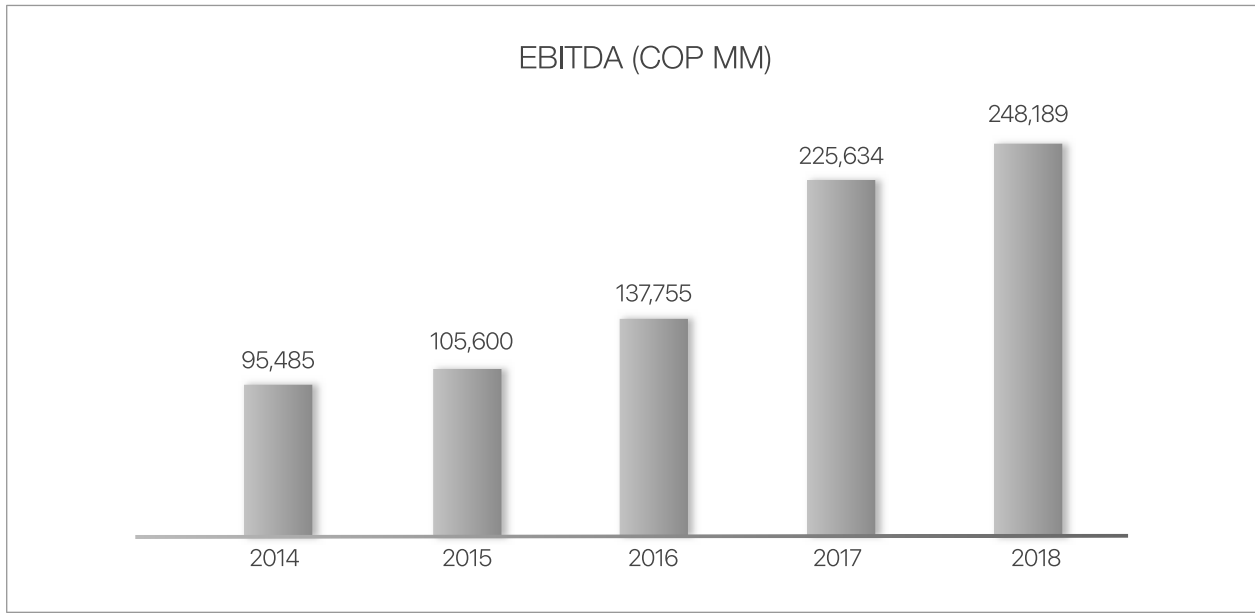
Los **gastos de estructura** del vehículo fueron de COP 57,213 millones dentro de los cuales se encuentran las comisiones de la Administradora Inmobiliaria (Pei Asset Management), el Agente de Manejo (Fiduciaria Corficolombiana), el Representante Legal de los Inversionistas (Fiduciaria Colmena) y los honorarios del Comité Asesor entre otros.

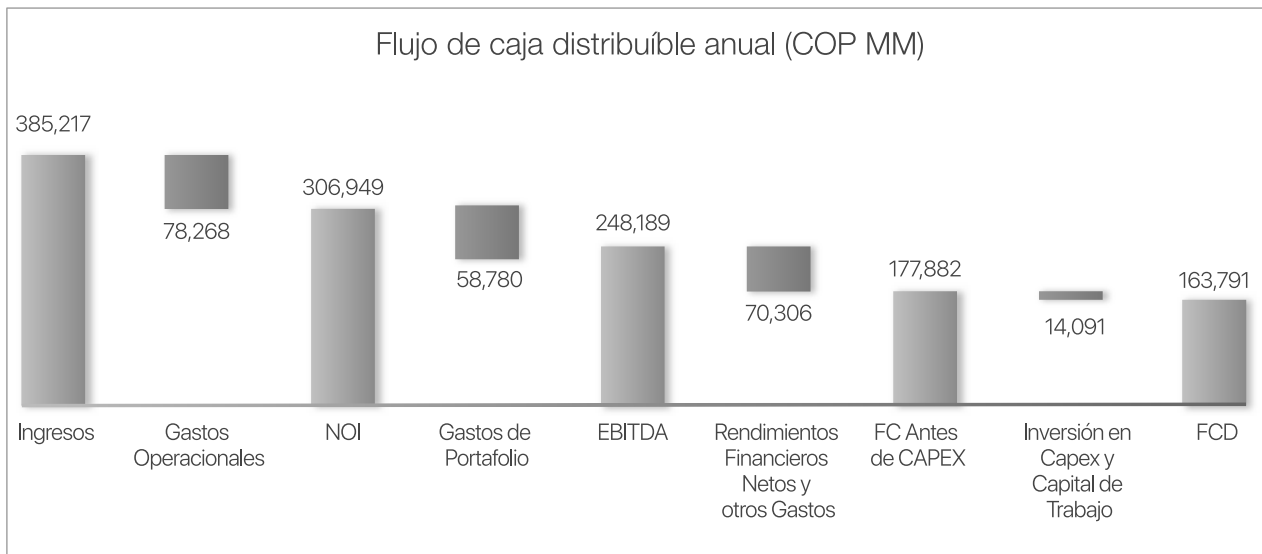
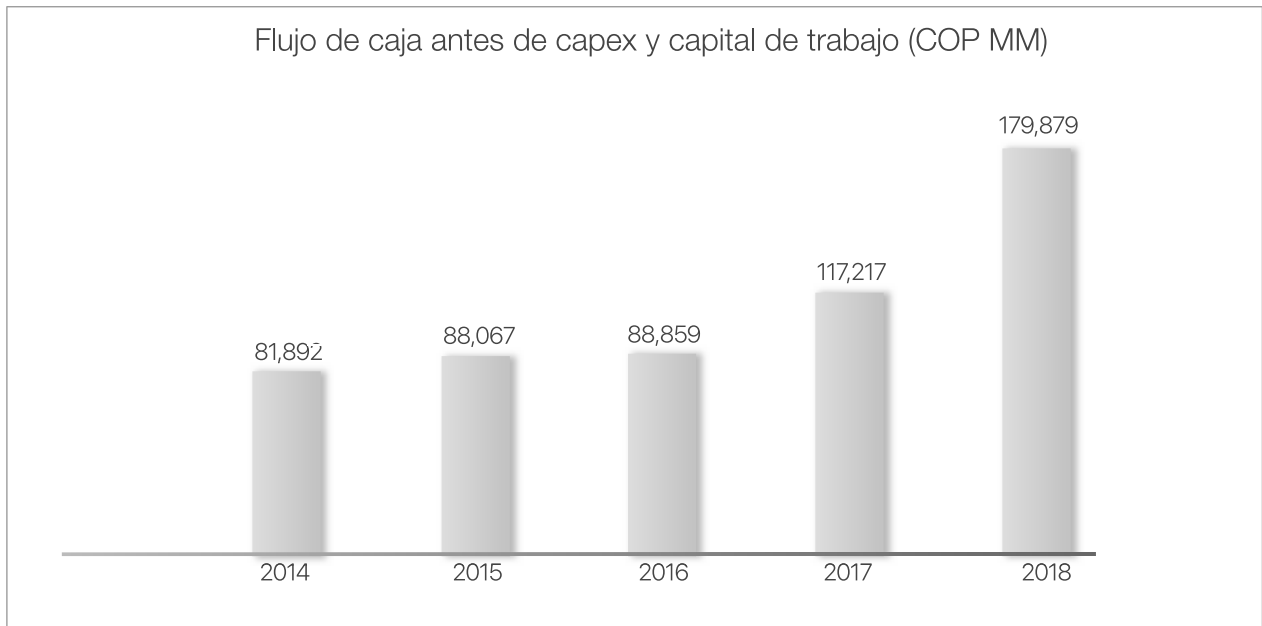
En consecuencia, el EBITDA sumó COP 248,189 millones, un 64.4%.

En el año 2018 se materializó una estrategia que permitió realizar una optimización en la estructura de capital del vehículo: se colocó en el mercado una primera emisión de bonos por valor de 500,000 millones de pesos que permitió disminuir el costo del endeudamiento del vehículo y aumentar la duración promedio

de la deuda alineándola con el vencimiento de los contratos de arrendamiento. En el año 2018 el gasto financiero total tuvo una participación del 17.7% de los ingresos del año con un valor de COP 68,310 millones, registrando una disminución del 38% en comparación con la misma cifra del año 2017 y un nivel de deuda similar.

Finalmente, el **Flujo de Caja Distribuible** generado por la operación fueron COP 163,791 millones, es decir un margen final del 42.5% sobre los ingresos lo que significa un dividend yield, es decir la tasa sobre el capital invertido causada para el año 2018 del 4.62%.





» 5.4 Anexos

Informe de Ejercicio de Consolidación, basado en los Estados Financieros de los años 2018 y 2017

El presente es un informe basado en la preparación y emisión de los Estados Financieros del PEI auditados por Ernest & Young en el año 2018, únicamente con fines informativos.

Los Estados Financieros de 2018 fueron preparados atendiendo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según lo establecido en la Ley 1314 y sus decretos reglamentarios para la preparación de los mismos, cumpliendo con la aplicación de las NIIF en Colombia. El objetivo de los Estados Financieros con propósito de información general es proporcionar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo del PEI. La presentación razonable, es la presentación fidedigna de los efectos de las transacciones, así como de los eventos y condiciones de la operación, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de los activos, pasivos, ingresos y gastos.

Los Estados Financieros son presentados debidamente certificados y dictaminados semestralmente por el Agente de Manejo, Fiduciaria Corficolombiana S.A

En cuanto a las principales cifras del PEI al cierre del año 2018, se destaca lo siguiente:

Los activos totales del PEI a 31 de diciembre alcanzaron CO\$5,4 billones, presentando un incremento de 19% (CO\$849,973MM) respecto a 2017, relacionado principalmente con las adquisiciones de activos durante el año 2018. En el transcurso de 2018 se realizaron seis adquisiciones en las siguientes categorías:

- Logísticos: Centro de Distribución LG Palmira,
- Comerciales: Incremento en la participación del Centro Comercial Nuestro Montería en 19.3% y un local de Divercity en el centro comercial Santa Fe de Medellín
- Corporativos: la Torre Alianza y Expansión del Edificio Corporativo QBE Piso 8.
- Otros: Inmueble 81.13 del Centro Comercial Atlantis (para futura expansión).

Durante el año 2018 se realizó la primera Emisión de Bonos por un valor de CO\$500,000MM lo que permitió la sustitución de obligaciones financieras de corto plazo, optimizando la tasa de financiación del portafolio de deuda en 38 puntos básicos pasando de 7,39% EA a 7,01% EA. Producto de las adquisiciones realizadas durante el año, el pasivo del PEI cerró el 2018 en CO\$1,8 billones de pesos, presentando un incremento del 66% (CO\$708,677MM) respecto al año anterior.

El valor del patrimonio a cierre del año alcanzó los CO\$3,6 billones lo que representa un incremento del 4% (CO\$141,296MM) respecto al año 2017.

Los ingresos a 31 de diciembre sumaron CO\$732,368MM lo que representa un incremento del 15% (CO\$93,983MM) respecto al año anterior. Este crecimiento está representado en los incrementos anuales, establecidos en los contratos de arrendamiento y concesión, y los ingresos por concepto de arrendamiento y concesión de los inmuebles adquiridos durante el año. Adicionalmente los ingresos relacionados a las operaciones conjuntas¹ registraron un incremento de 20% asociado a las transacciones que se llevaron a cabo durante el año, como el efecto de anualización de los ingresos de las adquisiciones que se hicieron durante el último trimestre de 2017, tales como Centro Comercial Nuestro Montería, el Centro Comercial IDEO-Cali, Centro de Excelencia Operacional "CEO"- Avianca y el Edificio Corporativo C26, además de la incorporación de una participación mayoritaria en cinco (5) Centros Comerciales tipo Outlet "Unico", Adicionalmente el incremento en ingresos estuvo acompañado de un mejor desempeño de algunos activos comerciales que continuaron avanzando en su fase de estabilización como fue el caso Centro Comercial Plaza Central-Bogotá, Centro Comercial Nuestro Montería y el Centro Comercial Ideo Cali. Finalmente, los Ingresos de dichas operaciones representaron como proporción de los ingresos totales el 23.17% de los

¹ Operación Conjunta: Convenio entre los propietarios de la operación de los centros comerciales, en la cual se comparte el control de acuerdo a su participación.

ingresos del Pei.

El total de egresos al cierre del año sumaron CO\$424,229MM lo que representa un incremento de 17% (CO\$60,933) respecto al año anterior. Este incremento está representado principalmente en los egresos relacionados a las operaciones conjuntas que registraron un incremento del 12%, el incremento estuvo acompañado de la estabilización de las operaciones de los activos comerciales Centro Comercial Plaza Central – Bogotá, el Centro Comercial Nuestro Montería, Centro Comercial Nuestro montería y el Centro Comercial Ideo Cali. Adicionalmente el incremento estuvo explicado por el incremento en los activos bajo administración los cuales generaron un mayor gasto en las comisiones de administración, al agente de manejo y al administrador inmobiliario.

Según lo definido en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF los ingresos y gastos por valorización se deben presentar de forma separada en cuentas independientes y no pueden registrarse en una sola cuenta, sin embargo, es de aclarar que la valorización neta de las edificaciones que componen los inmuebles del PEI alcanzó los CO\$138.530MM, como consecuencia de las nuevas adquisiciones y el efecto de valorización por el IPC causado durante el año 2018.

Finalmente, la utilidad contable de 2018 fue de CO\$308,139MM lo que representa un incremento del 12% respecto al año 2017. Lo anterior es un resultado contable que no refleja la distribución de rendimientos, teniendo en cuenta que las valorizaciones y desvalorizaciones de los activos inmobiliarios no son ingresos efectivos y por tanto no se ven reflejados en el flujo de caja distribuible del PEI.

*Cifras en Millones de pesos

ACTIVOS	2018	2017	VARIACIÓN %
Disponible	1,271	14,345	-91%
Inversiones	39,374	57,885	-32%
Cuentas por Cobrar	33,114	40,908	-19%
Propiedades de Inversión	5,329,782	4,464,563	19%
Propiedad, Planta y Equipo	98	609	-84%
Gastos Operacionales	31,341	6,696	368%
Total Activo	5,434,980	4,585,007	19%

PASIVOS	2018	2017	VARIACIÓN %
Bonos ordinarios	498,747	-	0%
Créditos Bancos	1,191,006	983,647	21%
Cuentas por Pagar	81,534	77,130	6%
Ingresos Anticipados	17,892	19,726	-9%
Total Pasivo	1,789,179	1,080,502	66%

Total Patrimonio	3,645,801	3,504,505	4%
-------------------------	------------------	------------------	-----------

Total Pasivo y Patrimonio	5,434,980	4,585,007	19%
----------------------------------	------------------	------------------	------------

*Cifras en Millones de pesos

INGRESOS	2018	2017	VARIACIÓN %
Ingreso por uso de inmuebles	305,263	271,499	12%
Valorización Propiedades de Inversión (Neto)	138,530	174,815	-21%
Reintegro Provisiones Cuentas por cobrar	1,652	1,213	36%
Ingresos de actividades de operación conjunta	78,886	65,832	20%
Intereses	982	2,048	-52%
Ingresos Por parqueadero y zonas comunes	2,789	2,661	5%
Total Ingresos	528,102	518,068	2%

EGRESOS	2018	2017	VARIACIÓN %
Comises	59,262	51,700	15%
Honorarios	3,385	2,944	15%
Arrendamientos	-	39	-100%
Intereses créditos y otras obligaciones ¹	64,868	101,335	-36%
Contribuciones y Afiliaciones	268	303	-12%
Seguros	2,037	1,960	4%
Impuestos	23,830	25,392	-6%
Mantenimiento y reparaciones	2,601	2,764	-6%
Deterioro	3,399	2,882	18%
Depreciación	-	36	-100%
Gastos de operaciones conjuntas	43,294	38,680	12%
Otros gastos operacionales	6,177	3,646	69%
Administración	10,842	9,857	10%
Gastos Ejercicios Anteriores	-	1,441	-100%
Total Egresos	219,963	242,979	-9%
Utilidad o Pérdida Neta	308,139	275,089	12%

¹ Dentro de los gastos de operaciones conjuntas se contemplan los gastos de obligaciones financieras CO\$2,710MM y CO\$2,085 MM para los años 2018 y 2017 respectivamente.



SEDE CORPORATIVA SEGUROS DEL ESTADO

CAPÍTULO 6

ESTRUCTURA DE CAPITAL



ESTRUCTURA DE CAPITAL

En un comienzo, y durante los dos primeros años, el PEI adquirió los inmuebles con capital de los inversionistas, posteriormente y hasta el primer semestre del 2018, la dinámica que utilizó para las adquisiciones fue endeudamiento financiero, generalmente de corto plazo con entidades bancarias que se reemplaza por capital de los inversionistas al momento de colocar una emisión de títulos participativos.

En el 2018, el PEI se posicionó como el primer vehículo inmobiliario en Colombia en realizar una emisión de bonos ordinarios en el mercado de valores. La primera emisión del programa de emisión y colocación de los Bonos Ordinarios se realizó con cargo a un programa de emisión y colocación de bonos ordinarios autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

La primera emisión de bonos del PEI por valor de COP 500,000 millones significó valores agregados para el vehículo y sus inversionistas generando ahorros en gasto financiero, armonizando el plazo de financiación con el plazo de generación de rentas de los activos y alineando el indicador de indexación de deuda con el indicador de actualización de los ingresos al IPC lo que permite establecer una cobertura natural del costo de financiación.

» 6.1 Emisión de Bonos

La emisión de bonos se estructuró en 3 series de 3, 10, y 25 años. Los resultados de la colocación fueron con un bid to cover de 1.55x sobre el monto colocado y de 1.94x sobre el monto base ofrecido al mercado (COP 400 mil millones) con un costo ponderado de deuda del 7.05% permitiendo hacer cortes de hasta 30 pbs (puntos básicos) por debajo de las tasas techo propuestas.

SERIE	TASA TECHO	TASA MÍNIMA	DIFERENCIA	TASA ADJUDICADA	DIFERENCIA	ADJUDICADO	DEMANDADO	BID TO COVER MÓNTO BASE	BID TO COVER MÓNTO COLOCADO
3 años	3.20%	2.60%	-0.60%	2.79%	-0.41%	116,005	254,592	2.94x	2.19x
10 años	4.25%	3.78%	-0.47%	3.96%	-0.29%	209,426	316,325	1.89x	1.51x
25 años	4.60%	4.10%	-0.50%	4.30%	-0.30%	174,569	207,069	1.48x	1.18x
Costo Ponderado				7.05%		500,000	777,986	1.94x	1.55x

En cuanto al proceso de adjudicación, este tuvo como premisa aumentar la duración de la deuda optimizando las tasas demandadas. La serie con mayor demanda fue la de 10 años con COP 316 mil millones, y la serie de 25 años tuvo unas excelentes tasas de corte razón por la cual se adjudicó el 84% del monto demandado a 25 años, el 65% de lo demandado en la serie de 10 años y en la serie de 3 años se adjudicó el 46% de la demanda. Para la serie de 3 años la tasa de corte estuvo en IPC+2.79% 41pbs por debajo de la tasa techo, en la serie de 10 años, el corte estuvo en IPC+3.96%, 29pbs debajo de su tasa techo y en la de 25 años, el corte estuvo 30pbs por debajo, cortando en IPC +4.30%.

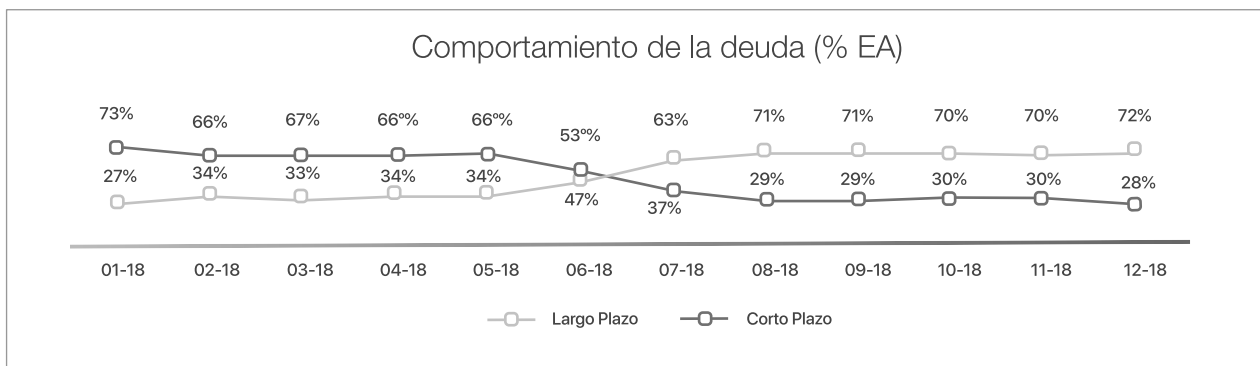
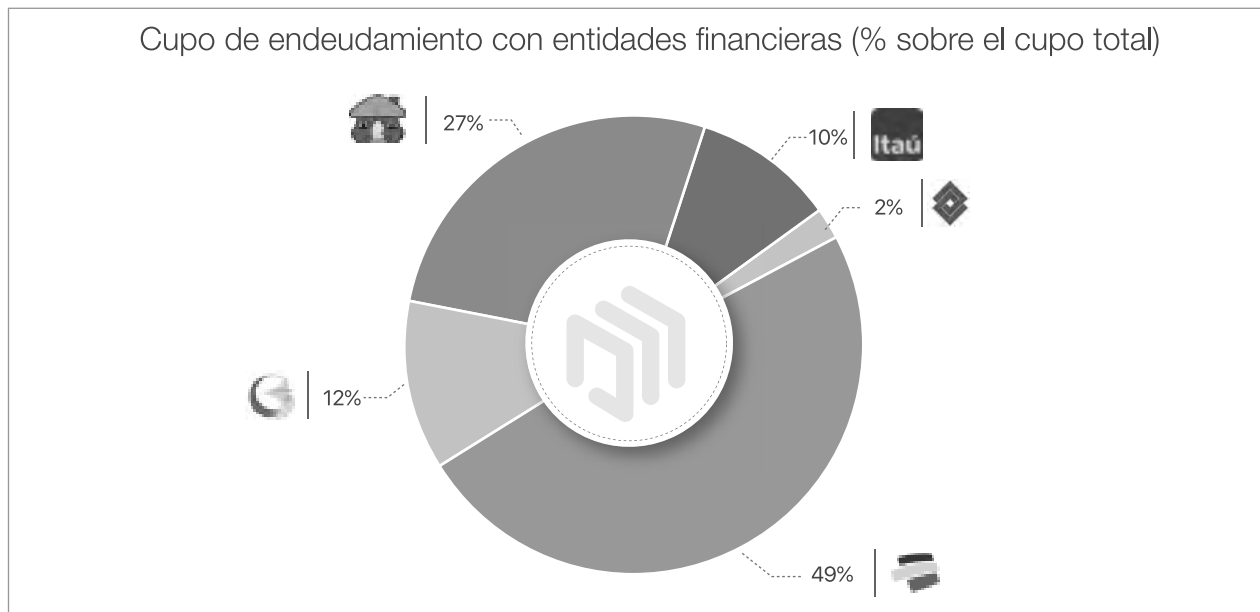
La adjudicación final por serie fue así: COP 209 mil millones en la serie de 10 años que representa el 42% de la emisión, COP 175 mil millones en la serie de 25 años equivalente al 34.9% de la emisión y el restante 23% en la serie de 3 años con COP 116 mil millones.

Con la emisión de bonos, se logró disminuir el costo de la deuda del vehículo alcanzando un costo promedio ponderado del 7% E.A.

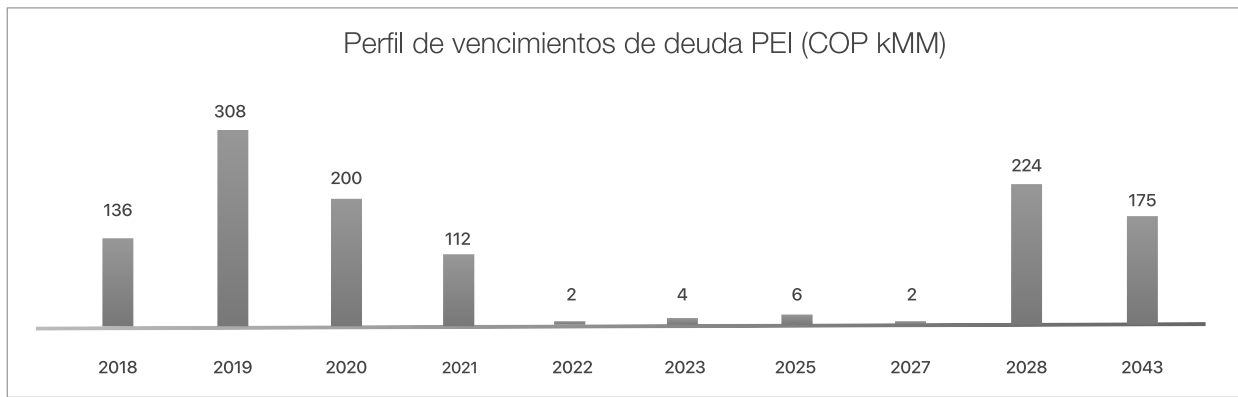
» 6.2 Endeudamiento

Durante el año 2018 se trabajó en la diversificación de las entidades financieras para la ampliación y apertura de los cupos de crédito. Es así como se logró adelantar un proceso de estudio de crédito con dos nuevos bancos que resultó en líneas de crédito para el PEI por 250 mil millones de pesos.

De esta manera, al cierre del mes de diciembre el PEI contaba con cupos de crédito con 5 diferentes grupos bancarios a nivel nacional aprobados por valor de COP 2 Billones como se muestra en el gráfico y procesos de evaluación con entidades de financiación internacionales:

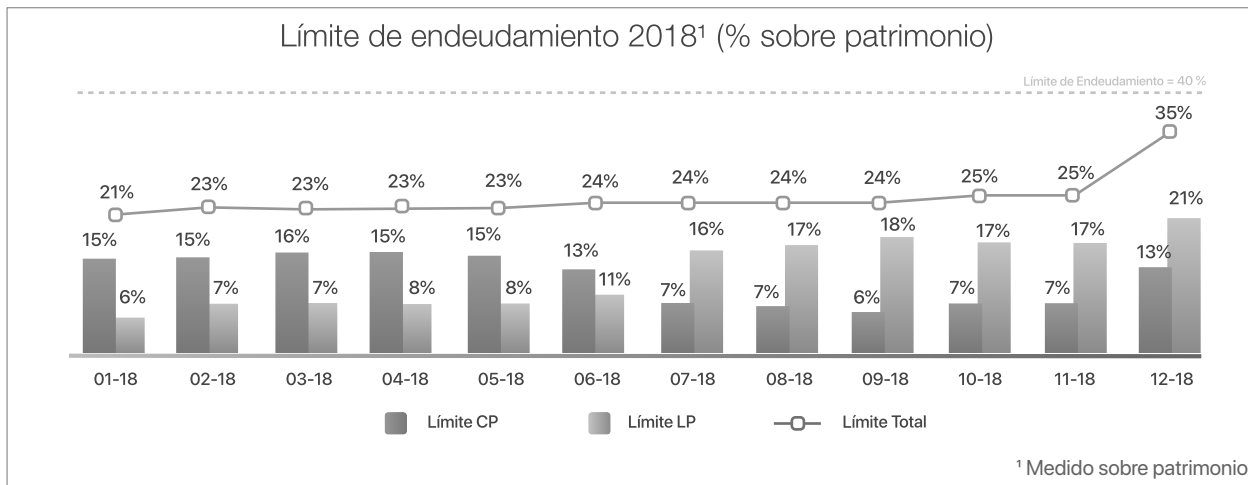
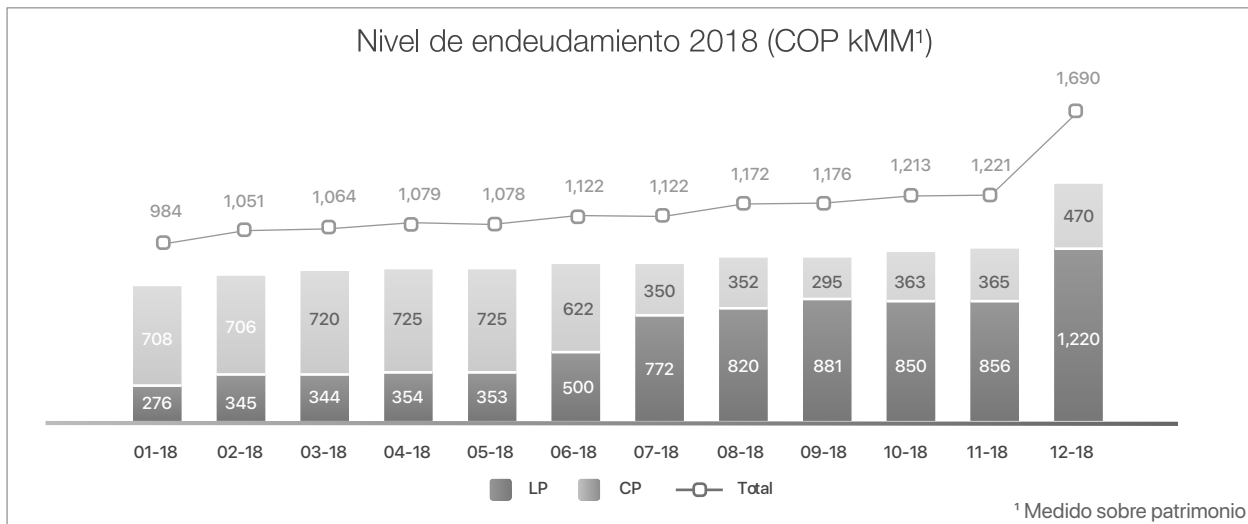


A partir del segundo semestre se reflejó la estrategia de incremento de duración del término de deuda, invirtiendo la distribución entre deuda de corto y largo plazo.



Durante el año 2018 el nivel de deuda se mantuvo dentro de los límites de endeudamiento establecidos como se observa en la gráfica cerrando el año con la actualización del indicador de medición de endeudamiento sobre activos de acuerdo con la aprobación de la Asamblea de Inversionistas.

Es así como al corte de 2018 el límite de endeudamiento total del vehículo representaba el 34% de los activos con un límite del 40%.



» 6.3 Programa de Títulos Participativos

En cuanto al Programa de Títulos Participativos, al cierre del año 2018 el cupo global aprobado del programa se mantuvo en 5 Billones de pesos de los cuales se han acumulado en valor de emisión 2.9 Billones con los 10 tramos colocados en el mercado hasta diciembre de 2018.

Durante el año 2018 no se realizó ninguna emisión de títulos participativos, es decir que no la fuente para reemplazar la deuda bancaria durante el año fueron los recursos provenientes de la emisión de bonos, es decir COP 500,000 millones.



JUMBO
cencosud

DELIZIA
PASAD DE RESTAURANTES

CC
CINECOLOMBIA

ARTURO CALLE
KIDS *Leather*

Entrada

CENTRO COMERCIAL PLAZA CENTRAL

CAPÍTULO 7

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

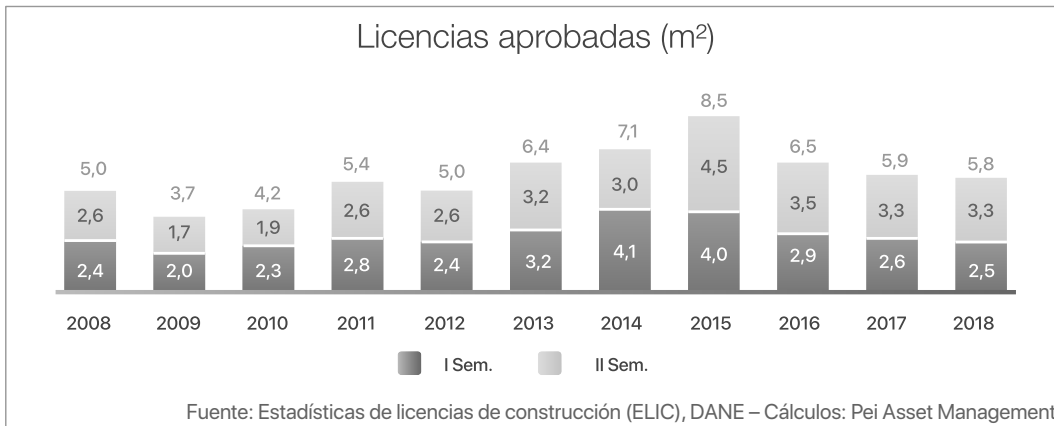


En términos generales el 2018 fue un año marcado por altos niveles de vacancia y reducción de precios de mercado convirtiéndose en un escenario propicio para compradores y arrendatarios. No obstante los niveles de absorción de inventario tuvieron un buen comportamiento lo que permite prever el repunte del ciclo del sector inmobiliario y esperar disminuciones de vacancia y corrección de precios al alza en los próximos 12 a 18 meses.

» 7.1 Licencias Aprobadas

A diciembre del 2018 se han aprobado más de 22.4 MM m² de licencias de construcción incluyendo las licencias habitacionales en Colombia, lo que representa una disminución del 4.6% con respecto al mismo periodo del 2017. Este resultado está explicado por la disminución de licencias habitacionales en un 5.9% y de licencias no habitacionales en un 0.9%. Si bien, sectores como Bodegas, Hoteles y Comercio disminuyeron en 635,551 m² las licencias no habitacionales aprobadas, el sector de oficinas e industria aportaron 354,192 m² en nuevas licencias de construcción.

Se espera que durante el 2019 la Alcaldía de Bogotá apruebe un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) lo que puede generar un aumento considerable en las licencias aprobadas en las diferentes categorías en la capital del país como ha sido tradicional cuando ha cambiado el POT.

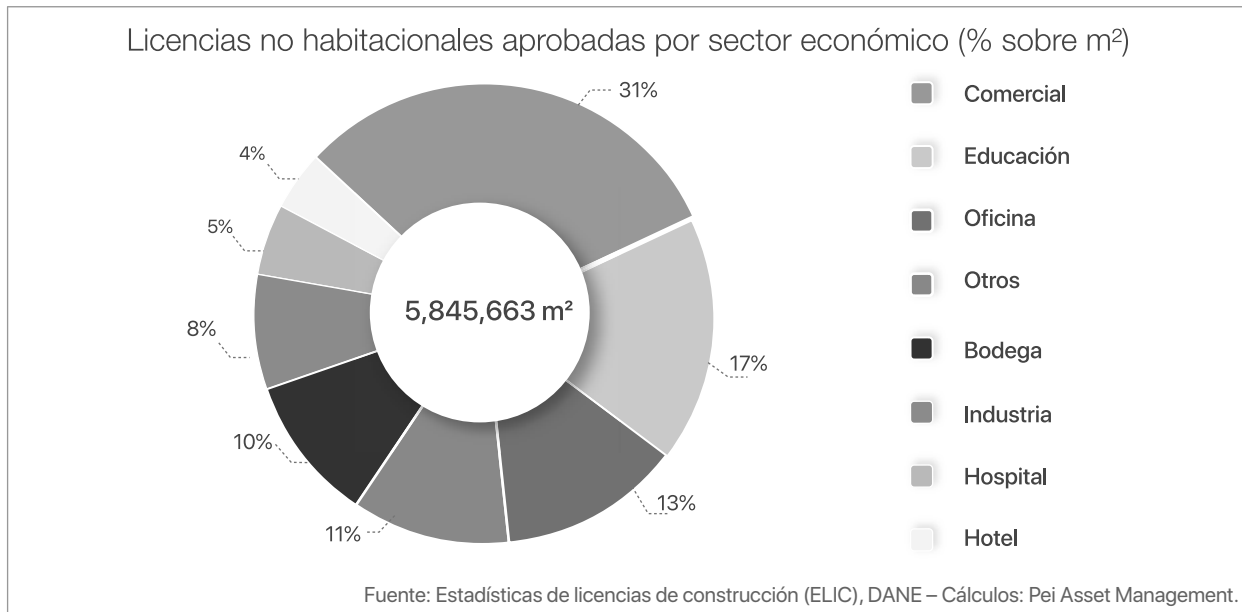


Licencias no habitacionales aprobadas por sector económico

De las licencias que fueron aprobadas para uso no habitacional a diciembre del 2018, el sector de comercio tuvo la mayor participación con un 31% (1.8 MM m²), seguido de Educación 17% (1.0 MM m²) y Oficinas 13% (0.8 MM m²).

La categoría con mayor incremento en metros cuadrados licenciados fue la categoría de oficinas en la que se aprobaron 0.8 MM m² incrementando un 55% las licencias aprobadas comparados con el mismo periodo del año anterior. Por otra parte, las licencias aprobadas al sector industrial cerraron en 0.5 MM m² incrementando en un 20% con respecto al mismo periodo del año anterior.

En el sector de comercio se aprobaron 1.8 MM m² disminuyendo en un 6% comparado con el mismo periodo del año anterior. De igual manera, en el sector de bodegas se redujo el número de licencias aprobadas en un 39% por lo que se aprobaron 0.6 MM m² al cierre del 2018.



Licencias no habitacionales aprobadas por departamento y Bogotá D.C

Es importante resaltar que el 51% de las licencias no habitacionales aprobadas se concentraron en la ciudad de Bogotá y en los departamentos de Antioquia y Cundinamarca, en donde se licenciaron 1,2 MM m², 1,0 MM m² y 0,9 MM m² respectivamente.

Es significativo el incremento en metros cuadrados por licencias aprobadas en Bogotá con 205,808 m² lo que equivale a un 11% con respecto al mismo periodo del año anterior impulsado principalmente por el sector de oficinas.

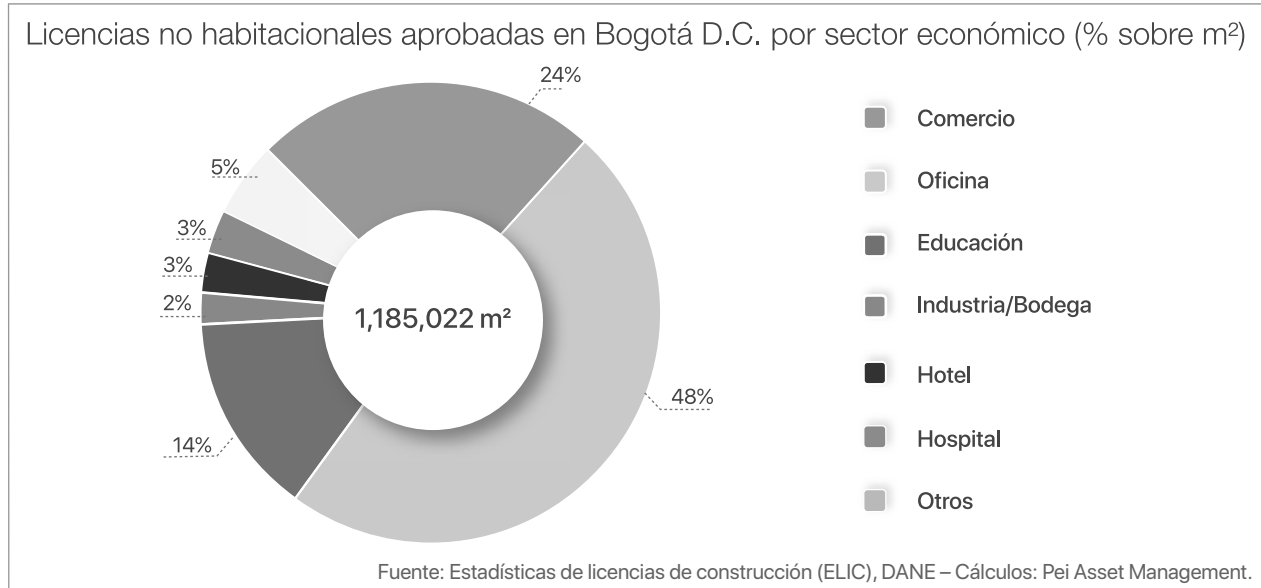
Dentro de los principales departamentos los que más dinamismo mostraron comparado al mismo periodo del año anterior se encuentran Cundinamarca con un aumento de 77,029 m², seguido de Bolívar con un aumento de 66,033 m² y Atlántico con un aumento de 58,994 m² en las licencias no habitacionales aprobadas.

Cabe anotar que en el caso de Cundinamarca el incremento del 10% en las licencias no habitacionales lo impulsaron el sector de bodegas y hospitalario, mientras que en Bolívar el incremento del 24% en las licencias aprobadas se explica en gran parte al sector comercial y de oficinas. Finalmente, en Atlántico el incremento de licencias aprobadas lo impulsan el sector comercial e industrial.



En Bogotá se aprobaron más de 1.2 MM m² que equivalen a una participación del 20% del total nacional. La categoría de oficinas creció en 259,196 m², llegando a un total licenciado de 572,323 m². Seguido del comercio el cual aumentó en 49,329 m², logrando un total licenciado de 277,434 m². Por último, a lo corrido del año el sector hotelero creció en un 15,723 m² situando las licencias aprobadas en 32,551 m².

Por otro lado, en el sector educativo se redujo en un 44% las licencias aprobadas equivalente a 140,363 m², llegando a un total licenciado de 179,220 m². Igualmente, en el sector de bodegas las licencias aprobadas disminuyeron en 4,541 m² situando el total licenciado en 1,703 m².



El desempeño de cada una de las categorías para el inventario de metros cuadrados no habitacionales presentó los siguientes comportamientos en cuando a inventario, vacancia y precios de renta:

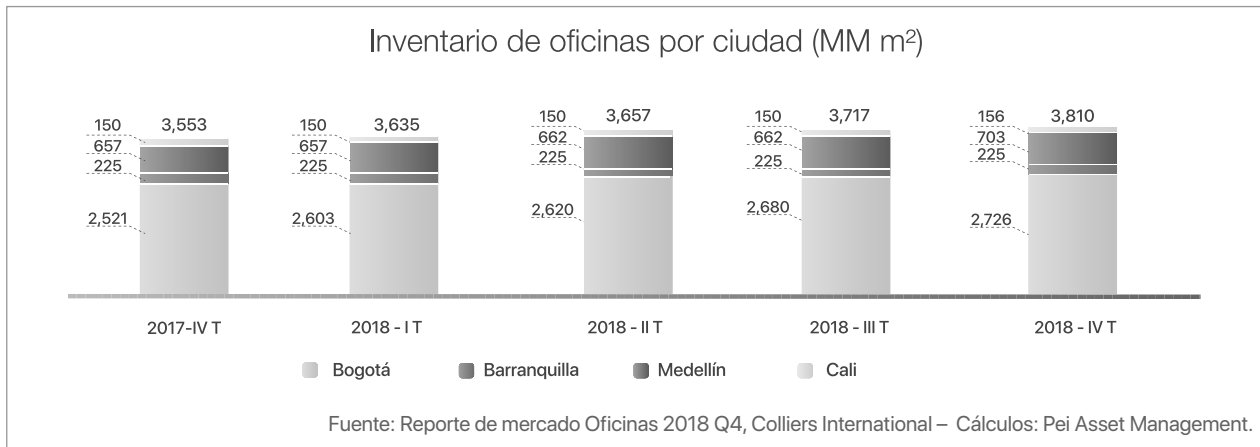
» 7.2 Comportamiento del mercado Oficinas

Según estudios de Colliers International^l, el inventario de las cuatro principales ciudades del país a diciembre del 2018 se situó en 3,8MM de m² lo cual representa un incremento del 7.2% con respecto al mismo periodo del año anterior. En tres de las cuatro ciudades se presentó un incremento en el inventario a excepción de Barranquilla que mantuvo su inventario en 225 mil m². Bogotá D.C cerró el año con un inventario de 2,7MM m² lo cual representa una participación del 72% del total nacional. Medellín llegó a 730 mil m² de inventario creciendo un 7% comparado con el mismo periodo del año anterior. Por otro lado, Cali presentó un aumento del 4% en el inventario de oficinas cerrando en 156 mil m².

En Bogotá el inventario incrementó debido al inicio de operación en el mercado de 23 edificios como Central Point, Elemento Torre Agua, Plaza Claro y Torre 100 los cuales representan 55 mil m² (2% del inventario total). Es importante anotar, que en los próximos años ingresaran alrededor de 593 mil m² representados en 39 nuevos proyectos, de los cuales el 44% de esta nueva oferta son edificios clase A, entre los cuales resaltan construcciones como Urban 165, Torre 126 y Floresta Business Center, adicionalmente, el 33% de proyectos serán clase A+ en los que se destaca Atrio Torre Norte con 61 mil m² y 7-100 con 69 mil m²; el restante 23% de proyectos será clase B.

En Medellín el incremento del 7% se debe al ingreso de 41 mil m² representados en 5 proyectos ubicados en los corredores de Las Palmas y El Poblado, dentro de estos proyectos se destacan los edificios BIO 26 Torre Norte, Q Office, 35 Plams y Square Trade & Home. El 89% de la nueva oferta de oficinas en Medellín se está concentrado en el corredor Las Palmas y el Poblado y para el 2019 se espera la entrega de 4 proyectos que suman más de 46,000 mil m².

Con respecto a Cali el incremento del 4% del inventario se debe a la finalización del edificio Zona América 1 con 7 mil m² de área corporativa. Es importante anotar, que para el 2019 no se proyectan variaciones significativas en el inventario de la ciudad, sin embargo, es de resaltar el proyecto Zona América al sur de la ciudad, el cual busca ser la primera zona franca enfocada a servicios y tecnología el cual tiene como objetivo a largo plazo albergar 18 edificios de oficinas.



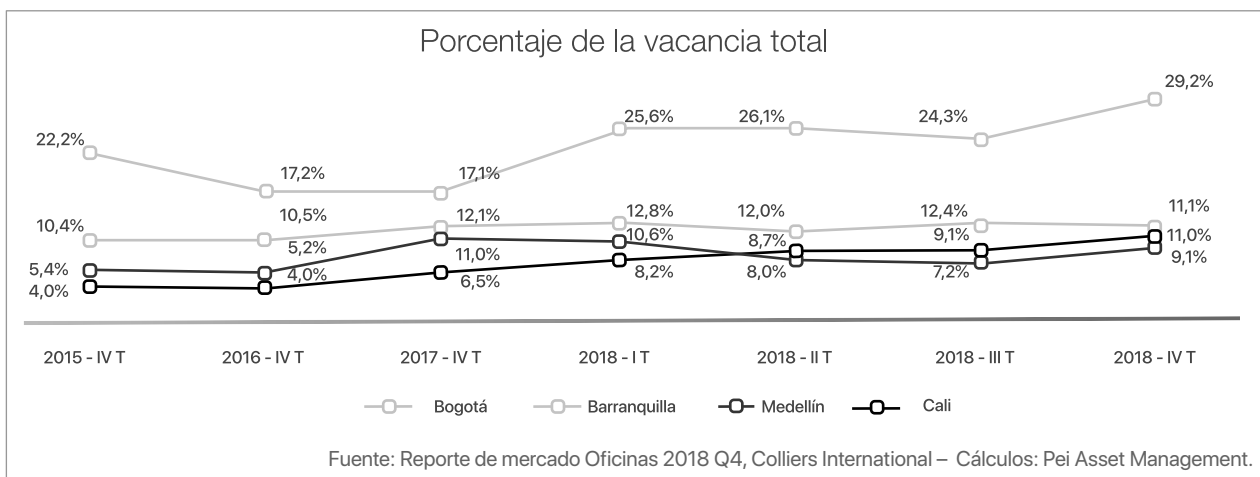
La vacancia promedio de mercado en los activos corporativos se situó en el 11.8% equivalente a 449 mil m² comparado con el mismo periodo del 2017 la vacancia de las cuatro ciudades se redujo en un 0.3%.

Barranquilla desde hace varios años está presentando niveles de sobreoferta en la categoría, particularmente durante el 2018 cerró con una vacancia del 29% que se debe al aumento del inventario por la nueva oferta de edificios como Centro Empresarial Atlántico y Centro Empresarial Buenavista los cuales continúan mostrando un porcentaje alto de disponibilidad y una baja absorción.

Con respecto a Cali la vacancia paso del 6,5% al 11% debido a la oferta en edificios como Word Trade Center, Torre Centenario Centro Empresarial y ZF Towers Versalles en el norte de la ciudad.

Por su parte, en Bogotá la vacancia disminuyo en 1% con respecto al año anterior principalmente por la ocupación de grandes espacios por compañías de Coworking, empresas gubernamentales y BPO.

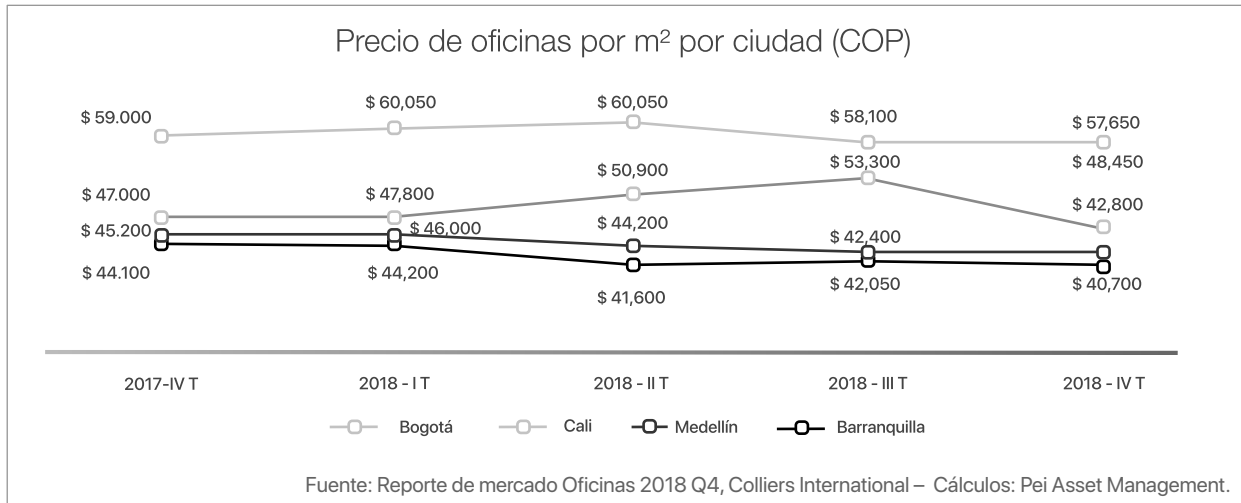
Finalmente Medellín fue la ciudad con mayor reducción en la vacancia con 2% pasando del 11 al 9%, esto se debe a la rápida absorción que ha tenido la nueva oferta en la ciudad en edificios tipo A.



En términos generales los precios de mercado de rentas en las cuatro principales ciudades disminuyeron, presentando una variación negativa del 4% con respecto al cierre de 2017. Por sus altos niveles de vacancia, Barranquilla fue la ciudad con mayor variación en los precios registrando una caída del 8%. En Medellín los precios disminuyeron en un 5% con respecto al cierre del año anterior, esto se debe al movimiento de la demanda a edificios clase A, lo cual ha obligado a decrecer los precios en los espacios disponibles en edificios clase B.

En Bogotá D.C. se presentan los valores por metro cuadrado más altos del país con un promedio de COP 57.650, estos precios presentaron una corrección a la baja del 1% comparado con el mismo mes del año anterior.

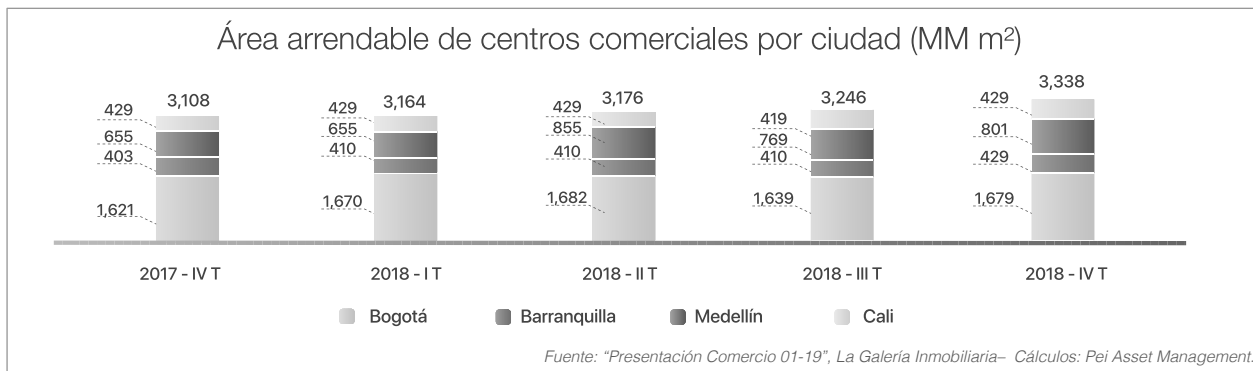
Por otro lado, en Cali los precios de las oficinas disminuyeron en un 1% con respecto al cierre del 2017, sin embargo, durante el segundo y tercer trimestre del año se presentó un incremento en los precios de renta en Cali a causa del ingreso de inventario de edificios clase A.



» 7.3 Comportamiento del mercado comerciales

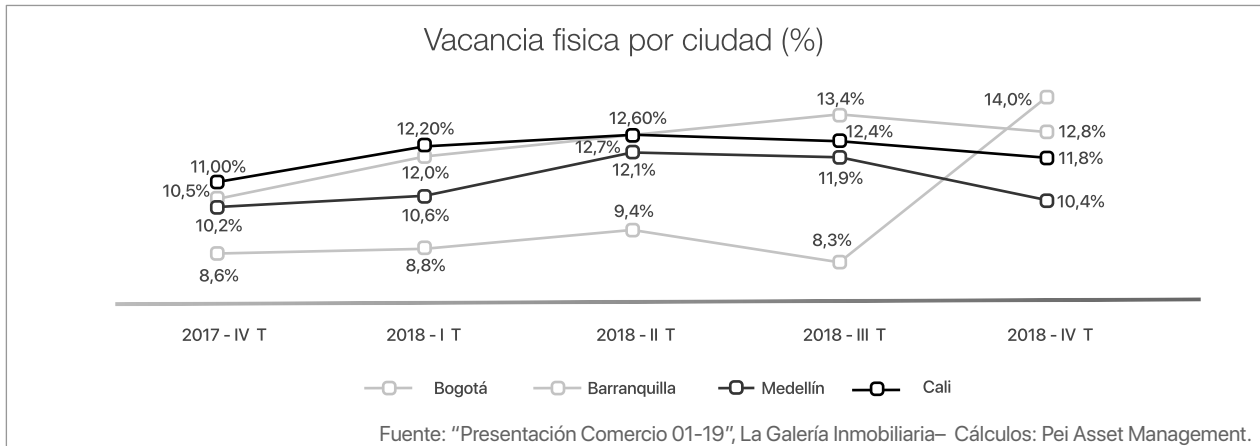
El análisis adelantado por La Galería Inmobiliaria, empresa que lleva más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario y maneja una base de datos de 174 centros comerciales en diferentes zonas del país, reportó al cierre del tercer trimestre del 2018 más de 3.3 MM m² de área arrendable en los Centros Comerciales de las principales 4 ciudades del país evidenciando un crecimiento del 7,4% con respecto al mismo periodo del año 2017. Lo anterior, a causa del ingreso de cuatro nuevos centros comerciales dentro de los que se destacan Viva Envigado en Medellín con 105 mil m² el cual se consolida como el centro comercial más grande el país, además, de los centros comerciales La Central y Plaza Arrayanes. En Bogotá se inauguraron Gran Plaza Ensueño y Plaza Claro sumando 75 mil m². Adicionalmente ingresaron al mercado en la ciudad de Medellín los centros comerciales La Central, De Moda Outlet y Plaza Arrayanes, y en Barranquilla el centro comercial Carnaval.

Así mismo, acorde a los reportes de La Galería Inmobiliaria para el año 2019 se esperan la entrada de nueve proyectos dentro de las 4 principales ciudades del país, concentrados en el segundo semestre del año lo cual se traduce en más de 333 mil m². En la ciudad de Bogotá se proyecta el ingreso de 145K m² concentrada en los proyectos de Paseo Villa del Rio y El Edén 1ra Etapa, en segundo lugar se encuentra la ciudad de Barranquilla en donde se espera una nueva oferta de 122 mil m² distribuida en los proyectos de Allegra, la expansión de Mall Plaza, Plaza Campestre y Plaza 63, seguida la ciudad de Cali con dos nuevos proyectos Marcas Mall y Cosmocentro 360 que suman 57 mil m². Finalmente, en Medellín se proyecta el ingreso de 9 mil m² con el ingreso del Centro Comercial Pradera del Sur.



La vacancia de los centros comerciales cerró el tercer trimestre del 2018 con un porcentaje del 12.3% y 409 mil m² disponibles, comparado con el mismo periodo del año anterior los metros cuadrados disponibles se incrementaron en 73 mil m².

De acuerdo con la Galería Inmobiliaria1, se presentó un incremento generalizado de la vacancia en las cuatro principales ciudades del país. En Barranquilla el incremento fue del 5.4% en la vacancia física explicado por la apertura del centro comercial Carnaval que marcó una vacancia del 59%. En Bogotá se presentó un incremento del 2% en la vacancia lo que se traduce en 45 mil m², explicado por el ingreso de nueva oferta en el mercado como el centro comercial Plaza Ensueño y Plaza Claro los cuales registran una vacancia del 33%. Caso similar se observa en la ciudad de Medellín donde el ingreso de nuevos centros comerciales incorporó una oferta significativa de metros cuadrados que llevaron a que la categoría comercial en Medellín registrara una vacancia del 10.4%. En la ciudad de Cali la vacancia no presentó mayores cambios si bien se evidencia un aumento de 3 mil m² o un 0.8% lo cual se traduce 5 mil m².

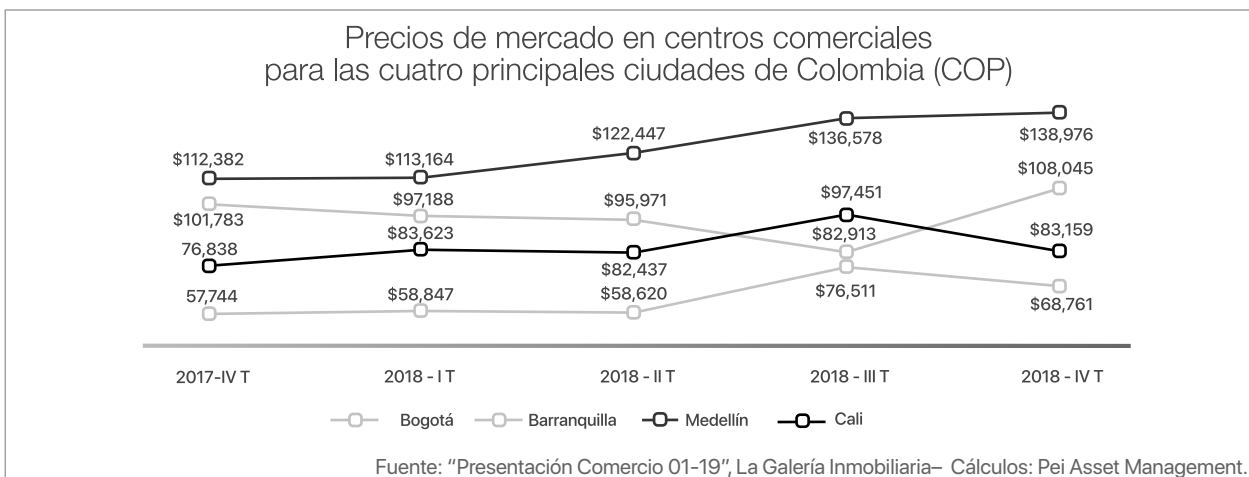


El precio promedio por metro cuadrado en las cuatro principales ciudades del país se situó en COP 399,735 aumentando en un 14% con respecto al mismo periodo del 2017. En el caso de Medellín el precio por metro cuadrado aumentó en un 24%, esto en gran parte al ingreso de nueva oferta en centros comerciales como Viva Envigado, La Central y Plaza Arrayanes los cuales por su ubicación y alta demanda presentan un valor por metro cuadrado de COP 154,032 impulsando al alza el precio de promedio de renta de centros comerciales en la ciudad.

Así mismo, en Barranquilla los precios por metro cuadrado incrementaron en un 19% debido al aumento de oferta en centros comerciales Super Regionales. de la demanda dentro de los mismos que se evidencia en la disminución de la vacancia en la ciudad.

Por otro lado, en Bogotá el precio promedio se incrementó en un 6% llegando a COP 108,045.

Por su parte en Cali, los precios por metro cuadrado alcanzan en promedio COP 83,159 por metro cuadrado aumentando un 8% con respecto al año anterior, derivado del aumento de espacios disponibles en centros comerciales como Unicentro y Chipchape que marcan precios por metro cuadrado alrededor de COP 150,000.

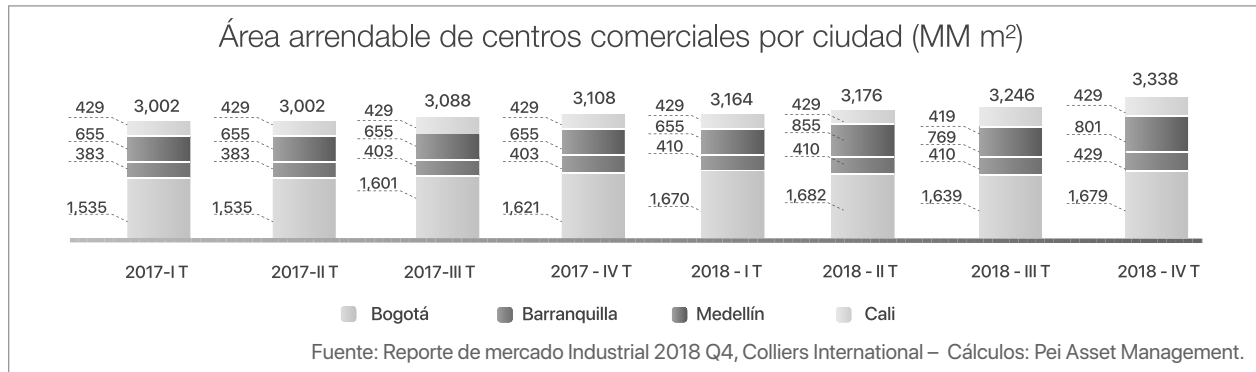


» 7.4 Comportamiento del mercado bodegas

Con base a los estudios de Colliers International¹, el inventario de Bodegas en las cuatro principales ciudades del país a diciembre del 2018 se situó en 6,2MM m² lo cual representa un incremento del 2.0% con respecto al mismo periodo del año anterior². Las ciudades que evidenciaron mayor dinamismo fueron: Bogotá en el cual se tiene en cuenta sus alrededores y Barranquilla, la primera debido al inicio de operación de diferentes parques industriales como Interpark, Logika Siberia y Zol-Funza. Mientras que Barranquilla evidenció la expansión de la bodega de Hada en Zona Franca La Cayena (activo del propiedad del PEI) y el inicio de operación los parques industriales Zilog y Las Américas.

A cierre del 2018 Bogotá D.C y sus alrededores cerraron el año con un inventario de 3,8MM m² lo cual representa un aumento del 2%, es decir, 85K m². Barranquilla por su parte presentó un aumento en 28K m² en el inventario, seguido de Medellín con 8K m² y finalmente Cali que creció un 1% equivalente a 5K m².

Para el año 2019 se estima un aumento significativo en tres de las principales ciudades del país. En Barranquilla se proyecta un amplio incremento del inventario debido a la finalización de proyectos en especial en bodegas con características BTS el cual aportarían más de 944K m². Caso similar ocurre en Bogotá y alrededores en el que se espera para el 2019 un alza del inventario debido al desarrollo de bodegas BTS y a la consolidación de parques industriales en municipios vecinos a la capital. Así mismo, en Medellín se espera que continúe con la misma dinámica dado el ingreso de parques industriales como Qbox, Quality Center y Parque Industrial Fote entre otros. Finalmente, para Cali se estima un crecimiento inferior en comparación a otras ciudades debido a las pocos proyectos de construcción que se desarrollan actualmente en la región.



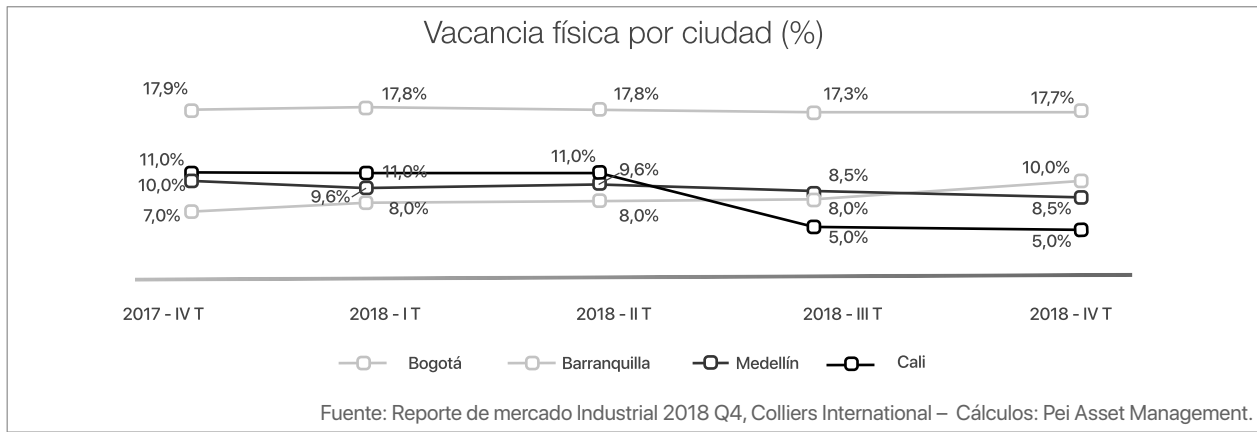
La vacancia promedio de mercado en las bodegas se situó en 14.2% equivalente a 881K m² y comparado al mismo periodo del 2017 se incrementaron los metros vacantes en 5K m².

La mayor reducción de vacancia se presentó en Cali, disminuyendo en un 6% esto debido a la entrada de empresas enfocadas principalmente en el sector de alimentos en la región que han ocupado espacios disponibles. Al igual, Medellín registro una reducción de la vacancia de 1.5% comparado al cierre del 2017, lo anterior a causa del incrementado de la demanda especialmente por empresas importadoras de autopartes, industrias del sector de alimentos, logísticas y textiles.

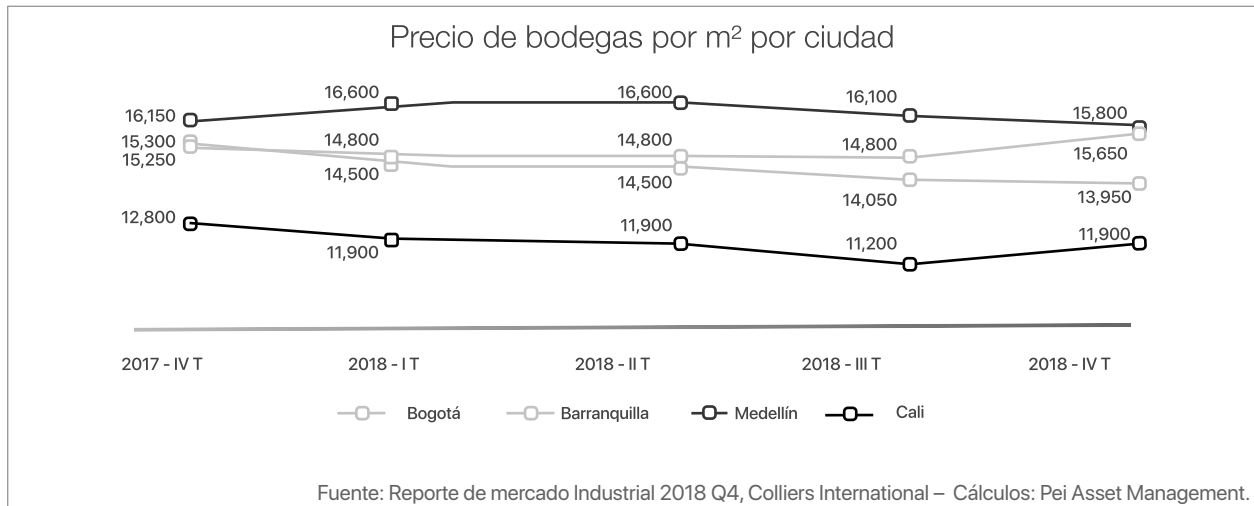
Aunque en Bogotá y alrededores la vacancia se encuentra en niveles de sobreoferta con el 17.7%, explicado principalmente por la desocupación que se presentan por la migración hacia bodegas de mejores especificaciones y CEDIs hechos a la medida.

Por otro lado, la ciudad de Barranquilla presentó un incremento de la vacancia en un 3% comparado al cierre del 2017, esto consecuencia al incremento en la oferta en los diferentes sectores de la ciudad y en diferentes parques industriales como Parque Industrial Las Américas y Parque Industrial de Malambo-PIMSA.

Acorde a la Encuesta Mensual Manufacturera publicada por el DANE en noviembre, las cifras del sector industrial al cierre del 2018 evidencian una recuperación revelando una variación anual de la producción real del 4.7% y un aumento del 4.8% en las ventas, lo anterior evidencia el buen panorama económico al cierre del año. Por lo anterior, para el 2019 se puede esperar una reducción en la sobreoferta en el inventario de bodegas, tanto para proyectos de parques industriales como en bodegas bajo el modelo BTS.



En términos generales los precios de mercado promedio en la categoría de Bodegas disminuyeron en un 3%. En el caso de Bogotá y alrededores, el valor promedio por m² (COP 13,950) disminuyó en un 9% comparado con el mismo periodo del año anterior, esto explicado por los altos niveles de vacancia que presenta la categoría en diferentes corredores. En la ciudad de Cali se presentó una reducción del 6% en el canon promedio de arrendamiento, esto se debe a una reducción de la tasa de disponibilidad en las bodegas clase A y Zonas Francas mientras que en las bodegas clase B aumentaron en un 1% su disponibilidad impulsando el precio del mercado a la baja. Finalmente, en Medellín ciudad donde los precios de mercado evidenciaron una reducción del 2% se explica por el ajuste de los precios en las Zonas Francas a causa de los largos periodos de disponibilidad, caso similar ocurrió con las bodegas clase A+. Por otro lado, en Barranquilla el canon promedio se ha incrementado en un 3% con respecto al cierre del cuarto trimestre del 2017, impulsado principalmente por la oferta de inmuebles con mejores especificaciones en la Zona Franca de Barranquilla y en bodegas clase A+.

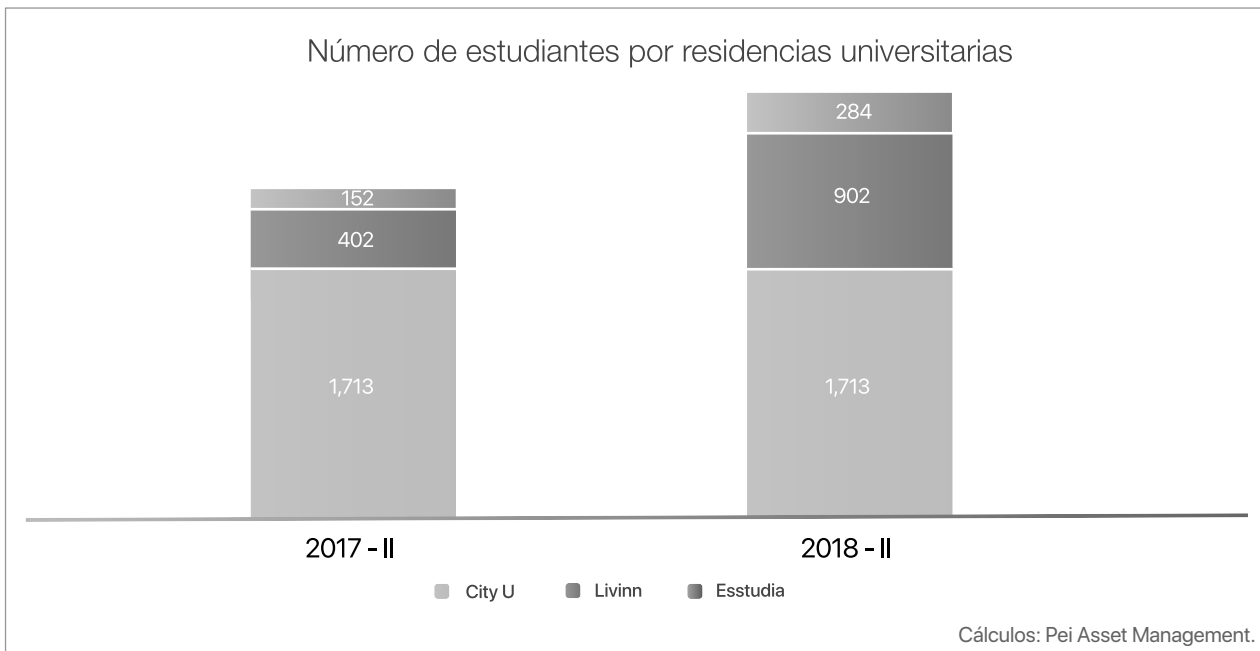


» 7.5 Residencias universitarias

De acuerdo con la información del Ministerio de Educación en Colombia¹ se encuentran matriculados 4,689,279 estudiantes en niveles de pregrado y posgrado, de los cuales el 52% están ubicados en la ciudad de Bogotá D.C. Lo anterior, revela la necesidad y potencial que tiene la ciudad de albergar un modelo de negocio como las residencias universitarias. Adicionalmente, se ha demostrado los numerosos beneficios que trae consigo vivir en residencias universitarias como los son el networking y una mejora en el rendimiento académico, lo que ayuda a disminuir la deserción estudiantil durante los primeros semestres. No obstante, se trata de una categoría completamente nueva en el mercado colombiano que presenta retos para todos: desarrolladores, inversionistas, operadores, y por supuesto usuarios.

Durante el 2018 el inventario de habitaciones en residencias universitarias en la ciudad de Bogotá creció más del 28% debido al ingreso de nueva oferta en Livinn21 y Esstudia43 .

La zona centro de Bogotá concentra el 95% de la oferta de las residencias universitarias, esto a causa de la cercanía a universidades como Los Andes, Rosario, Externado y Jorge Tadeo Lozano, que sumen 116,212 estudiantes matriculados en sus diferentes programas, del cual la Universidad de los Andes aporta el 40% de la muestra.



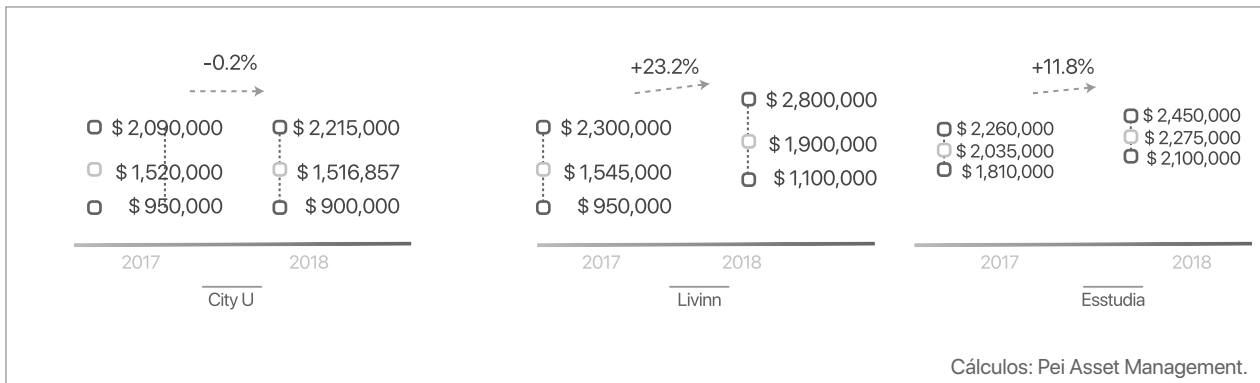
Adicionalmente, en la ciudad de Bogotá D.C se desarrollan 5 proyectos en venta enfocados a apartamentos universitarios o viviendas estudiantiles, que podrían ser sustitutos de CityU y que representarán una nueva oferta de más de 1,540 habitaciones, entre los proyectos más destacados se encuentran: La Quinta (2020), Torre Barcelona en Bogotá (2019) y Chía (2021), 33DC (2023), Saint Pierre y Davinci.

En términos de precio, para las viviendas universitarias ubicadas en el centro de la ciudad las tarifas de arrendamiento oscilan entre COP 900 mil y COP 2.8 millones, dependiendo del tipo de habitación y los servicios que ofrecen. En el caso de City U y Livinn la variación de precios se debe a que ofrecen una variedad de acomodaciones desde individuales hasta cuádruples. Por su parte, Esstudia solo contempla acomodación individual.

Comparando los precios con respecto al 2017, Livinn presentó un incremento del 23% en sus precios promedio esto se debe a la apertura de un nuevo edificio con 500 habitaciones enfocadas a un mercado de jóvenes emprendedores y/o profesionales. Así mismo, Esstudia presentó un incremento en sus precios en un 12% esto a causa de la apertura de una nueva torre en la Carrera 7 con 43, en la cual se ofrece un nuevo modelo de

¹ Tomado de: Base "Matriculados en Educación Superior – Colombia 2017", Abril del 2018, Ministerio de Educación Nacional – Sistema Nacional de Información de la Educación Superior (SNIES).

habitación Premium con espacios más amplios. Por su parte, City U realizó ajustes estratégicos en algunos tipos de habitación de acuerdo con la preferencia de ocupación con ajustes marginales en la tarifa.





EDIFICIO FIJAR CENTRO 93B

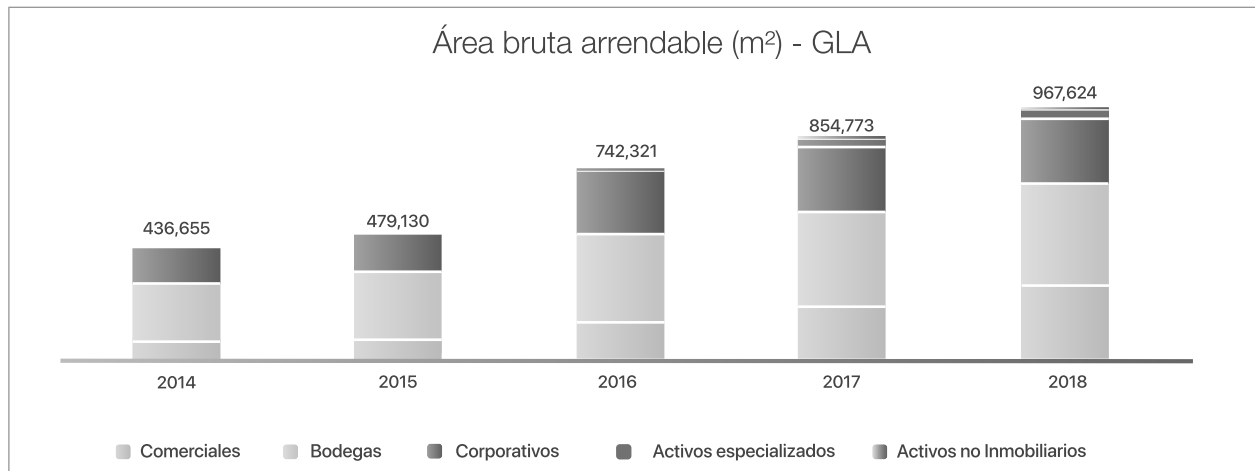
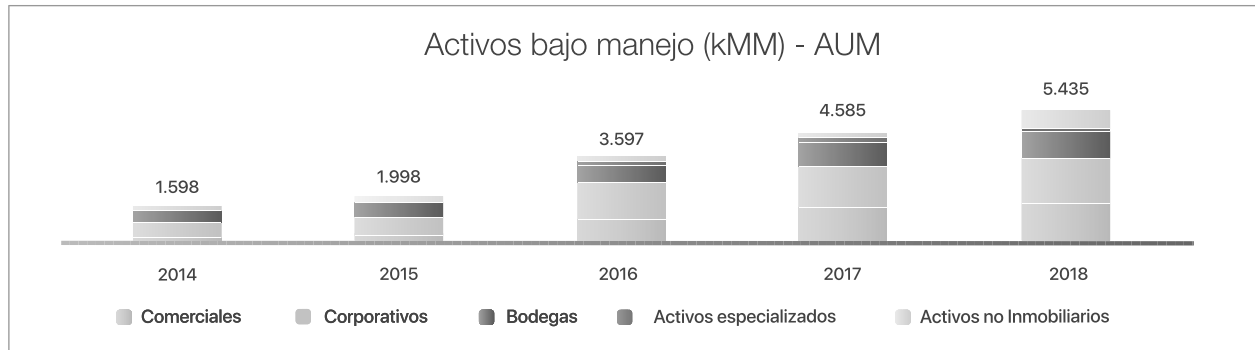
CAPÍTULO 8

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO PEI



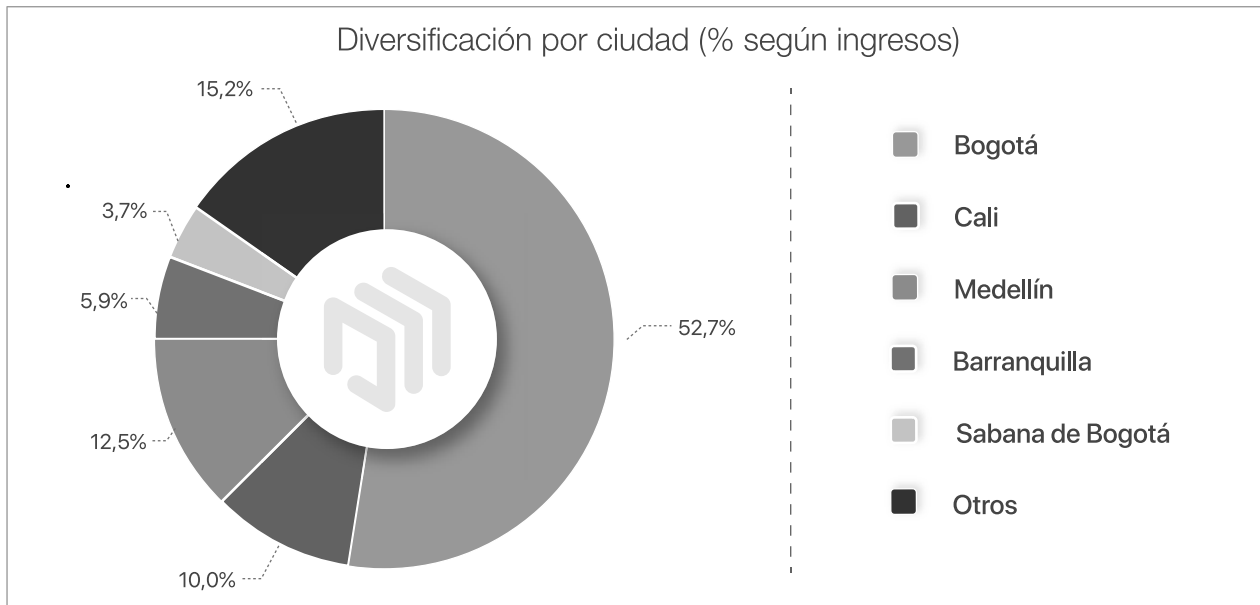
» 8.1 Activos bajo manejo

Producto de las operaciones de adquisición de activos en el año, el área arrendable del portafolio aumentó en 123,851 m², cerrando el año con 967,624 m² lo que representa un crecimiento del 13% en comparación con el cierre de diciembre de 2017. Durante el 2018 ingresaron al portafolio varios inmuebles: en la categoría de activos comerciales el hecho más representativo fue el ingreso del portafolio de Único compuesto por cinco centros comerciales tipo outlet en diferentes ciudades, adicionalmente se aumentó la participación en el centro comercial Nuestro Montería en 3,636 m². En los activos Corporativos se adquirió el 93% del edificio Torre Alianza y el piso 8 en el edificio QBE; y en bodegas ingresó al portafolio el BTS para LG en Palmira y la expansión de Hada en la Zona Franca La Cayena en Barranquilla.

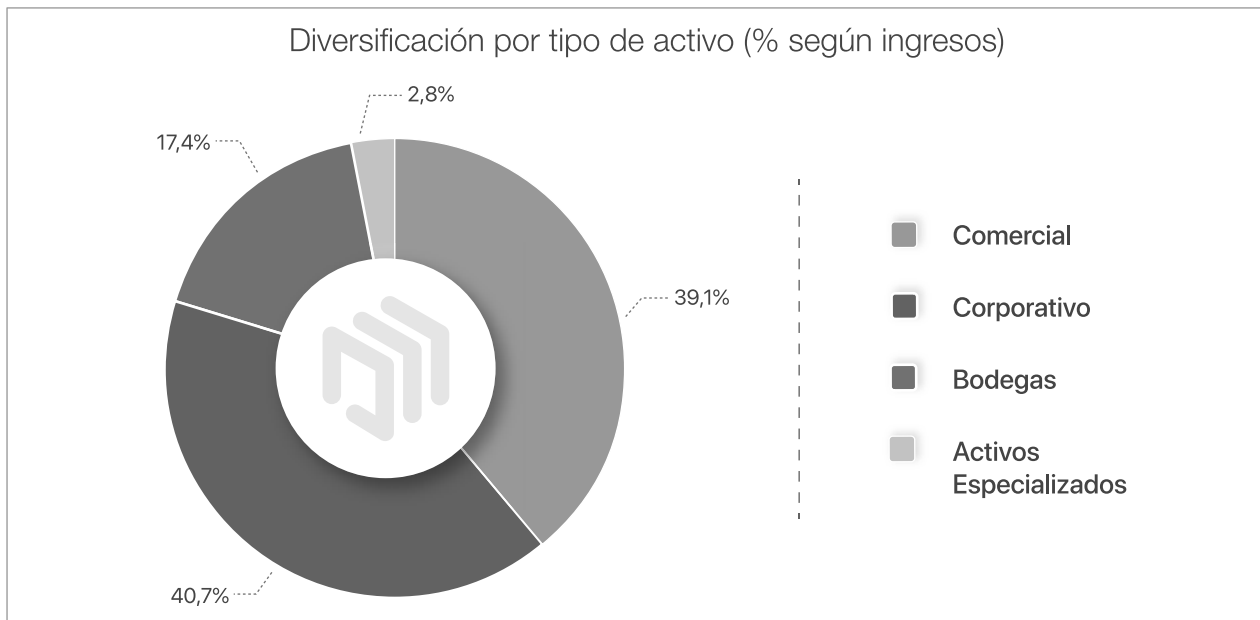


» 8.1.1 Diversificación del portafolio

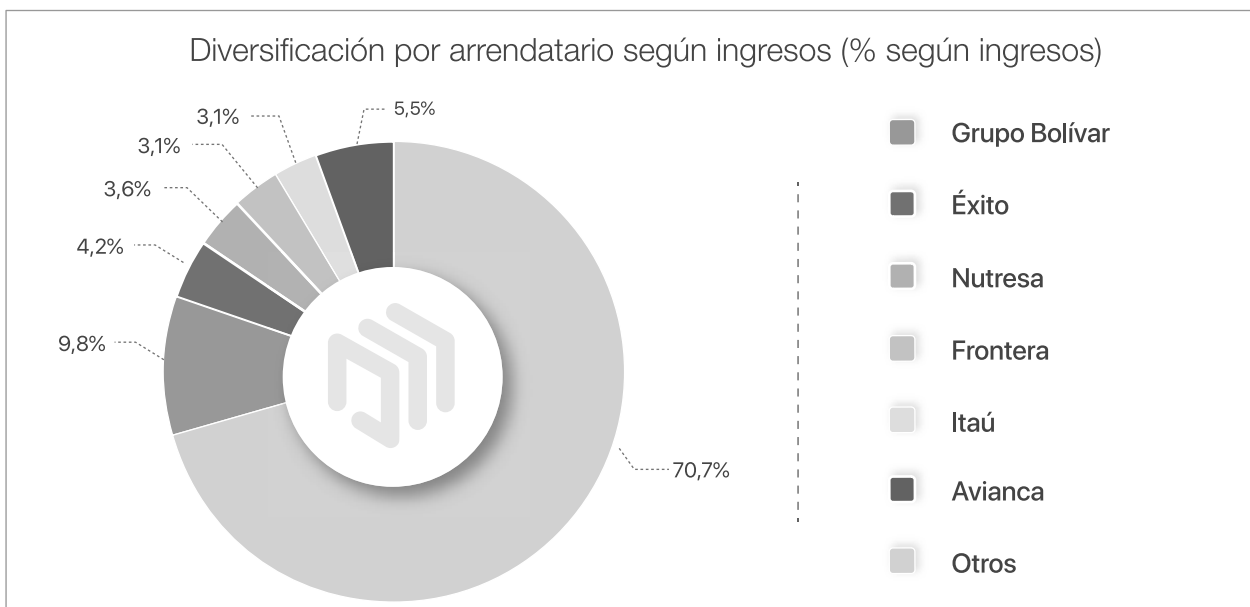
Bogotá sigue siendo la ciudad que tiene mayor participación en el portafolio con un 52.7%, disminuyendo en un 12% con respecto al mismo periodo del año anterior, esto debido a la incorporación del portafolio de centros comerciales Único. Por esta razón, se logró profundizar en la diversificación de ciudades como Cali, que pasó a ser la segunda con mayor participación en ingresos del portafolio creciendo en un 5% comparado con el 2017, seguida por Medellín que ahora participa con el 10% de los ingresos del Pei. Por lo anterior, ciudades como Barranquilla también aumentaron su participación de ingresos pasando de 2% en 2017 al 5.9% al cierre de 2018. Además de los inmuebles de Único también se incrementó la participación en el C.C Nuestro Montería por lo cual la categoría "Otros" compuesta por ciudades como Montería, Yumbo y Villavicencio aumentaron su participación dentro del portafolio pasando del 4% al 15.2%.



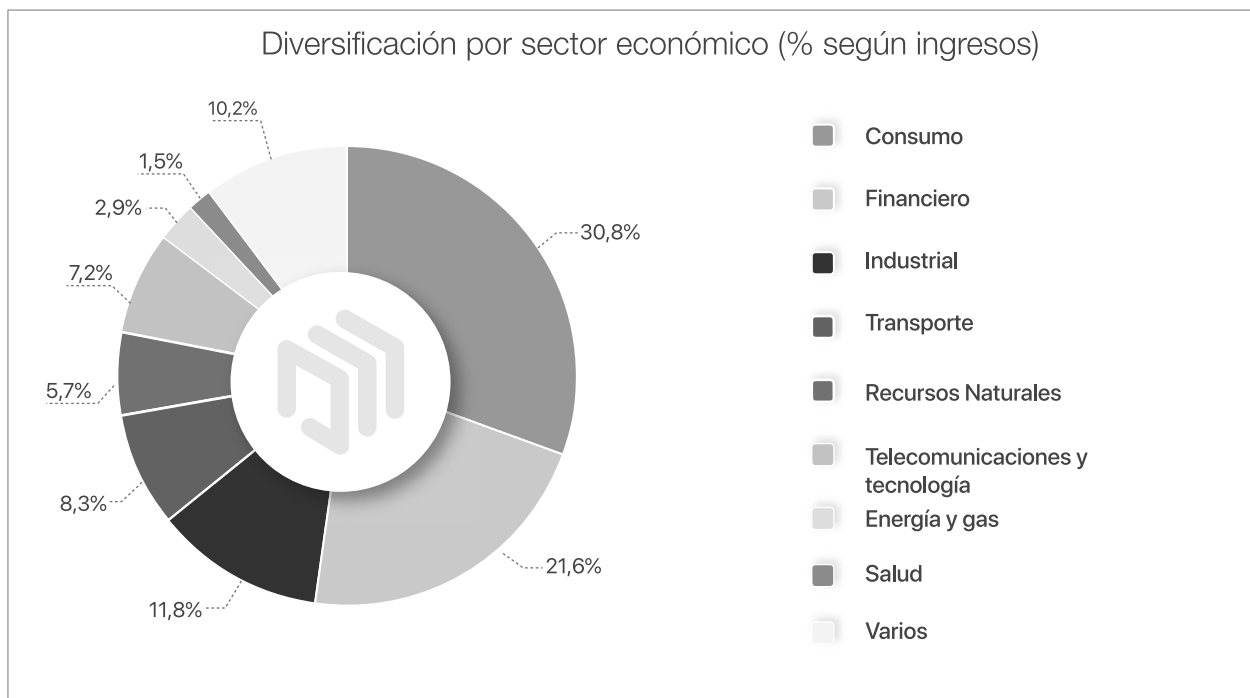
Con la entrada del portafolio de los centros comerciales Único y la mayor participación en Nuestro Montería, los activos comerciales aumentaron su incidencia dentro del portafolio en un 6% situándose al cierre del año 2018 en un 40.7%, diluyendo así la participación de los activos corporativos los cuales el año pasado tenían una participación del 41% y para el 2018 fue del 39%. En tercer lugar se encuentra la categoría de bodegas con una participación del 17% y finalmente los activos especializados con una participación del 3%.



El ingreso al portafolio de los centros comerciales Único contribuyó a diluir la participación de los principales arrendatarios en los ingresos del vehículo. Es así como los 5 principales arrendatarios del vehículo en el año 2017 tenían una participación del 28.4% y a cierre de 2018 del 23.8%. En el caso de Davivienda como principal arrendatario del Pei pasó de representar el 11% de los ingresos en 2017, a aportar el 9% en 2018 sumado con otras compañías del Grupo Bolívar. Asimismo, el grupo Éxito pasó de representar el 5% de los ingresos al 4%. Nutresa para el 2017 representaba el 5% de los ingresos y en el 2018 representó solo 4%. Similar es el caso para Frontera, Itaú y Avianca el cual representaba cada uno el 4% de los ingresos, mientras que para el 2018 representaron el 3% de los ingresos del vehículo.



El Pei tiene una importante diversificación por sectores económicos con más de 15, donde se destacan el sector comercial (30%) con centros comerciales como Único, Plaza Central y Jardín Plaza. El sector financiero (21%) con arrendatarios como Davivienda, Itaú, Alianza y algunas compañías de seguros, el sector de consumo (31%) con arrendatarios como Johnson & Johnson, y el industrial (12%) con arrendatarios como Stanley Black & Decker.



En términos de la operación del negocio, y dentro del contexto macroeconómico difícil del año 2018, el Pei logró mantener un desempeño estable en los principales indicadores inmobiliarios del portafolio.

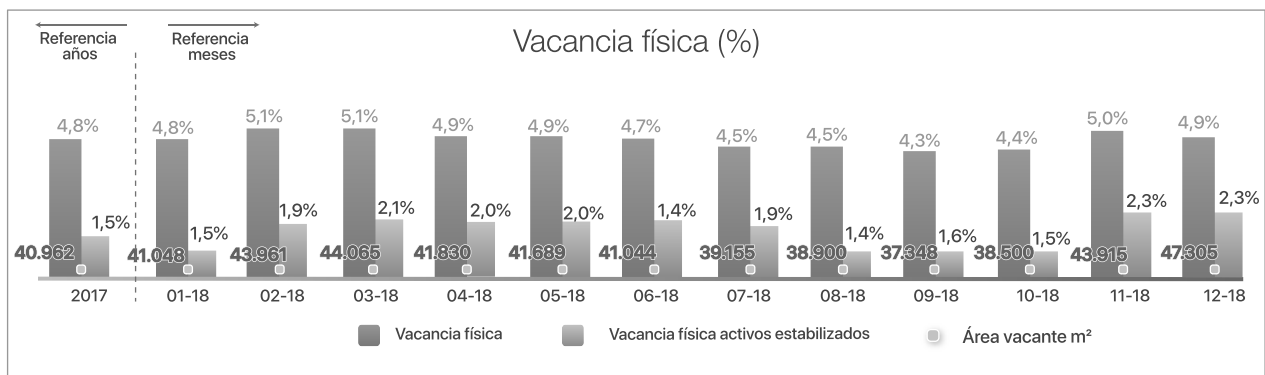
» 8.1.2 Ocupación del portafolio

Durante el año 2018 se colocaron cerca 27,500 m² de área arrendable representados en 142 nuevos contratos de arrendamiento dentro de los que se encuentra la comercialización de 8,000 m² en Plaza Central a arrendatarios como Sura y Colsubsidio y Colmédica, la colocación de 5,615 m² en el edificio de One Plaza en Medellín, 3.940 m² en Elemento en Bogotá activos que llegaron al término de su periodo de cobertura de renta garantizada con una ocupación del 99%. En los activos logísticos en segundo semestre se concretó el arrendamiento de 2,721 m² en el parque logístico Cittium a la compañía Lactopack productora de envases plásticos para la industria.

De otro lado, en el mes de noviembre se dio la restitución de la bodega de Redetrans Medellín de 5,615 m² situación que se derivó del proceso de insolvencia que enfrentó la compañía durante el año 2018. Esta restitución permitirá ofrecer la bodega al mercado para generar ingresos estables y disminuir el riesgo de exposición de este arrendatario en vehículo.

Durante el mes de Diciembre ingresaron al portafolio 5 centros comerciales Único con un GLA de 75,407 m² totalmente estabilizados con una vacancia ponderada del 2% vacancia física; también entró al portafolio del edificio corporativo Torre Alianza en la ciudad de Bogotá con 7,360 m² de los cuales hay 2 pisos vacantes que representan un 23% de todo el activo y sobre los cuales el se pactó el esquema de renta garantizada por 6 meses.

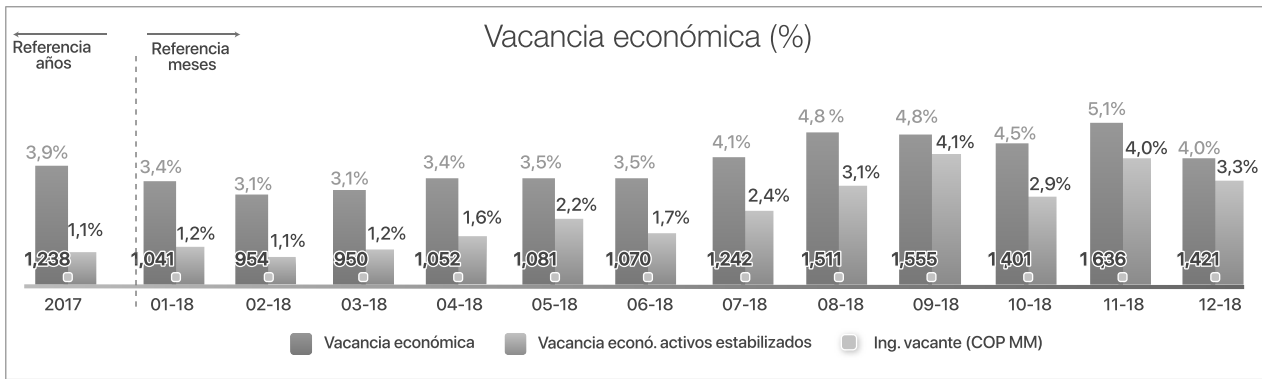
La **vacancia física** promedio del año 2018 fue del 4.8% cerrando el año en el 4.9% que significa un incremento del 0.1% en relación con el mismo periodo del anterior. En cuanto a la vacancia física de los activos estabilizados, se ubicó en 2.3% incrementando en 0.8% con respecto al cierre del año anterior; este incremento se explica principalmente por la restitución de la bodega de Medellín por parte de Redetrans.



En cuanto a la **vacancia económica** del portafolio, al cierre del 2018 se ubicó en el 4.0%, presentando un aumento de 0.1% frente al mismo periodo del año pasado con un valor promedio del 3.9% durante el año.

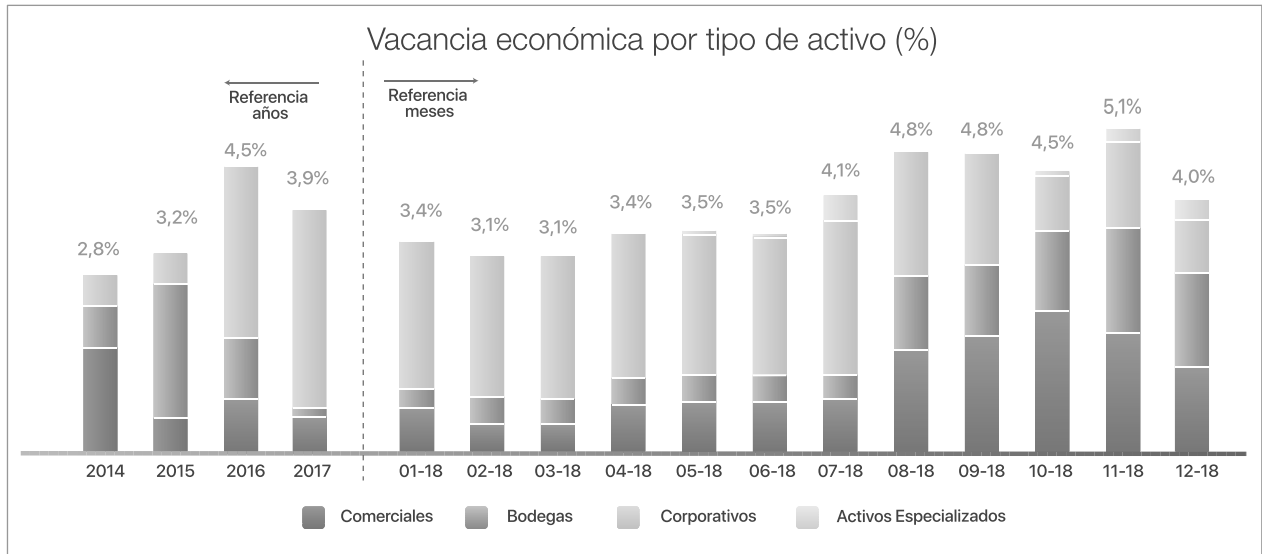
Es importante resaltar que en el 2018 ingresaron nuevos arrendatarios que representan ingresos mensuales de COP1,026MM; entre los más representativos se encuentran Black & Decker, Genius Sports y Globant en One Palza, Seguros Bolívar en Elemento y Lactopack en Cittium. Adicionalmente, se fortaleció la participación de Itaú como arrendatario en la Edificio Capital Tower quienes tomaron los pisos 20 y 21 de la Torre 1, ampliando el área ocupada en el inmueble a 6,734 m² y consolidándose como el principal arrendatario del edificio con un 40% del área de propiedad del Pei. Como ya se mencionó la incorporación de los centros comerciales Único significó ingresos COP3,302MM en el mes de diciembre.

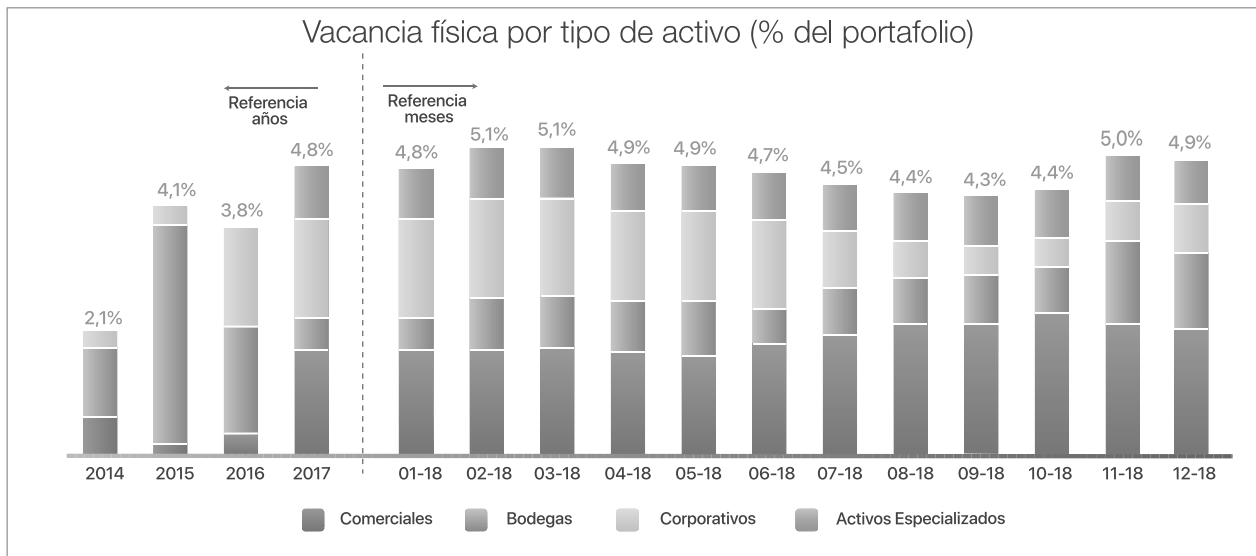
El aumento de la vacancia económica de los activos estabilizados, y por consiguiente del portafolio durante el segundo semestre del 2018 es explicado por el periodo de gracia otorgado a Suppla como nuevo arrendatario en El Cortijo 9 y por la restitución de la bodega de Redetrans Medellín en el mes de noviembre.



En cuanto al comportamiento de la vacancia por tipo de activo, la categoría de inmuebles corporativos disminuyó significativamente mientras que en las categorías comercial y logística se vio incrementada así:

- **La vacancia de los activos corporativos fue del 1.2% al cierre del año.** La vacancia económica de los activos Corporativos al cierre del 2018 representó un 22% de la vacancia del portafolio, disminuyendo en un 62% su participación con respecto al año anterior. Así mismo, la vacancia física de los activos Corporativos al cierre del 2018 representó un 17% de la vacancia del portafolio, disminuyendo en un 19% su participación con respecto al cierre del 2017. Esto se debe a la ocupación de más de 9,421 m² en One Plaza y Elemento a arrendatarios como Black & Decker, Globant, Genius Sports y Seguros Bolívar.
- **La vacancia de los activos comerciales fue del 2.3% al cierre del año.** La vacancia económica de los activos comerciales al cierre del 2018 representaron el 33% del total del portafolio, aumentando en 20% su participación con respecto al cierre del 2017. Por su parte, la vacancia física representó el 43% del total del portafolio, aumentando en 7.2% su participación con respecto al anterior año. Lo anterior, se debe principalmente a que se dieron por terminados varios en Atlantis y Plaza Central con problemas de cartera.
- **La vacancia económica de las Bodegas, cerró el año** con una participación del 38% sobre la vacancia del portafolio, aumentando con respecto al 2017 en un 34%. Igualmente, la vacancia física de las Bodegas cerró el año con una participación del 26% sobre la vacancia del portafolio, aumentando con respecto al año anterior en un 14%. Esto se debe a la restitución de la Bodega de Redetrans Medellín y el periodo de gracia otorgado a Suppla como nuevo arrendatario de la bodega El Cortijo 9.
- La vacancia económica de los activos Especializados cerró 2018 con una participación del 3.7%, mientras la vacancia física cerró con una participación del 15%, lo anterior se debe a la vacancia de las torres 1 y 3 en City U.

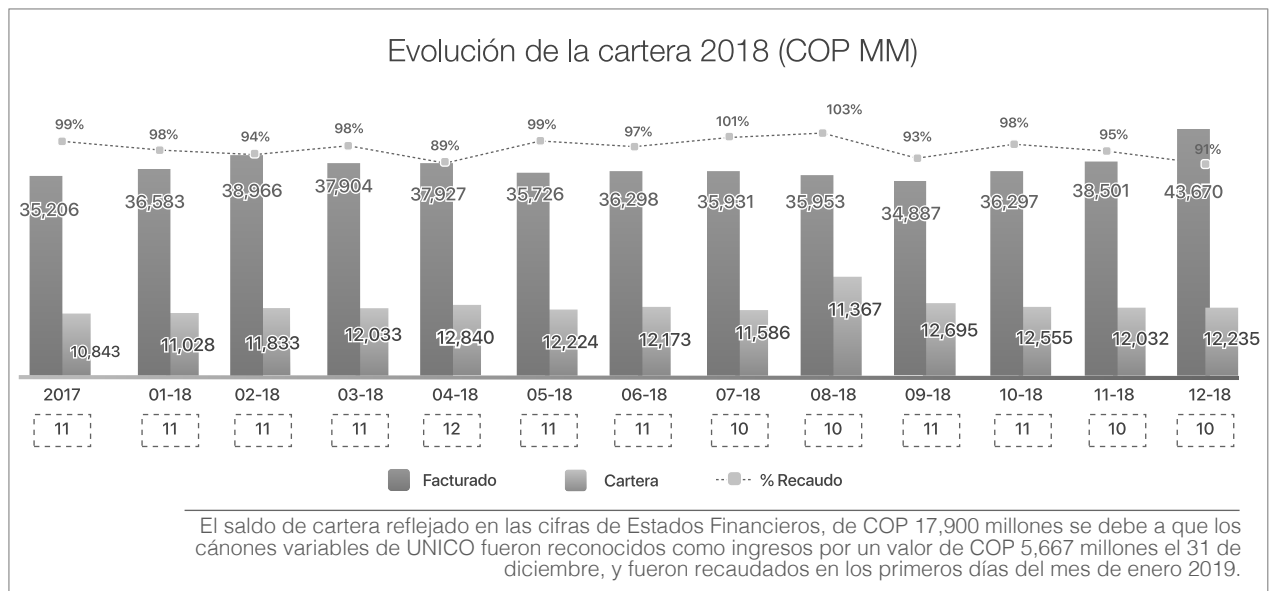




»8.1.3 Cartera

Durante el 2018 el portafolio experimentó un incremento en los ingresos mensuales facturados del 24% pasando de 35 mil a 44 mil millones de pesos mensuales.

Al cierre del mes de diciembre, el saldo de cartera aumentó en COP1,392MM con respecto al cierre de 2017, sin embargo, los días de rotación disminuyeron pasando de 11 a 10, debido a la facturación de mayores ingresos generados por la estabilización de algunos activos, así como la incorporación de nuevos inmuebles al portafolio.



La categoría de activos con mayor saldo de cartera es la de Bodegas con un valor de COP5,610MM debido a los saldos que tienen Sánchez Polo y Redetrans, empresas que se encuentran en proceso de reorganización (Ley 1116) y que representntan el 77% de la cartera de toda la categoría y 35% del total de la cartera del portafolio.

En el marco del proceso de reorganización por el que está pasando Sanchez Polo durante el 2018 La Administradora en coordinación con el asesor legal del proceso, trabajó en la conciliación de las cuentas por pagar, la clasificación del PEI en la prelación de créditos y en el plan de pagos de la reorganización. Los niveles de cartera de este arrendatario se han mantenido dentro del rango corriente.

El arrendatario Redetrans, fue admitido en 1116 en el tercer trimestre de 2018, desde ese momento La Administradora ha realizado gestiones tendientes a recuperar la cartera, disminuir el riesgo de exposición del arrendatario, negociar las multas por incumplimiento y mejorar la calificación dentro del proceso de insolvencia.

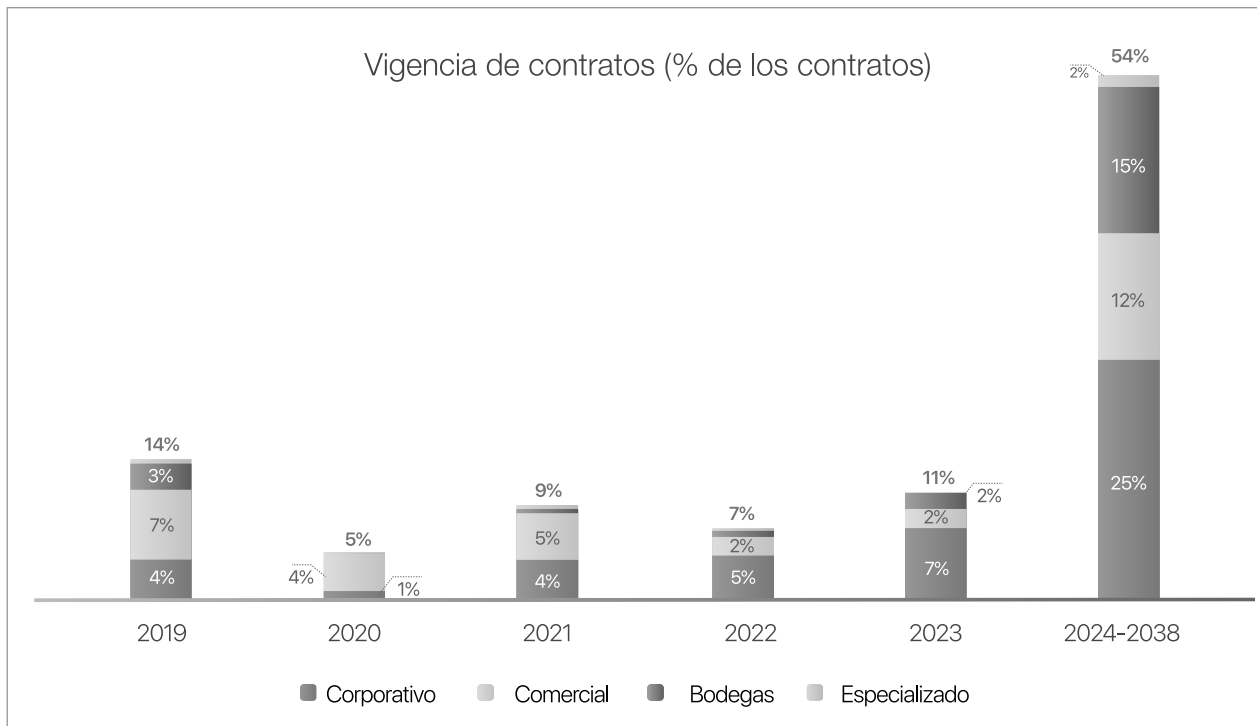
Por otra parte los activos comerciales cerraron el año con un saldo de cartera de COP5,377MM, en donde activos como Plaza Central, Atlantis e Ideo representan más del 72%. Es de anotar, que en estos inmuebles se han implementado estrategias de recuperación que incluyen desde acuerdos de pago hasta restitución del inmueble buscando un equilibrio en la estabilización y ocupación de los activos.

En los activos especializados aumentó la cartera debido a la diferencia que se tiene con la Universidad de los Andes en CityU por la liquidación del valor de mercado. Esto se explica debido a que cuando el contrato de arriendo fue firmado, era el único en su tipo en Colombia y no se conocía el valor de mercado del metro cuadrado de arriendo para residencias estudiantiles; por esta razón, en dicho contrato se estableció una revisión anual de las tarifas. Al cierre de diciembre existen diferencias en dicha liquidación que se espera conciliar en los primeros meses de 2019.

En cuanto a los activos Corporativos durante el año han mantenido una cartera sana que no supera 1 día de rotación y que regularmente se normaliza antes de 30 días.

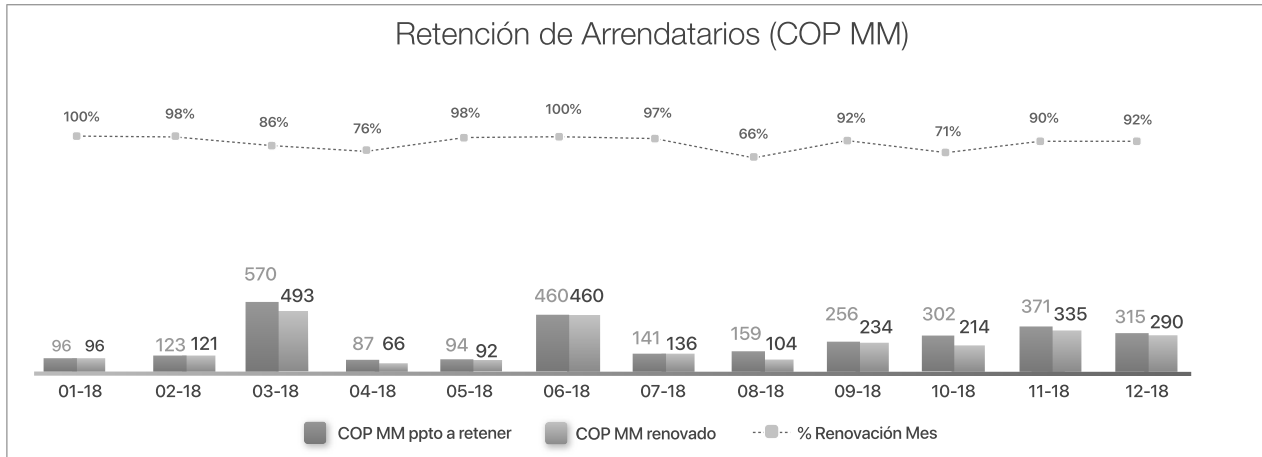
» 8.1.4 Duración de contratos

La duración promedio de los contratos a cierre de diciembre de 2018 fue de 6.5 años, indicador que disminuyó en 1.5 años con respecto al mismo periodo de año anterior explicado por el aumento de contratos en la categoría comercial que por su naturaleza tienen una duración más corta. Excluyendo los centros comerciales la duración de los contratos promedio del portafolio es de 8.3 años. Es de anotar, que el 54% de los contratos, medido en ingresos, tienen un horizonte de vencimiento superior a 6 años, es decir, su vencimiento es posterior al 2024.



» 8.1.5 Retención

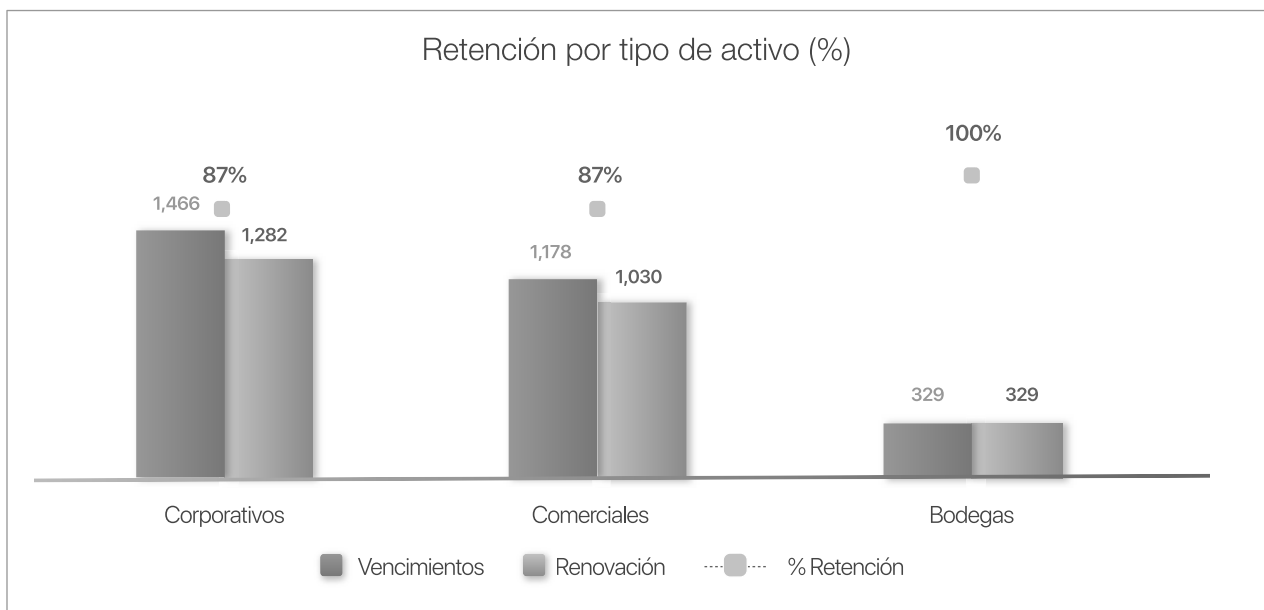
De los COP2,973MM de ingresos asociados a contratos que se tenía presupuestado retener, en el año 2018 se logró la renovación de contratos por un valor equivalente de ingresos de COP 31,680MM ó COP2,640MM de ingresos, lo cual se traduce en una retención de más de 55,000 m² y de 205 contratos en el año.



La retención de los activos corporativos durante el 2018 fue de 87% equivalente a COP 1,282MM. En el mes de marzo del 2018 se logró retener 5 de los 6 pisos de Hewlett Packard, sin embargo, esto no generó vacancia por cuanto el área fue arrendada a Itaú con el fin de fortalecer su participación dentro del activo. Adicionalmente, por cambio en políticas del gobierno en octubre y noviembre no se lograron retener los contratos de Asesorías Minner, quienes tenían subarrendado al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF) y al Fondo de Financiamiento de la Infraestructura Educativa (FFIE) en el edificio WBP.

En los activos comerciales se retuvo el 85% de los contratos, los cuales representan ingresos mensuales por COP1,030MM. Durante el 2018 se renovaron 42 contratos en Jardín Plaza, 30 en Atlantis Plaza y 11 en Plaza Central. Dentro de los contratos no renovados el más representativo fue Le Collezioni el cual por su estado de cartera se decidió no renovar el contrato.

En los activos logísticos, la retención de contratos presupuestados se situó en un 100%, es importante resaltar la finalización del contrato de LG en El Cortijo 9 y su traslado al BTS en Palmira, sin embargo, no generó vacancia física dado que Suppla es el nuevo arrendatario de la bodega.



» 8.1.6 Capex

Durante el 2018 se invirtieron COP14.9422MM en Capex en los diferentes inmuebles del PEI. La categoría que mas inversiones tuvo fue la de Bodegas con COP7.433MM en donde se destacan la segunda etapa de adecuaciones en Cittium (COP4.563MM) y el reconocimiento (COP1,540MM) de mejoras que hizo el arrendatario Suppla en el Inmueble de Bogotá. Esto último le permitió al PEI eliminar la obligación de compra que tenía a favor el arrendatario sobre la bodega y mantener la titularidad del activo con un nuevo contrato de arrendamiento.

En los activos comerciales hubo inversiones por COP5,630MM, que principalmente están representados por COP3.879MM que hacen parte de la primera etapa de la remodelación del centro comercial Atlantis y Jardín Plaza con COP1.311MM (valor asumido por el PEI de acuerdo a su cuota parte) que fueron invertidos en la mejora de los espacios de circulación al aire libre con cupulas y cubiertas en lona.

En los activos corporativos se ejecutaron Capex por COP1,854MM, siendo la inversión más representativa el aumento de carga en 500KVA de la Torre Elemento para cubrir las necesidades de uno de los arrendatarios. Así mismo, se realizaron adecuaciones de obras civiles en la oficina Exxon por valor de COP408MM en la Torre Itaú las cuales fueron reembolsadas en su totalidad por el arrendatario.

Inmueble	Obra	Valor por inmueble CO\$mm
Especializado		4
Cesde	Diseño Sistema detección de incendios - Sede Pascasio	4
Comercial		5,630
Atlantis Plaza	Remodelación fase 1 del centro comercial, sistema guiado de parqueaderos y cambio de CCTV	3,879
Jardín Plaza Cali	Instalación de líneas de vida, construcción de cupula y de lonas en zonas comunes	1,311
Ideo Itagüí	Instalación de escaleras eléctricas, ascensor, cambio de iluminación y suministro de transformadores	428
Éxito Itagüí	Impermeabilización de tanque de agua potable y RCI	6
Exito Belén	Impermeabilización de cubierta	3
Bodytech Cali	Diseño sistema de extracción de parqueaderos	3
Corporativo		1,854
Elemento Torre Fuego	Aumento de carga eléctrica 500KVA e instalación de barras antipánico	592
Torre Itaú	Adecuaciones oficina Exxon	408
One Plaza	Adecuaciones Black&Decker y ampliación de carga local El Corral	259
Xerox	Cambio de bombas hidráulicas y eyectoras, instalación de sensores en baños, actualización de sistema de iluminación	206
WBP	Adecuaciones oficina 901	133
Isagen	Líneas de vida, pasamanos e instalación de medidores	116
Fijar 93B	Diseños para remodelación del edificio y reforzamiento de plaza de sótano	102
Davivienda Edificio Bavaria	Instalación sistema de detección de incendios	17
Emergia	Cambio de tanque	9
Torre Pacific	Instalación de válvulas	9
Itaú Bogotá	Tablero de control de bombas	3
Bodegas		7,433
Cittium	Adecuación de bodegas 2da etapa e instalación de líneas de vida y puntos de anclaje	4,563
Suppla Bogotá	Reconocimiento de mejoras realizadas por el arrendatario para eliminar obligación de compra del inmueble	1,540
Suppla Cali	Cambio de iluminación bodega a Led	455
Ciplas	Construcción de cubierta a instalación del sistema de apantallamiento	343
ZFP	Segunda fase de cambio de cubierta y cuota extraordinaria	262
Mapfre	Cambio de cubierta etapa 3	140
Quadratto	Construcción trampa de solidos, Instalación de pérgolas Bodega C y D películas de seguridad	105
Zona franca la Cayena	Obra de expansión	19
Cortijo (antes LG Palmira)	Estudio hidrológicos Bodega Cortijo 9	5

Capital Expenditure (Capex) corresponde a mejoras en los activos inmobiliarios que generen un mayor valor a los tenedores de Títulos, a través de la inversión en los activos que conforman el portafolio inmobiliario

» 8.2 Inversiones 2018

El año 2018 enmarca un hito relevante para el vehículo: alcanzar los primeros 5 Billones de pesos en activos bajo manejo (AUMs por sus siglas en inglés) y un portafolio de casi 1 millón de metros cuadrados de área arrendable.

Las operaciones de adquisición de activos del 2018 estuvieron distribuidas en todas las categorías de activos, algunas transacciones relacionadas con el incremento de participación en activos donde el PEI no tenía el 100% de propiedad. Un aspecto para resaltar común a todas las adquisiciones es que en todos son activos estabilizados comercialmente, es decir, generadores de flujo al 100%.

Activos productivos ya incorporados al portafolio

En la categoría comercial se cerró la negociación para la adquisición de una participación mayoritaria del 80% en los centros comerciales de outlet bajo la marca UNICO en diferentes ciudades del país. Aunque la transferencia de la propiedad de los activos se perfeccionará en los siguientes 6 meses, a partir del mes de diciembre se incorporaron al portafolio del PEI los ingresos correspondientes a los negocios de UNICO Cali, UNICO Yumbo, UNICO Barranquilla, UNICO Neiva y UNICO Villavicencio representados en 75,407 m² de área arrendable. La incorporación de estos inmuebles complementa el portafolio del PEI con un modelo de negocio tipo outlet completamente estabilizado, con ocupaciones de hasta el 98%, con una mezcla de marcas locales fuertes y a su vez un esquema de negocio que se puede potencializar a futuro con el complemento de marcas internacionales. Además, permite profundizar la diversificación geográfica del vehículo.

En el mes de octubre se registró la adquisición de 6,358 m² en el Centro Comercial Santafé Medellín con tres arrendatarios asociados: Divercity, el parque temático para niños; un gimnasio y un parque de trampolines también para entretenimiento infantil, consolidando una participación total en el centro comercial del 5.66%. Esta adquisición tuvo un valor de COP 24,000 MM

En marzo de 2018 se perfeccionó la adquisición de un 19.29% / 3,635 m² en el centro comercial NUESTRO MONTERIA consolidando un 70.2% de porcentaje de propiedad del PEI en el activo. La propuesta de valor de los centros comerciales NUESTRO es atender los segmentos de consumo medio y medio bajo en poblaciones intermedias con una mezcla comercial de anclas, semianclas y marcas locales de gran reconocimiento en los consumidores del segmento objetivo. El monto de la operación fue de COP 17,329 MM.

Dentro del plan de expansión proyectado para el centro comercial Atlantis, se avanzó en la adquisición de los locales comerciales contiguos al centro comercial que no hacían parte del mismo de tal forma que esa mayor área permita una optimización de la mezcla comercial del inmueble incorporando locales ancla y semi-ancla. Concretamente se adquirieron 393 m² de los locales ubicados en la esquina sur-oriental de la carrera 14 con calle 81.

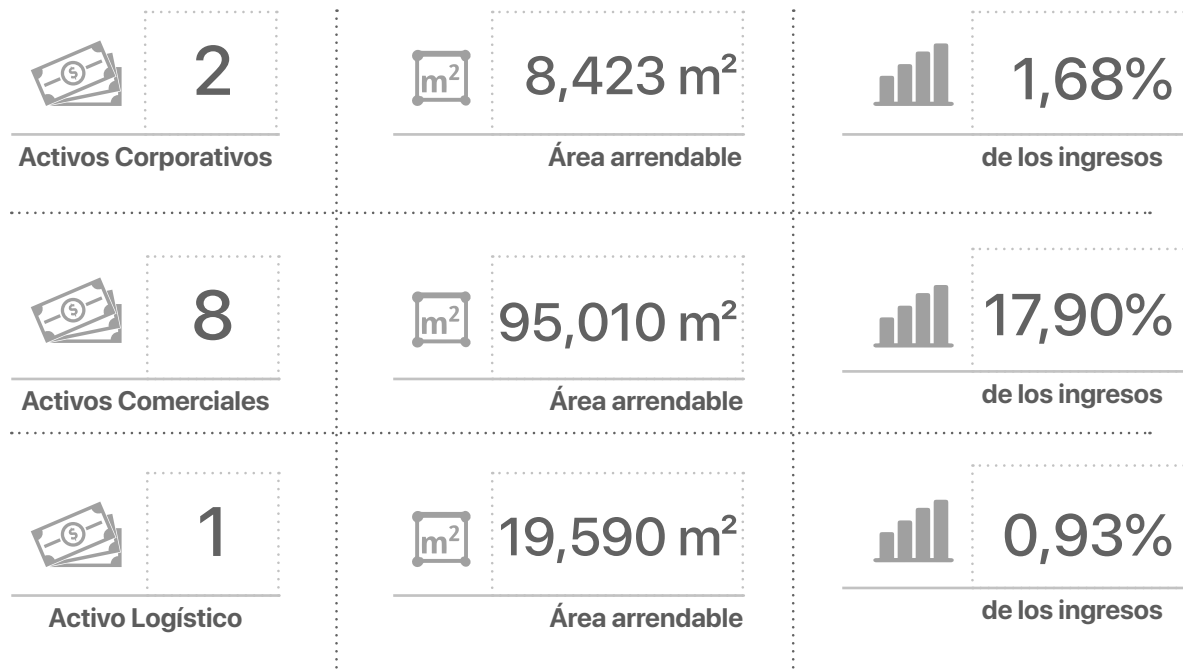
En la categoría de inmuebles corporativos, la transacción más relevante fue la adquisición en el mes de diciembre del 92.53% de participación en la Torre Alianza en la ciudad de Bogotá, cuenta con un área corporativa de 6,478m² y un local comercial con un área arrendable de 882m². El edificio está recién construido y es la sede corporativa del Grupo Alianza.

Adicionalmente se materializó la adquisición de un piso en el edificio QBE Seguros en la ciudad de Bogotá, consolidando un total de 3,351 m² en el inmueble lo que representa una participación del 33% en la copropiedad. El área adquirida está ocupada por la compañía de seguros Zurich (que adquirió a QBE Seguros) que ya ocupaba 2 pisos de propiedad del PEI en el edificio.

En el mes de julio se formalizó la incorporación al portafolio de inmuebles del BTS logístico que construyó Proinversiones Zona Franca de Bogotá para uno de los arrendatarios más antiguos del Pei, LG. Esta operación es el resultado de un acompañamiento permanente a los arrendatarios que busca proyectar relaciones de largo plazo que permita atender las necesidades de las compañías en el tiempo. El inmueble está ubicado cerca del corredor logístico de Palmira, tiene un área de 19,500 m² y un valor de compra de COP 39,000 millones.

En la Zona Franca de La Cayena en el departamento del Atlántico, se incorporó la expansión de la PLANTA DE PRODUCCION HADA INTERNATIONAL, con un área de 11,224 m² y un valor de activo de COP 28,181 MM. Hada International es una compañía colombiana dedicada a la producción de jabones para el mercado nacional e internacional que logró beneficiarse de las bondades del esquema de S&LB con sus activos inmobiliarios permitiendo liberar recursos para canalizar en el negocio y a partir de los cuales ha potencializado el negocio.

Con estas operaciones:





CORPORATIVO

» EDIFICIO AMADEUS



Ciudad:
Bogotá



Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
10,207 m²



Locación:
Santa Bibiana



No. Parqueaderos:
254



Principal Arrendatario:
DIRECTV, Coca-Cola



Descripción Inmueble:

El Edificio Amadeus esta ubicado en la autopista norte con calle 103 en Bogotá.

Esta propiedad conformada por 9 pisos de oficinas y 2 sótanos, está ubicada en una de las principales vías de la ciudad muy cerca a la calle 100 que se caracteriza por tener edificios con especificaciones A+ y el desarrollo de actividades mixtas.

El inmueble cuenta con contratos de arrendamiento con Coca Cola Servicios de Colombia S.A., y DIRECTV Colombia LTDA.



Inversiones y mantenimiento 2018

Durante el 2018 se ejecutó el proyecto de impermeabilización de la cubierta.



Proyectos 2019

Se realizará el suministro e instalación de medidores de agua por piso, la reparación de la terraza sur piso 2 y la construcción de una batería de duchas para los usuarios de bicicletas del edificio.



CORPORATIVO

SEDE ADMINISTRATIVA CARVAJAL «



Ciudad:
Bogotá



Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
20,585 m²



Locación:
Corredor de Oficinas
Calle 26



No. Parqueaderos:
200



Principal Arrendatario:
Carvajal



Descripción Inmueble:

Está ubicada sobre la Avenida 26 donde funciona la troncal de Transmilenio y la Avenida Ciudad de Cali, dos de las principales arterias de la ciudad.



Inversiones y mantenimiento 2018

En el 2018 se cambió la bomba principal y Jockey de la RCI. Esta actividad estuvo a cargo del arrendatario.



Proyectos 2019

No hay proyectos presupuestados para el 2019 a cargo del PEI



CORPORATIVO

» EDIFICIO ANDIRENT



Ciudad:
Bogotá



Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
4,585 m²



Locación:
Barrios Unidos



No. Parqueaderos:
72



Principal Arrendatario:
Andirent



Descripción Inmueble:

Edificio Andirent se encuentra ubicado en la Carrera 29c No. 71-48 en la ciudad de Bogotá.

El sector dónde se encuentra ubicado el Edificio Andirent, se caracteriza por tener un gran potencial de desarrollo futuro para la ubicación de espacios de back office de las compañías financieras ubicadas en el corredor de la calle 72.



Inversiones y mantenimiento 2018

Durante el 2018 se ejecutó el proyecto de impermeabilización de las culatas de las dos torres.



Proyectos 2019

Se realizará el sincronismo de las plantas eléctricas.



CORPORATIVO

XEROX «



Ciudad:
Bogotá



Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
6,117 m²



Locación:
Zona Industrial
Puente Aranda



No. Parqueaderos:
22



Principal Arrendatario:
Conduent



Descripción Inmueble:

El inmueble está ubicado en el sector de Puente Aranda, zona que se caracteriza por el desarrollo de actividades mixtas.

El activo se encuentra servido por la Carrera 65 y la Carrera 62, que lo conectan a vías principales como la Calle 13, la Avenida 68 y la Avenida de Las Américas.



Inversiones y mantenimiento 2018

En Xerox se realizó la instalación del sistema de detección de incendios, la actualización del sistema de automatización de iluminación, la intervención de la cubierta para mitigar filtraciones por lucarnas y la reparación del pavimento del parqueadero,



Proyectos 2019

Para este año se realizará una Termografías para verificar el estado de las instalaciones eléctricas.



CORPORATIVO

» SEDE CORPORATIVA COLSANITAS



Ciudad:
Bogotá



Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
9,060 m²



Locación:
Corredor de Oficinas
Calle 100



No. Parqueaderos:
49



Principal Arrendatario:
Colsanitas



Descripción Inmueble:

La sede corporativa de la compañía de medicina prepagada Colsanitas cuenta con una ubicación privilegiada al norte de la ciudad, en el corredor de la Calle 100 entre Carreras 11B y 12 con acceso directo a la calle 100 y a la calle 99.



Inversiones y mantenimiento 2018

Inició el proyecto de remodelación de fachada a cargo del arrendatario.



Proyectos 2019

No hay proyectos presupuestados para el 2019 a cargo del PEI.



CORPORATIVO

EDIFICIO ELEMENTO - TORRE FUEGO «



Ciudad:
Bogotá



Locación:
Salitre



Participación Pei:
100%



No. Parquaderos:
448



Área arrendable total:
21,073 m²



Principal Arrendatario:
Jhonson & Jhonson,
Famoc Depanel



Descripción Inmueble:

La Torre Fuego del Complejo Empresarial Elemento se encuentra ubicada en la Avenida el Dorado, sobre el corredor Salitre, en Bogotá.

El activo se encuentra en una zona de alto desarrollo ya que cuenta con conexiones viales estratégicas con el aeropuerto y el centro de la ciudad.

El Centro Empresarial Elemento está conformado por cuatro torres de oficinas de 18 pisos cada una, con un área total construida de 160,490 m². Entre los beneficios que ofrece dentro de sus

instalaciones se encuentran, un auditorio con capacidad para 250 personas, helipuerto, plazoleta de comidas, guardería, entre otros.



Inversiones y mantenimiento 2018

Al ser un edificio nuevo y con pólizas de estabilidad vigentes no requirió de obras durante el 2018.



Proyectos 2019

No se tienen proyectos para el 2019.



CORPORATIVO

» ITAÚ BOGOTÁ



Ciudad:
Bogotá



Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
12,081 m²



Locación:
Corredor Centro
Internacional



No. Parquaderos:
104



Principal Arrendatario:
Itaú



Descripción Inmueble:

El edificio está ubicado en el área de San Diego en la ciudad de Bogotá D.C., en donde por su ubicación tiene acceso a varias entidades bancarias, áreas hoteleras como el hotel Tequendama.

séptima. Adicionalmente, se ejecutó la primera etapa del estudio de vulnerabilidad sísmica y el diseño de los nuevos tableros de las bombas de agua potable y aguas lluvias.



Inversiones y mantenimiento 2018

Durante el 2018 se ejecutó el proyecto de la modernización de los ascensores de parqueaderos y VIP y se realizó el cambio del cárcamo sobre el acceso vehicular de la carrera



Proyectos 2019

Para 2019 en este edificio se contratará la segunda etapa del estudio de vulnerabilidad sísmica, además, del diseño para la actualización del sistema de Detección y Extinción.



CORPORATIVO

ENERGIA «



Ciudad:
Manizales

Locación:



Barrio Campin



Participación Pei:
100%



No. Parqueaderos:
0



Área arrendable total:
7,820 m²



Principal Arrendatario:
Energia



Descripción Inmueble:

El inmueble cuenta con acceso a importantes vías como lo son la Calle 48 y la calle 49, adicionalmente se encuentra servido por la carrera 25 (paralela) y la calle 50.



Inversiones y mantenimiento 2018

En Energia durante el 2018 se realizó la impermeabilización de tanque reserva agua potable, el control de nivel freático en el área de la biblioteca y tratamiento de filtraciones por fachada FASE I.



Proyectos 2019


Se proyecta realizar durante 2019 el cambio de cubierta por vida útil, tratamiento de filtraciones por fachada FASE II e instalación de soportes de la red hidráulica para disminuir roturas por golpe de ariete.





CORPORATIVO

» EDIFICIO FIJAR CENTRO 93B


 Ciudad:
Bogotá

 Participación Pei:
100%

 Área arrendable total:
4,686 m²

 Locación:
Corredor Oficinas
Chico

 No. Parqueaderos:
165

 Principal Arrendatario:
Ericsson, Facom, Depanel

 Descripción Inmueble:

El inmueble se encuentra servido por vías principales como la Avenida 15 y la Calle 94, en un área de gran desarrollo y tradición para la ciudad como lo es el sector del Chicó.

 Inversiones y mantenimiento 2018

En Fijar se llevó a cabo el suministro e instalación de la nueva iluminación de emergencia en los sótanos y se inició el proyecto de remodelación de la recepción y el hall de ascensores del piso 1.

 Proyectos 2019

Durante el 2019 se terminará el proyecto de remodelación de la recepción y se realizaran las adecuaciones del hall de ascensores en pisos superiores, auditorio, terraza y ofician de administración. Adicionalmente se instalarán bicicleteros en el sótano 1.



CORPORATIVO

EDIFICIO DELOITTE «



Ciudad:
Manizales



Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
4,393 m²



Locación:
Corredor de Oficinas
El Nogal



No. Parqueaderos:
52



Principal Arrendatario:
Deloitte



Descripción Inmueble:

El centro corporativo de Deloitte & Touche está distribuido en dos torres de oficinas. La torre A tiene un área de 3,200 m² distribuida en 9 pisos y dos sótanos. La Torre B cuenta con siete pisos, un área construida de 2,702 m² y 1,193 m² de área privada. El inmueble está ubicado en una zona privilegiada, servido por la calle 72, calle 76, carrera 7^a, carrera 5^a, carrera 9^a y Avenida Caracas.



Inversiones y mantenimiento 2018

No se realizaron proyectos en el 2018.



Proyectos 2019

Se realizará diseño e instalación sistema detección para áreas comunes y cuartos técnicos, además, se contratará el diagnóstico y diseño del sistema de apantallamiento y la modernización de un ascensor.



CORPORATIVO

» SEDE CORPORATIVA ISAGÉN



Ciudad:

Medellín

Locación:



Corredor de Oficinas

El Poblado



Participación Pei:

100%



No. Parqueaderos:

258



Área arrendable total:

14,916 m²



Principal Arrendatario:

Isagén



Descripción Inmueble:

El inmueble se encuentra ubicado en el sector del Poblado, caracterizado por ser un exclusivo sector de la ciudad donde se desarrollan actividades comerciales, hoteleras, residenciales y empresariales.

El activo fue construido a la medida para Isagen en dos bloques comunicados entre sí de 6 y 13, los cuales cuentan con un espacio total para 258 parqueaderos. Cuenta con certificación LEED Gold.



Inversiones y mantenimiento 2018

En 2018 se ejecutó el proyecto de ampliación de red de aguas lluvias en acceso No.2, se realizó impermeabilización de las terrazas de piso 7 y 8, se instalaron pasamanos y puntos de anclajes en terraza técnica 16 y se realizó la primera etapa de cambio de cielos falsos afectados por filtraciones.



Proyectos 2019

En 2019 se realizará suministro de equipo Aire Acondicionado para Cerramiento de UPS 1 y 2 dentro de subestación, compra de una UPS, construcción del sistema anticaídas en tanques de agua, torre de enfriamiento y vacíos laterales, se realizará tratamiento de piso zonas técnicas terraza 14 (tanques de agua y torre de enfriamiento).



CORPORATIVO

ITAÚ MEDELLÍN «



Ciudad:
Medellín



Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
890 m²



Locación:
Corredor de El Poblado



No. Parquaderos:
12



Principal Arrendatario:
Itaú



Descripción Inmueble:

Las oficinas y la sucursal están ubicadas en el edificio BBVA cerca del Hotel Dann Carlton, entre las calles 5ª y 7ª. Un importante punto de confluencia comercial del barrio El Poblado, que cuenta con gran variedad de restaurantes almacenes y centros de esparcimiento, ideales para el desarrollo de actividades mixta.



Inversiones y mantenimiento 2018

No se realizaron proyectos en el 2018.



Proyectos 2019

No hay proyectos para el 2019.



CORPORATIVO

» EDIFICIO ONE PLAZA TORRE NORTE



Ciudad:
Medellín
Locación:
El Poblado



Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
13,907 m²



No. Parqueaderos:
210



Principal Arrendatario:
Delima Marsh, Suramericana,
Black & Decker



Descripción Inmueble:

One Plaza está ubicado en la denominada Milla de Oro, el corredor empresarial y financiero más importante de la ciudad.

Ubicado frente al Hotel Dann Carlton, a una cuadra del Parque del Poblado, cerca del centro comercial Oviedo y de la Clínica Medellín, One Plaza es en la actualidad el edificio corporativo con mejores especificaciones de la ciudad de Medellín.



Inversiones y mantenimiento 2018

Se amplió la carga eléctrica del local 123.



Proyectos 2019

Se independizarán los equipos de medida de energía y agua del local 119.



CORPORATIVO

EDIFICIO QBE CENTRAL SEGUROS «



Ciudad:
Bogotá
Locación:
El Nogal



Participación Pei:
34%



Área arrendable total:
3,351 m²



No. Parquaderos:
64



Principal Arrendatario:
QBE



Descripción Inmueble:

El Pei adquirió en el mes de marzo de 2016, 2 pisos de oficinas corporativas y un local comercial del Edificio QBE Seguros que está ubicado en la carrera 7ª No. 76 - 35 en la ciudad de Bogotá.

El sector dónde se encuentra ubicado el Edificio QBE, se caracteriza por ser uno de los corredores de mayor relevancia de la ciudad y donde se concentran las principales compañías del sector financiero en Bogotá. El arrendatario de las oficinas corporativas es la compañía QBE Seguros S.



Inversiones y mantenimiento 2018

Se realizó el cambio de 5 ascensores proyecto a cargo de la copropiedad.



Proyectos 2019

No hay proyectos programados para el 2019.



CORPORATIVO

» SEDE CORPORATIVA SEGUROS DEL ESTADO



Ciudad:

Bogotá

Locación:



Corredor Oficinas Chicó



Participación Pei:

100%



No. Parquaderos:

30



Área arrendable total:

3,634 m²



Principal Arrendatario:

Seguros del Estado



Descripción Inmueble:

El inmueble se encuentra ubicado al norte de Bogotá, en el barrio Chicó, posee un frente importante sobre la carrera 11 y la calle 90; un sector que posee altas expectativas de valorización gracias a los diversos usos que ofrece: como empresarial, comercial y residencial.



Inversiones y mantenimiento 2018

Se realizaron proyectos en el 2018.



Proyectos 2019

No hay proyectos para el 2019.



CORPORATIVO

CAPITAL TOWERS «



Ciudad:
Bogotá

Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
15,926 m²



Locación:
Corredor Oficinas
Calle 100

No. Parqueaderos:
368



Principal Arrendatario:
Itaú, HP, Metlife



Descripción Inmueble:

El inmueble está constituido por la Torre II con 21 pisos y los pisos 20 y 21 de la Torre I. Posee 368 espacios de parqueaderos.

El edificio está ubicado en el corredor de oficinas de la calle 100. El sector se caracteriza por la presencia de edificios de oficinas como el World Trade Center. Adicionalmente, ha habido un importante crecimiento en la oferta de hoteles y restaurantes.

El reciente desarrollo del puente vehicular de la calle 100 con carrera 15 y la ampliación de la carrera 11 generan las condiciones ideales para el

acceso vehicular y peatonal al inmueble desde cualquier punto de la ciudad.



Inversiones y mantenimiento 2018

A cargo de la copropiedad se realizaron los diseños para remodelación de la recepción, los baños de puntos fijos, auditorio y lobby.



Proyectos 2019

Se tiene previsto la ejecución de las obras correspondientes a: remodelación de la recepción, baños en zonas comunes, auditorio y lobby. Dichas obras están a cargo de la copropiedad.



CORPORATIVO

» EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL PACIFIC



Ciudad:

Bogotá

Locación:



Santa Bárbara



Participación Pei:

100%



No. Parqueaderos:

260



Área arrendable total:

12,737 m²



Principal Arrendatario:

Frontera



Descripción Inmueble:

La sede corporativa de Frontera Energy y Geofundaciones se encuentra ubicada en uno de los corredores con mayor desarrollo y oportunidades de valorización de Bogotá, el corredor Santa Bárbara que se encuentra servido por vías principales como la carrera 9, la carrera 7ª y la carrera 11.



Inversiones y mantenimiento 2018

Se realizó el mantenimiento del aire acondicionado de Geofundaciones,



Proyectos 2019

Se realizará el mantenimiento del aire acondicionado de la Oficina 801 y la certificación de ascensores internos de las oficinas de Frontera.



CORPORATIVO

EDIFICIO WORLD BUSINESS PORT TORRE 1 «



Ciudad:

Bogotá

Locación:



Corredor de Oficinas

Salitre



Participación Pei:

100%



No. Parqueaderos:

137



Área arrendable total:

7,009 m²



Principal Arrendatario:

Situando, Mercer Colombia



Descripción Inmueble:

El edificio está localizado en el corredor Salitre, la zona es servida por el sistema Transmilenio y cerca de las principales arterias que conectan a toda la ciudad como la Avenida Boyacá, Avenida 68, Avenida El Dorado y Avenida La Esperanza.



Inversiones y mantenimiento 2018

La Copropiedad terminó la modernización de cinco ascensores, la instalación de uno adicional y la correspondiente integración con los molinetes de acceso.



Proyectos 2019

Se realizará el levantamiento arquitectónico de las áreas privadas.



CORPORATIVO

» EDIFICIO CORPORATIVO C26



Ciudad:

Bogotá

Locación:



Av. El Dorado



Participación Pei:

67%



No. Parqueaderos:

327



Área arrendable total:

14,486 m²



Principal Arrendatario:

Inversiones RMR



Descripción Inmueble:

Edificio Corporativo C26, ubicado sobre el costado sur del corredor Av. El Dorado entre la Avenida Ciudad de Cali y la Avenida Boyacá. El inmueble corporativo de oficinas de 12 pisos de altura cuenta con un amplio hall de acceso rodeado de 3 locales comerciales y 10 pisos de oficinas donde se encuentran 34 oficinas y 22 cuartos técnicos, 2 sótanos destinados para el parqueo de arrendatarios y visitantes, y un semisótano donde se encuentran las oficinas de administración, incluido el cuarto de seguridad, cuartos técnicos y zonas de parqueaderos.



Inversiones y mantenimiento 2018

No se realizaron proyectos.



Proyectos 2019

No se tiene previsto ejecutar proyectos para el 2019.



CORPORATIVO

EDIFICIO CEO AVIANCA «



Ciudad:

Bogotá

Locación:

Av. 26 con Av. Ciudad
de Cali

Participación Pei:

100%



No. Parquaderos:

440



Área arrendable total:

16,636 m²



Principal Arrendatario:

Avianca



Descripción Inmueble:

En agosto de 2017, se materializó la adquisición del Edificio Centro de Excelencia Operacional (CEO) Avianca ubicado sobre el costado sur del corredor de la Av. El Dorado con la Av. Ciudad de Cali, en Bogotá.

El Centro de Excelencia Operacional (CEO) de Avianca cuenta con 6 pisos de altura y 2 sótanos, con un número importante de equipos especializados, zonas de capacitación y simuladores con capacidad de entrenar cerca de 36,000 estudiantes por año.



Inversiones y mantenimiento 2018

No se realizaron proyectos.



Proyectos 2019

No se tiene previsto ejecutar proyectos.



CORPORATIVO

» TORRE ALIANZA



Ciudad:

Bogotá

Locación:



Carrera 15 # 82 - 99



Participación Pei:

92%



No. Parqueaderos:

0



Área arrendable total:

12,381 m²



Principal Arrendatario:

Alianza



Descripción Inmueble:

El activo se encuentra estratégicamente ubicado en la zona norte de la ciudad de Bogotá y su vía principal (Car 15) es uno de los ejes comerciales principales del norte de la ciudad. La Av. calle 85 y calle 80 comunican el oriente con el occidente y viceversa, lo cual permite tener varios puntos de acceso al inmueble.



Inversiones y mantenimiento 2018

Se ejecutó la ampliación de la zona de parqueaderos e iniciar obras de la tercera. Activo en proceso de Adquisición en el mes de Enero 2019.



Proyectos 2019

No se tiene previsto ejecutar proyectos para el 2019.



COMERCIAL

CINEMARK, PARQUE COMERCIAL EL TESORO «

 Ciudad: Medellín	 Participación Pei: 100%	 Área arrendable total: 5,819 m²
 Locación: Centro Comercial El Tesoro (El Poblado)	 No. Parqueaderos: 1,386	 Principal Arrendatario: Cinemark

 Descripción Inmueble:

El inmueble se encuentra ubicado en el Centro Comercial El Tesoro, uno de los principales y más modernos de su tipo en Medellín.

El Centro Comercial cuenta con un área comercial de 47,925 m² y disponibilidad para 1,386 espacios de parqueo. El activo cuenta con acceso a las principales vías del sector como las Avenida Las Palmas y la calle 3; adicionalmente está servido por vías alternas como la carrera 27 y la calle 1.

 Inversiones y mantenimiento 2018

Durante 2018 se realizó la pitometría a la red interna de RCI del inmueble para verificar el correcto funcionamiento del sistema.

 Proyectos 2019

No hay proyectos presupuestados para el 2019.



COMERCIAL

» PASAJE 10 – 60



Ciudad:
Bogotá
Locación:
Cluster Comercial
Puente Aranda



Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
4,779 m²



No. Parquaderos:
0



Principal Arrendatario:
Gef, Tennis, Lec Lee,
Aquiles



Descripción Inmueble:

El inmueble se encuentra ubicado en cluster comercial de Puente Aranda.

La propiedad cuenta con frentes sobre la carrera 60, la calle 10 y la calle 11 así como importantes vías de acceso como la Avenida Las Américas, la Avenida 68 y la Calle 13.



Inversiones y mantenimiento 2018

Se realizó la construcción de la nueva caseta de vigilancia y el gabinete de elementos de emergencia









Proyectos 2019

Se realizará la reparación del piso en el corredor.



COMERCIAL

CENTRO COMERCIAL Y DE ENTRETENIMIENTO ATLANTIS PLAZA «

 Ciudad: Bogotá	 Participación Pei: 100%	 Área arrendable total: 12,738 m²
 Locación: Antiguo Country	 No. Parquaderos: 465	 Principal Arrendatario: Cinemark, Almacenes Máximo, Hard Rock Café, Chuck E Chees

 Descripción Inmueble:

El inmueble cuenta con más de 12,000 m² arrendables repartidos en cinco niveles donde se destacan locales tipo ancla como Hard Rock Café, el Corral Gourmet, Cinemark, Pepe Ganga y Chuck E. Cheese's entre otros, además de locales de menor tamaño y una amplia plazoleta de comidas. El centro comercial Atlantis Plaza está localizado en el norte de la capital entre las calles 81 y la calle 80, ente carreras 13 y 14, en el área conocida como la Zona Rosa.

 Inversiones y mantenimiento 2018

Durante 2018 continuó la remodelación de las fachadas sobre las calles 80 y 81, se terminó la actualización del CCTV, la adecuación de los cuartos de basura y la zona de carga.

 Proyectos 2019

Durante 2019 se terminará el proyecto de fachada, se cambiarán las tuberías de la RCI de los sótanos y los ductos de ventilación por Jet Fan en parqueaderos. De igual manera se reemplazará el tejado de los cinemas por vida útil.



COMERCIAL

» CENTRO COMERCIAL PLAZA CENTRAL



Ciudad:
Bogotá



Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
28,125 m²



Locación:
Zona Industrial
Puente Aranda



No. Parqueaderos:
2681



Principal Arrendatario:
Bodytech, Delizia, City
Park, Chuck E. Cheese's,
entre otros.



Descripción Inmueble:

El Centro Comercial Plaza Central se proyecta como uno de los más grandes y modernos de la ciudad de Bogotá. Está ubicado en la popular zona de los outlets de Las Américas.



Inversiones y mantenimiento 2018

Se realizó el cambio de la iluminación de la plazoleta de comidas, se adecuó el salón de ferias y eventos y un salón para capacitaciones.









Proyectos 2019

Para el 2019, se tiene proyectado realizar la instalación de caminaderos en cubierta, puntos de anclaje y líneas de vida. Se realizará el mantenimiento de juntas estructurales, cambio de iluminación en parqueadero y periferia. Adicionalmente, se instalarán paneles solares para disminuir el consumo energético en el centro comercial.



COMERCIAL

CENTRO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN IDEO ITAGÜI «

 Ciudad: Itagüí	 Participación Pei: 60%	 Área arrendable total: 16,693 m²
 Locación: Municipio de Itagüí	 No. Parquaderos: 304	 Principal Arrendatario: Corona, Alfa, Decocerámica

 Descripción Inmueble:

El inmueble posee una localización privilegiada para el comercio y la industria en general, frente a la Autopista Sur. El activo se caracteriza por ser un complejo de uso comercial dedicado al campo de la construcción, remodelación y la decoración. Es el primero en el país con estas características, contando con más de 140 locales y cinco grandes almacenes ancla dedicados exclusivamente a esta actividad.

El inmueble posee una versatilidad que se ve reflejada en su construcción, la cual puede ser adaptada a usos de oficinas y locales en el segundo nivel contando además con disponibilidad de ampliación en la torre de parquaderos que cuenta hoy en día con 304 espacios de parqueo.

 Inversiones y mantenimiento 2018

Durante el 2018 se instaló el sistema de detección de incendios en zonas comunes y subestaciones eléctricas, se terminó la etapa 1 del mejoramiento del andén, finalizó la etapa 3 del mejoramiento Iluminación en pasillo y corredores, y se avanzó con la ejecución de mejoramiento del sistema contra incendios.

 Proyectos 2019

Para el 2019 se tienen los siguientes proyectos presupuestados: Cuarta etapa de la iluminación de pasillos, segunda etapa del mejoramiento del andén, la construcción tanque de la RCI y el cambio de la bomba. Adicionalmente, se cambiarán 2 escaleras eléctricas por vida útil.



COMERCIAL

» CENTRO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN IDEO CALI



Ciudad:
Cali



Participación Pei:
60%



Área arrendable total:
14,167 m²



Locación:
Av. 1ra con Calle 62



No. Parqueaderos:
220 vehículos, 114 motos



Principal Arrendatario:
Corona, Dercoceramica



Descripción Inmueble:

El complejo comercial cuenta con 3 pisos distribuidos en 5 módulos y una zona exterior. Cada uno de los módulos cuenta con locales sub-ancla y locales comerciales, para un total de 72 locales comerciales.

El área arrendable total del centro comercial corresponde a 14,167 m², distribuidos en 3 pisos dentro del complejo comercial.

El inmueble cuenta con zonas verdes extensas en el perímetro, bodegas internas, 4 bodegas sobre la calle 62 y 2 locales ubicados sobre la carrera 1.



Inversiones y mantenimiento 2018

Para el año 2018 se instaló la iluminación perimetral para las bodegas de la calle 62, el sistema de riego manual para las zonas verdes y los puntos eléctricos de conexión para las zonas comunes. Además, se pavimentó el acceso para la bodega que ocupa Corona y la zona de tránsito entre las bodegas que ocupa cerámica Italia. También se adecuó el local junto a Dollarcity para la llegada de un nuevo arrendatario.









Proyectos 2019

Durante el 2019 se instalará el cerramiento para parqueaderos y reductores de velocidad, se adecuará la sala de negocios, se construirán senderos peatonales, se instalará CCTV para bodegas y ascensores, además, se instalará la fachada luminosa y se construirá un vestier para los empleados.



LOGÍSTICO

CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA «

<p> Ciudad: Cali</p> <p> Locación: Ciudad Jardín</p>	<p> Participación Pei: 49%</p> <p> No. Parqueaderos: 911</p>	<p> Área arrendable total: 35,946 m²</p> <p> Principal Arrendatario: Falabella, Bodytech, Bershka, Zara, Roya Film</p>
--	--	--

 Descripción Inmueble:

En el mes de agosto de 2015 el Pei adquirió el 49% de los derechos fiduciarios del fideicomiso propietario del inmueble donde opera el Centro Comercial Jardín Plaza. Como parte de la transacción, el Pei, adquirió el derecho a participar en las futuras expansiones del Centro Comercial.

En el 2016 se realizó la primera expansión del centro comercial por aproximadamente 10,000 m² de GLA adicional.

Con más de siete años de operación, 168 locales y una ocupación cercana al 100%, Jardín Plaza se ha consolidado como uno de los principales centros comerciales del sur de Cali.

Jardín Plaza se constituye como el primer activo comercial del portafolio del Pei en la ciudad de Cali.

 Inversiones y mantenimiento 2018

Durante 2018 iniciaron las obras de expansión de la tercera etapa del centro comercial.

 Proyectos 2019

Para 2019, el operador tiene programado todas las rutinas de mantenimiento e inversiones necesarias con el fin de conservar el centro comercial en óptimas condiciones, adicionalmente, igualmente, se continuará el proyecto de expansión de la tercera etapa del centro comercial.



LOGÍSTICO

» PARQUE INDUSTRIAL LOGISTICO CITTUUM



Ciudad:
Tenjo
Locación:
Corredor Industrial
Calle 80



Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
61,783 m²



Principal Arrendatario:
Siemens, Sofasa, Santillana



Descripción Inmueble:

El activo está ubicado sobre el corredor sub-urbano de la Calle 80, el cual se destaca por ser el corredor con mayor proyección de parques logísticos y por su cercanía con el Aeropuerto Internacional El Dorado de Bogotá. Este inmueble cuenta con certificación LEED Silver.

instalaron las líneas de vida en bodegas (fase 3) y cámaras en puntos ciegos parqueaderos. Igualmente, se iniciaron los proyectos de cambio de ascensores de los edificios casino y zona franca, y la independización del servicio de energía de las bodegas.



Inversiones y mantenimiento 2018

Se terminó la etapa 2 de la independización de las bodegas, adicionalmente, se cambió el sistema de extracción de baños en el edificio Zona franca, se









Proyectos 2019

Durante el 2019 se construirá el anillo perimetral RCI, se independizará el sistema de control de accesos y se terminará la independización del servicio de energía y la instalación de ascensores de los edificios Casino y Zona Franca. Adicionalmente, se instalarán 200 cicletteros.



LOGÍSTICO

PLANTA DE PRODUCCIÓN Y SEDE CORPORATIVA ESTRA «

 Ciudad: Medellín	 Participación Pei: 100%	 Área arrendable total: 16,966 m²
 Locación: Zona Industrial Belén	 No. Parqueaderos: 15	 Principal Arrendatario: Estra

 Descripción Inmueble:

El inmueble se encuentra ubicado al occidente de Medellín, en la zona industrial de Belén, a 1,5 kilómetros del Aeropuerto Olaya Herrera de la ciudad de Medellín.

 Inversiones y mantenimiento 2018

Durante el 2018 se realizó el cambio de tejas translúcidas en lucernarios (etapa 1) y se realizó diseño de ampliación de Red de Aguas Lluvias.

 Proyectos 2019

Se realizará el cambio de tejas traslucidas (etapa 2) y de aluminio en el CEDI y la planta. También se realizará la ampliación de la Red Aguas Lluvias.



LOGÍSTICO

» CENTRO LOGÍSTICO EL CORTIJO



Ciudad:
Yumbo



Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
28,8567 m²



Locación:
Zona Industrial de
Yumbo



No. Parquederos:
34 Muelles



Principal Arrendatario:
LG



Descripción Inmueble:

El inmueble se encuentra ubicado al occidente de Medellín, en la zona industrial de Belén, a 1,5 kilómetros del Aeropuerto Olaya Herrera de la ciudad de Medellín.



Inversiones y mantenimiento 2018

En el inmueble del Cortijo se realizó el mantenimiento de cubiertas y vías del patio de maniobras, además, se contrataron los diseños para la reconstrucción de muro perimetral.









Proyectos 2019

Por el ingreso del nuevo arrendatario, durante el 2019 se realizarán varias actividades como: reconstrucción de muro perimetral, tratamiento de juntas en piso de zona de almacenamiento bodega, pintura general de bodega y oficinas, arreglo de paneles de fachada, tope llantas y vanos de muelles. Así mismo se realizarán adecuaciones en baños oficinas administrativas, portería, pozo séptico y salidas de emergencia.



LOGÍSTICO

CENTRO LOGÍSTICO EL CORTIJO «

 Ciudad: CIPLAS	 Participación Pei: 100%	 Área arrendable total: 29,557 m²
 Locación: Zona Industrial Las Américas	 No. Parquederos: 52	 Principal Arrendatario: Ciplas

 Descripción Inmueble:

La propiedad está ubicada en la Zona Industrial de Puente Aranda. Cuenta con frentes sobre la carrera 60, la calle 10 y la calle 11 así como cuenta con importantes vías de acceso como la Av. Las Américas, la Av. 68 y la calle 13.

 Inversiones y mantenimiento 2018

Se terminó el cambio de la cubierta en la bodega occidental el cual incluyó estructura, además, se realizó el diseño del sistema de apantallamiento de la planta.

 Proyectos 2019

Se realizará el cambio y reparación de canal metálica por vida útil.



LOGÍSTICO

» MAPFRE



Ciudad:
Bogotá



Participación Pei:
?



Área arrendable total:
4,099 m²



Locación:
Zona Industrial Floresta



No. Parqueaderos:
45



Principal Arrendatario:
Mapfre



Descripción Inmueble:

El activo está ubicado en la zona industrial de La Floresta en el noroccidente de la ciudad.

Este sector se caracteriza por ser un cluster de automotriz donde además se han desarrollado inmuebles de uso comercial y de almacenaje.



Inversiones y mantenimiento 2018

En Mapfre se ejecutó la tercera etapa del cambio de Cubierta.







Proyectos 2019

Durante 2019 se realizará la etapa 4 del cambio de cubierta y se realizará la demarcación y señalización de cuartos técnicos.



LOGÍSTICO

PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO QUADRATTO «

 Ciudad: TENJO	 Participación Pei: 100%	 Área arrendable total: 20,175 m²
 Locación: Corredor Industrial Calle 80	 No. Parqueaderos: 35	 Principal Arrendatario: Jeronimo Martins, Sanchez Polo

 Descripción Inmueble:

El activo está ubicado sobre el corredor suburbano de la calle 80, el cual se destaca por ser el corredor con mayor proyección de parques logísticos gracias a la gran cantidad de terrenos disponibles para desarrollar.

 Inversiones y mantenimiento 2018

En Quadratto durante el 2018 se realizó la instalación del poste iluminación costado oriental, se instaló la bomba jet de la planta de tratamiento (Ptard). Adicionalmente, se instalaron 14 pérgolas y películas de seguridad en las bodegas C y D

 Proyectos 2019

Se proyecta realizar durante 2019, la conexión a red de aguas negras y se instalarán los puntos de anclaje en las terrazas. También, se construirá una salida de emergencia en la bodega B y se conectarán las bombas al sistema de alarma.



LOGÍSTICO

» ZONA FRANCA LA CAYENA



Ciudad:
Mosquera



Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
41,302 m²



Locación:
Corredor Industrial
Juan Mina



No. Parquederos:
0



Principal Arrendatario:
Alfacer



Descripción Inmueble:

El activo se encuentra ubicado en la Zona Franca La Cayena, Kilómetro 8 Vía Barranquilla – Tubará y hace parte del corredor industrial de Juan Mina, que se caracteriza por la presencia de importantes parques logísticos como Galapark, ZOFIA y Metroparque.



Inversiones y mantenimiento 2018

No se realizaron proyectos en este año.




Proyectos 2019

Para el 2019 se contempló el proyecto mantenimiento de las estructuras metálicas.



LOGÍSTICO


ZONA FRANCA LA CAYENA «


 Ciudad:
Barranquilla

 Participación Pei:
100%

 Área arrendable total:
3,476 m²

 Locación:
Parque Industrial
La Cayena

 No. Parqueaderos:
5 Muelles de carga

 Principal Arrendatario:
Hada Internacional

 Descripción Inmueble:

El módulo principal concentra las áreas orientadas para la producción y bodegaje de las materias primas y los productos terminados. El segundo módulo, consta de área administrativa y dotacional. Adicionalmente, la planta cuenta con 5 muelles de carga y descarga y siete parqueaderos de vehículos pesados.

 Inversiones y mantenimiento 2018

Se ejecutó la expansión del inmueble: fase II y fase III en los dos lotes contiguos a la planta con un área de 9,251 m²

 Proyectos 2019

No se tiene previsto ejecutar proyectos para el 2019.



LOGÍSTICO

» ZONA FRANCA DEL PACÍFICO



Ciudad:
Palmira



Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
22,303 m²



Locación:
Vía Yumbo - Palmira



No. Parqueaderos:
28



Principal Arrendatario:
Indugral, Magum,
Furukawa



Descripción Inmueble:

El inmueble está ubicado a tan solo diez minutos del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón y a 140 kilómetros del Puerto de Buenaventura (principal puerto marítimo colombiano sobre el Océano Pacífico).

Indugral, el cambio parcial de iluminación y reparación de batería de baños en la bodega Magnum (G1,2). También se realizaron los diseños del reforzamiento de cubierta y la losa de piso del patio de maniobras de la bodega de Furukawa.



Inversiones y mantenimiento 2018

En Zona Franca del Pacífico se realizó durante 2018 el cambio de tejas de cubierta y el cambio de iluminación de la bodega Magnum (B17), la impermeabilización de terrazas en la bodega de



Proyectos 2019

En la bodega de Furukawa se realizará el reforzamiento estructural de la cubierta y se reemplazará parcialmente el adoquín por concreto en patio de maniobras, además, se instalarán dos plataformas niveladoras en los muelles.



ESPECIALIZADO

CITY U «



Ciudad:
Bogotá



Participación Pei:
50%



Área arrendable total:
30,851 m²



Locación:
Centro



No. Parqueaderos:
345



Principal Arrendatario:
Universidad de los Andes,
Ara, Starbucks, Juan Valdez



Descripción Inmueble:

Se encuentra ubicado en el clúster universitario del centro de Bogotá rodeado por universidades como Los Andes, El Rosario, Externado y Jorge Tadeo Lozano, entre otras. Con 28,826 m² de área arrendable, City U cuenta con tres torres de residencias universitarias que acomodarán más de 1,700 estudiantes y una amplia zona comercial que cuenta con marcas como Ara, Starbucks y Juan Valdéz."



Inversiones y mantenimiento 2018

Se realizó el traslado del showroom al piso 1 y el aumento de carga eléctrica en tres los locales. Adicionalmente, se construyeron cocinas comunales en el piso 5 de la torre 1.



Proyectos 2019

En City U fortalecerá el CCTV instalando cámaras y sistema de monitoreo en puntos ciegos. También se instalaran líneas de vida en cubierta de auditorio y salón de juegos, y se construirá una pérgola en plataforma del piso 4.



ESPECIALIZADO

» CESDE



Ciudad:
Medellín



Participación Pei:
100%



Área arrendable total:
15,823 m²



Locación:
Centro de Medellín



No. Parqueaderos:
162



Principal Arrendatario:
Cesde



Descripción Inmueble:

El inmueble de CESDE está ubicado en la Carrera 42 # 48 – 20 en el sector Centro de Medellín distribuido en 3 edificios; el edificio Principal consta 6 pisos, el edificio Ayacucho consta de 9 pisos y el edificio Pascasio tiene 3 pisos.



Inversiones y mantenimiento 2018

Se realizó cambio de tejas acrílicas en patios de la sede de Pascasio y se reconstruyó muro en sótano de sede principal por fallas estructurales.



Proyectos 2019

Durante el 2019 se tiene programado realizar la corrección de fisuras por asentamiento en el piso de coliseo, se cambiará el tanque de agua potable de almacenamiento en la sede principal y instalará el sistema de detección en el edificio Pascasio.



PORTAFOLIOS

REDETRANS «

Por cada inmueble del portafolio se cuenta con la siguiente área arrendable total:

<u>Ciudad</u>	<u>Locación</u>	<u>Area arrendable total</u>
Bucaramanga	Parque Industrial Provincia De Soto II	3,564 m ²
La Estrella	Sector Industrial La Estrella	10,094 m ²
Medellín	Poblado Ciudad del Río	5,625 m ²
Mosquera	Calle 13	17,148 m ²
Yumbo	Norte	9,978 m ²



PORTAFOLIOS

» DAVIVIENDA

Por cada inmueble del portafolio se cuenta con la siguiente área arrendable total:

<u>Ciudad</u>	<u>Locación</u>	<u>Area arrendable total</u>
Bogotá	Alhambra	167 m ²
Bogotá	Almirante	197 m ²
Bogotá	Barrio Restrepo	300 m ²
Bogotá	Calle 94	266 m ²
Bogotá	Cedritos	583 m ²
Bogotá	C.C. Andino	313 m ²
Bogotá	C.C. Chico	495 m ²
Bogotá	C.C. Galerías II	216 m ²
Bogotá	C.C. Hacienda Santa Bárbara	350 m ²
Bogotá	C.C. Iserra 100	538 m ²
Bogotá	C.C. Milenio Plaza	129 m ²
Bogotá	C.C. Plaza de las Americas	307 m ²
Bogotá	C.C. Plaza Imperial	257 m ²
Bogotá	C.C. Salitre Plaza	327 m ²
Bogotá	C.C. Salitre Plaza 2	207 m ²
Bogotá	C.C. Teleport Business	203 m ²
Bogotá	C.C. Tintal Plaza	333 m ²
Bogotá	C.C. Tunal	299 m ²
Bogotá	Chapinero	370 m ²
Bogotá	Chico Reservado	228 m ²
Bogotá	Contador	558 m ²
Bogotá	El Retiro	482 m ²
Bogotá	Estrada	146 m ²
Bogotá	La Esmeralda	434 m ²
Bogotá	La Soledad	377 m ²
Bogotá	Multicentro Nueva Autopista	105 m ²
Bogotá	Normandia	298 m ²
Bogotá	San Nicolás	311 m ²
Bogotá	Santa Isabel	312 m ²
Bogotá	Soluzona	119 m ²
Bogotá	Timiza	358 m ²
Bogotá	Toberín	276 m ²
Bogotá	Trinidad Galán	248 m ²
Bogotá	Edificio Bavaria	2,101 m ²
Bogotá	Edificio Calle 72 Carrera 11	1,001 m ²
Bogotá	Edificio Salud Total PH	207 m ²
Bogotá	Torre Bolivar	4,363 m ²
Bogotá	Torre CCI	24,223 m ²
Bogotá	Torre Suramericana	2,909 m ²
Bogotá	Bodega Álamos	337 m ²

<u>Ciudad</u>	<u>Locación</u>	<u>Area arrendable total</u>
Barranquilla	Alto Prado	270m ²
Bucaramanga	Calle 35	1,544 m ²
Bucaramanga	Calle 49 Cabellano	299 m ²
Bucaramanga	Carrera 23 Provenza	240 m ²
Cali	Calle 29	5,952 m ²
Cartagena	Edificio Colseguros	428 m ²
Cartagena	Manga	406 m ²
Cartagena	Carrera 2 Bocagrande	218 m ²
Copacabana	Copacabana	231 m ²
Cúcuta	Avenida Cero	980 m ²
Cúcuta	Calle 10	1,912 m ²
Girardot	Unicentro Girardot	243 m ²
Ibagué	Oficina principal Ibagué	375 m ²
Manizales	Edificio Manuel Sáenz	205 m ²
Medellín	CC Santafé	296 m ²
Medellín	La Frontera	365 m ²
Medellín	Premium Plaza	261 m ²
Medellín	Santa Teresita	447 m ²
Medellín	Visitación	1,366 m ²
Medellín	Edificio El Café Medellín	4,021 m ²
Medellín	Edificio Torre Davivienda	1,834 m ²
Neiva	Calle 10 # 7 - 08	873 m ²
Pasto	Edificio Pasaje El Liceo	466 m ²
Pereira	Edificio Calle 18	1,339 m ²
Santa Marta	Avenida Libertador	188 m ²
Villavicencio	Calle 38	438 m ²



PORTAFOLIOS

» BODYTECH

Por cada inmueble del portafolio se cuenta con la siguiente área arrendable total:

<u>Ciudad</u>	<u>Locación</u>	<u>Area arrendable total</u>
Armenia	Las Lomas	1,901m ²
Cali	Santa Teresita	5,250 m ²
Chía	Avenida Pradilla	1,515 m ²
Dosquebradas	Avenida Simón Bolívar	1,998 m ²
Ibague	Avenida Ambalá	1,833 m ²



PORTAFOLIOS

ÉXITO «

Por cada inmueble del portafolio se cuenta con la siguiente área arrendable total:

<u>Ciudad</u>	<u>Locación</u>	<u>Area arrendable total</u>
Bogotá	Zona industrial Las Américas	18,648 m ²
Itagüí	San Isidro	14,089 m ²
Medellín	Palma, Belén	4,663 m ²
Medellín	El Poblado	0 m ²
Valledupar	Norte	1,328 m ²



PORTAFOLIOS

» NUTRESA

Por cada inmueble del portafolio se cuenta con la siguiente área arrendable total:

<u>Ciudad</u>	<u>Locación</u>	<u>Área arrendable total</u>
Aguachica	Carrera 40	2,818 m ²
Cartagena	Parque Industrial ParquiAmerica	6,419 m ²
Florencia	Florencia	2,600 m ²
Montería	Montería	4,840 m ²
Neiva	Palermo	4,380 m ²
Pasto	Pasto	5,419 m ²
Valledupar	Norte	4,479 m ²



PORTAFOLIOS

SUPPLA «

Por cada inmueble del portafolio se cuenta con la siguiente área arrendable total:

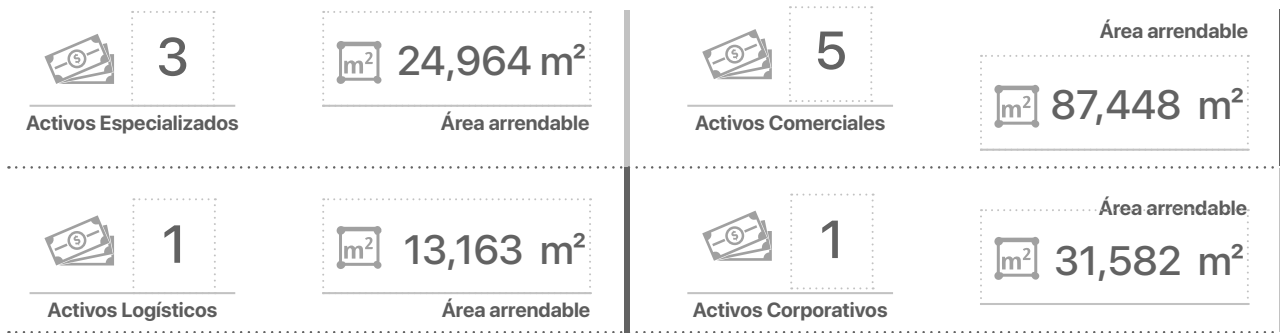
<u>Ciudad</u>	<u>Locación</u>	<u>Área arrendable total</u>
Bogotá	Zona industrial Las Américas	21,140 m ²
Cali	Saloma	15,627 m ²



» 8.3 Activos en Desarrollo

El año 2018 enmarca un hito relevante para el vehículo: alcanzar los primeros 5 Billones de pesos en activos bajo manejo (AUMs por sus siglas en inglés) y un portafolio de casi 1 millón de metros cuadrados de área arrendable.

Las operaciones de adquisición de activos del 2018 estuvieron distribuidas en todas las categorías de activos, algunas transacciones relacionadas con el incremento de participación en activos donde el PEI no tenía el 100% de propiedad. Un aspecto para resaltar común a todas las adquisiciones es que en todos son activos estabilizados comercialmente, es decir, generadores de flujo al 100%.



De acuerdo con la Política de Inversión del vehículo, el PEI puede estructurar esquemas de adquisición futura de inmuebles que están en proceso de construcción ó por ser construidos estableciendo dentro de la negociación algunas particularidades de mitigación de los riesgos asociados al período de construcción del mismo, y a los riesgos comerciales durante la etapa de estabilización de la entrada en operación de los activos.

Para inicios del año 2018 el PEI había firmado documentos vinculantes de activos en desarrollo para dos activos en proceso de construcción:

- Una participación del 50% sobre la Torre Norte de Atrio en la ciudad de Bogotá por un valor cercano a los 420 mil millones de pesos, y
- Una participación del 56% en el centro comercial NUESTRO BOGOTA con una inversión del orden de 315 mil millones de pesos.

Adicionalmente durante el año 2018 se firmaron Documentos Vinculantes sobre Activos en Desarrollo por valor cercano a los 385 mil millones de pesos entre los que se encuentran activos en dos categorías de activos nuevas para el portafolio como son activos del sector salud y el sector de hotelería.

La Clínica Las Américas es un activo hecho a la medida (build to suit) que está desarrollando Prabyc en Envigado para atender las necesidades de ampliación de servicios de la actual sede ubicada en el occidente de Medellín. La nueva clínica tendrá una capacidad de 125 camas y complejidad grado. La clínica será operada por la Promotora Médica las Américas, perteneciente al Grupo Empresarial Las Américas, el cual se encuentra entre las 500 empresas más grandes del sector salud en Colombia.

La clínica será construida en un término estimado de 20 meses. La entrega para adecuaciones se realizará en noviembre de 2019 y la apertura al público en el primer semestre de 2020. La inversión del PEI será del 70% del activo con una inversión de COP 82 mil millones.

Dentro de la estrategia de acompañamiento a los arrendatarios del portafolio para la solución a sus necesidades inmobiliarias, se formalizó la negociación para la adquisición del centro médico Clinisánitas en el sector de ciudad jardín en Cali por valor de COP 14 mil millones; el centro médico será construido en un término de 12 meses, con lo cual el inmueble estaría listo para adecuaciones en el último trimestre del 2019.

Por su parte durante el año 2018 se finalizó la construcción del centro médico de atención EPS Sánitas Tequendama en Cali de manera que se proyecta la incorporación del activo al portafolio del PEI para los primeros meses de 2019 con una inversión de COP 18,400 millones.

Luego de analizar y evaluar varias oportunidades de negocio para la adquisición de hoteles, durante el 2018 se perfeccionó un acuerdo de negocio a través del cual el PEI será el propietario institucional del 60% del Hotel Calablanca en la isla de Barú, en un esquema de coinversión con el Grupo Argos y Arquitectura & Concreto; El hotel que tendrá 187 habitaciones está catalogado en el segmento de lujo y será operadora por Accor Hotels bajo los estándares de la marca Sofitel. La inversión del PEI está pactada en COP 120 mil millones en un esquema de operación con coberturas de flujo preferente por 5 años otorgado por parte de los socios coinversionistas.

Como parte de las sinergias asociadas a la inversión realizada por el PEI en el año 2015 en el centro comercial Jardín Plaza en Cali, durante el año 2018 se formalizó la negociación para la vinculación del PEI como inversionista en el centro comercial Jardín Plaza en Cúcuta cuya inauguración y apertura al público está estimada para el primer trimestre del 2019.

“Jardín Plaza Cúcuta está proyectado para convertirse en el centro comercial más importante del Nor Oriente Colombiano, en consideración a su diseño innovador y al aire libre, y a que su oferta está pensada para atender a todos los estratos de la región, ofreciendo una mezcla comercial completa con marcas diferenciadoras como Alkomprar, Olímpica (SAO), Arkadia, Mac Center, Adidas, Muebles & Accesorios, entre otras que no se encuentran actualmente en la ciudad. Igualmente, se destacará por su modelo de administración y por su espíritu experiencial, de lo cual se encargarán sus propietarios Central Control y la multinacional portuguesa Sonae Sierra.”

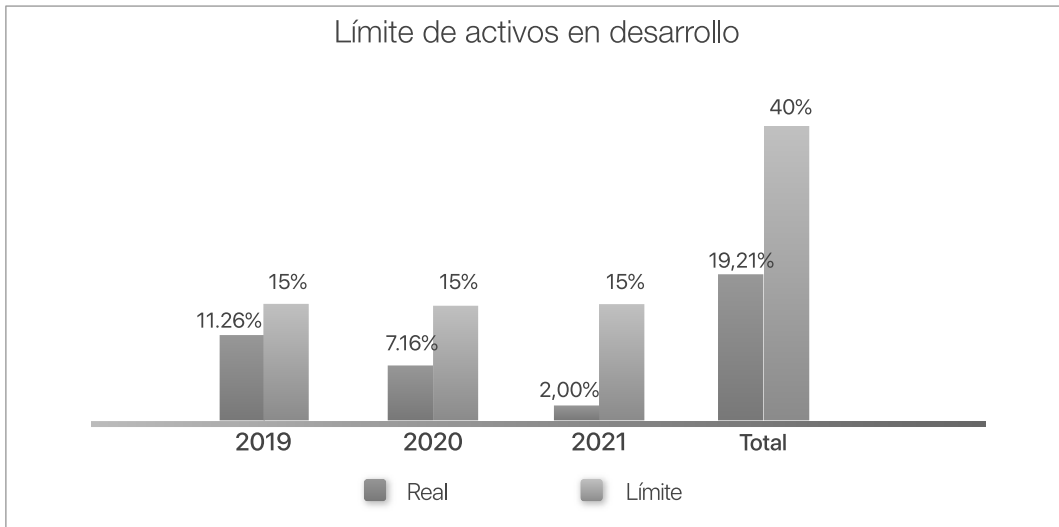
La participación del PEI en el 50% del activo tiene un valor de COP 93 mil millones.

El proyecto de expansión del Centro Comercial El Tesoro consistente en 16,000 m² de GLA avanzó durante el 2018 hasta en actividades como la excavación, conformación de taludes y muros pantalla, además de la cimentación y el levantamiento de la estructura. El desarrollo de la expansión del centro comercial dentro del cual está una torre de consultorios médicos que no están dentro de la futura adquisición del PEI, tomará 24 meses y se tiene previsto que entre en operación en marzo de 2020. Dentro de los arrendatarios de las nuevas áreas comerciales está la primera tienda de H&M en la ciudad de Medellín, que sería la tercera tienda de esta marca en activos del PEI.

En la categoría de bodegas, se suscribió el documento vinculante para la adquisición futura del Centro de Distribución de D1 en la ciudad de Ibagué con 13,163 m² por un valor de COP 28,400 millones. D1 es la marca de tiendas de retail de hard discount que ha tenido un posicionamiento importante en el país en los últimos años.

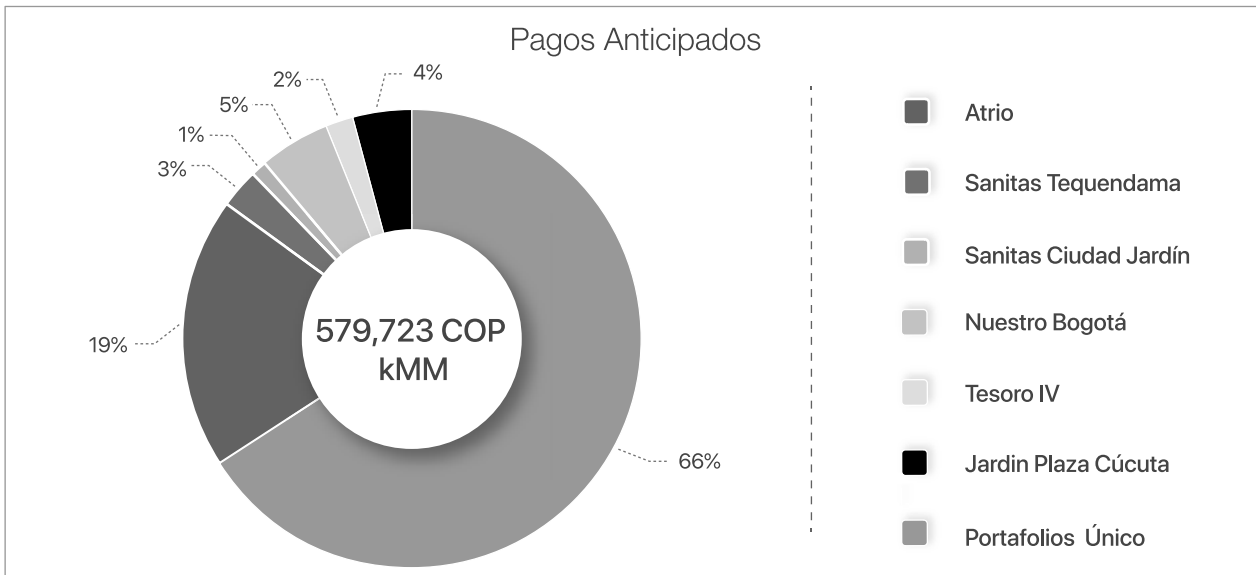
En línea con el planteamiento aprobado por la Asamblea de Inversionistas en diciembre, la medición de los compromisos vinculantes vigentes al cierre del año 2018 para la futura adquisición de los activos en proceso de construcción ó por construir, la medición del límite de activos en desarrollo (LAD) se comporta de acuerdo con la siguiente gráfica:

Los activos inmobiliarios prometidos en compra por el PEI a diciembre de 2018, están programadas para terminar su construcción y por tanto incorporarse al portafolio de inmuebles operativos los años siguientes hasta el 2021. El valor de tales activos representa un 19.21% del valor total proyectado del Pei para el 2021 donde el año 2019 es significativo por el ingreso de Atrio al portafolio (la participación del Pei en este activo es del 50% de la Torre Norte).



En relación con los pagos anticipados del precio de compra, es importante resaltar que esta alternativa está concebida para estructurar negocios tanto de activos estabilizados como de Activos en Desarrollo. Al cierre de 2018 el valor desembolsado a los vendedores de activos como pagos anticipados del precio de compra fue de COP 580 mil MM de los cuales el 66% corresponden al portafolio de centros comerciales UNICO (COP383 mil MM), activos totalmente estabilizados y cuya transferencia de propiedad al Pei se materializará durante los primeros meses del año 2019. Para el caso de Atrio, los desembolsos anticipados del precio suman cerca de COP108 mil MM y corresponden al 26% del precio de compra del activo, adquisición que se estima formalizar en el segundo semestre del 2019.

Los demás pagos anticipados del precio de compra corresponden a los activos según se muestra en la gráfica, que fueron mencionados en los párrafos anteriores.

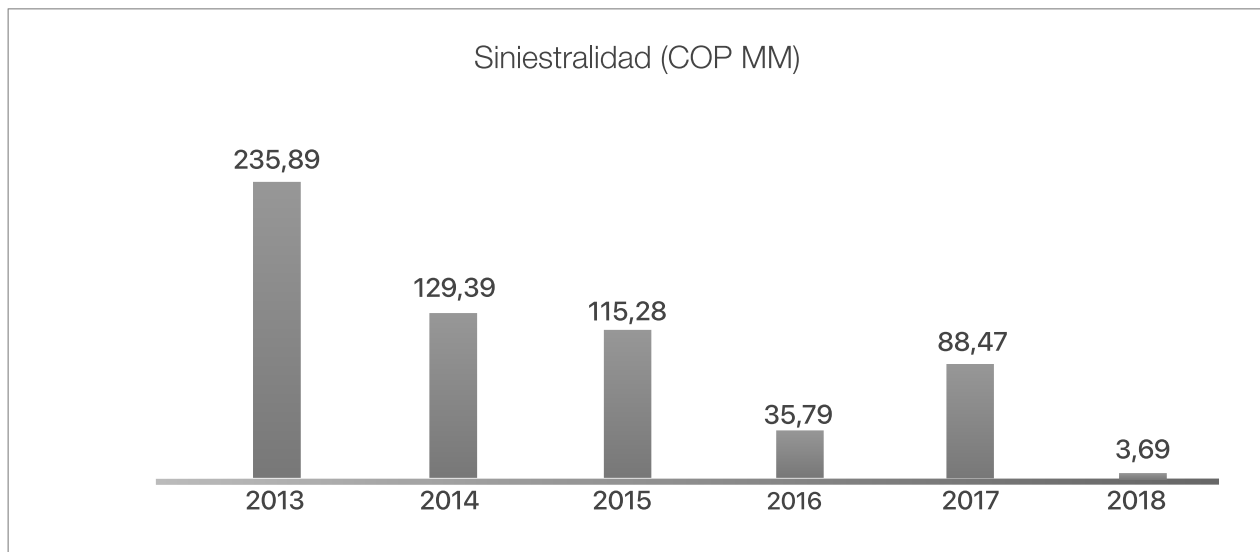


» 8.4 Programa de Seguros

El Programa de Seguros estructurado por el Pei, tiene como objetivo atender las necesidades del vehículo en relación a la cobertura y transferencia de los riesgos físicos y económicos a los que podrían estar expuestos los inmuebles en el desarrollo normal de sus actividades de inversión y de administración del portafolio de activos inmobiliarios.

En ese sentido el programa de seguros se ha estructurado alrededor de la administración de los riesgos relacionado a las pérdidas o daños materiales que podrían llegar a sufrir los activos, al igual que los riesgos asociados a la responsabilidad civil extracontractual que se pudiera derivar de daños a terceros durante la operación de los activos inmobiliarios.

En los últimos cinco años el Pei ha venido presentando una reducción en la siniestralidad registrada, en comparación con empresas similares en el sector inmobiliario. Lo anterior gracias a la gestión y al continuo seguimiento y mantenimiento de los activos inmobiliarios que incluye actividades periódicas como termografías (técnica que permite la medición de temperatura de puntos eléctricos, maquinarias o equipos de los inmuebles para mitigar las posibilidades de incendio), pitometrías (procedimiento que se realiza con el fin de obtener un diagnóstico del funcionamiento del sistema de abastecimiento de agua, principalmente el sistema de las redes contra incendio) e inspecciones de riesgo a los inmuebles (como es el almacenamiento de mercancías, productos de aseo y mantenimiento, entre otros). De esta manera la baja siniestralidad le ha permitido al vehículo disminuir gradualmente las tasas relacionadas a las primas pagadas de 0,134% en 2013 a 0,075% a cierre de 2018.



Seguro todo riesgo daño material – TRDM

A través de esta póliza se amparan las pérdidas o daños materiales que sufran los bienes del Pei, generados como consecuencia directa de los riesgos cubiertos por la Póliza (eventos accidentales, súbitos e imprevistos tales como pero no limitados a incendio, humo, rayo, explosión, terremoto, temblor, erupción volcánica, maremoto, marejada, tsunami, huracán, tifón, tornado, ciclón, granizo, vientos fuertes, caída de aeronaves, choque de vehículos terrestres, inundación, anegación, avalancha, enlodamiento y daños por agua).

Adicionalmente este seguro ampara el lucro cesante de renta, en caso de materializarse alguno de los riesgos amparados en esta póliza, por la imposibilidad de operar el activo durante el tiempo de reconstrucción del mismo.

El valor asegurado incluye todos los activos inmobiliarios operativos del portafolio por un valor equivalente al avalúo de reconstrucción del inmueble más el valor de los equipos técnicos que sean propiedad del Pei.

Cada año a través del corredor de seguros, se renuevan las pólizas donde participan reconocidas compañías de seguros. En este proceso se definen y se negocian las condiciones técnicas y económicas para la vigencia del nuevo contrato, que incluyen los activos vigentes en el portafolio, así como para aquellos activos que se incorporaran a lo largo del año producto del plan de adquisiciones.

Al cierre del año 2018 el valor asegurado del portafolio que incluía 141 activos inmobiliarios fue de COP3.289 billones:

Tasa TRDM

Item Asegurado	Valor asegurado 2018 (COP MM)
Edificio, Maquinaria y Equipo	2,649,940
Vías de Acceso y Otros	56,093
Renta	583,064
Total	3,289,097

Seguro responsabilidad civil extracontractual – RCE

Esta póliza cubre el riesgo como consecuencia directa de daños que se ocasione a terceros durante la operación de los inmuebles del portafolio.

Esta póliza cubre todos los activos inmobiliarios, es decir que se tiene contratado un límite de indemnización para el portafolio. En la vigencia del año 2018, el valor asegurado fue de COP 15,000 kMM.

Así mismo, algunos activos comerciales tienen pólizas de RCE adicionales para cubrir los potenciales riesgos derivados de la operación particular de los mismos; tal es el caso del centro comercial Plaza Central, y las PH's.





EDIFICIO ONE PLAZA TORRE NORTE

CAPÍTULO 9

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS



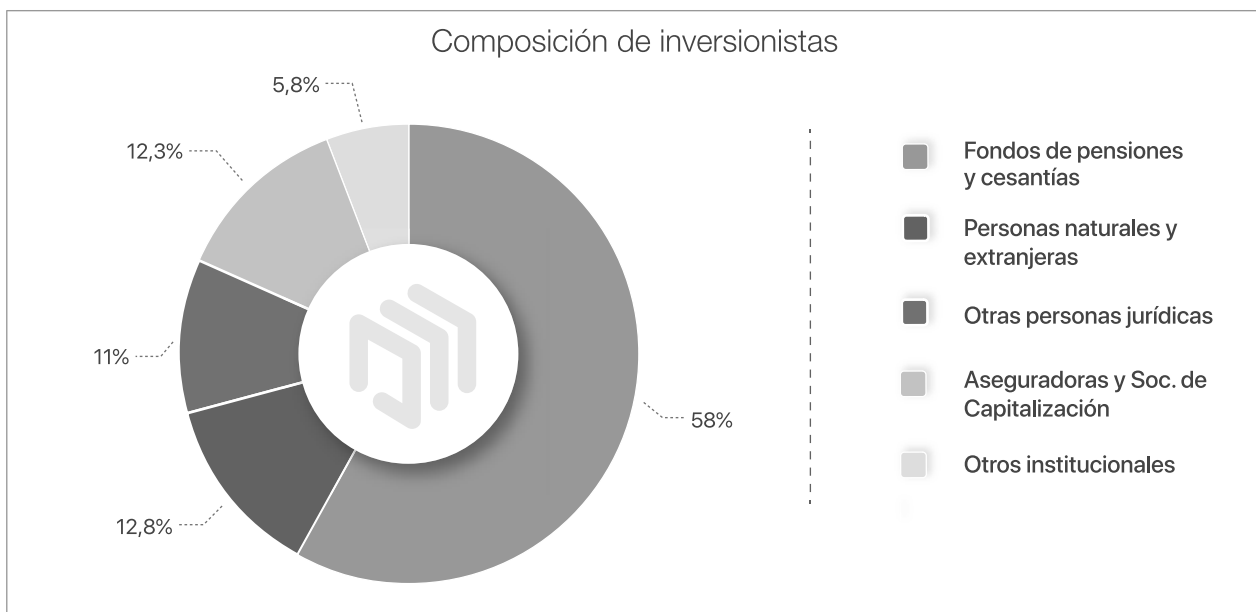
El 2018 fue un año en el que la Gerencia de Relación con Inversionistas formuló su estrategia de construir relaciones de largo plazo con los inversionistas, estructuró sus procesos y diseñó un plan de trabajo para ofrecer un canal de comunicación permanente y de altos estándares sobre el desempeño del vehículo, novedades, actualizaciones, desarrollo de actividades y resultados entre otros.

» 9.1 Composición Inversionistas

Al 31 de diciembre de 2018 el vehículo contaba con 3,475 inversionistas de títulos participativos, es decir un 5% adicional al cierre del año anterior incremento derivado en su totalidad de las operaciones de mercado secundario teniendo en consideración que durante los últimos 12 meses no se realizó una emisión primaria de TEIs.

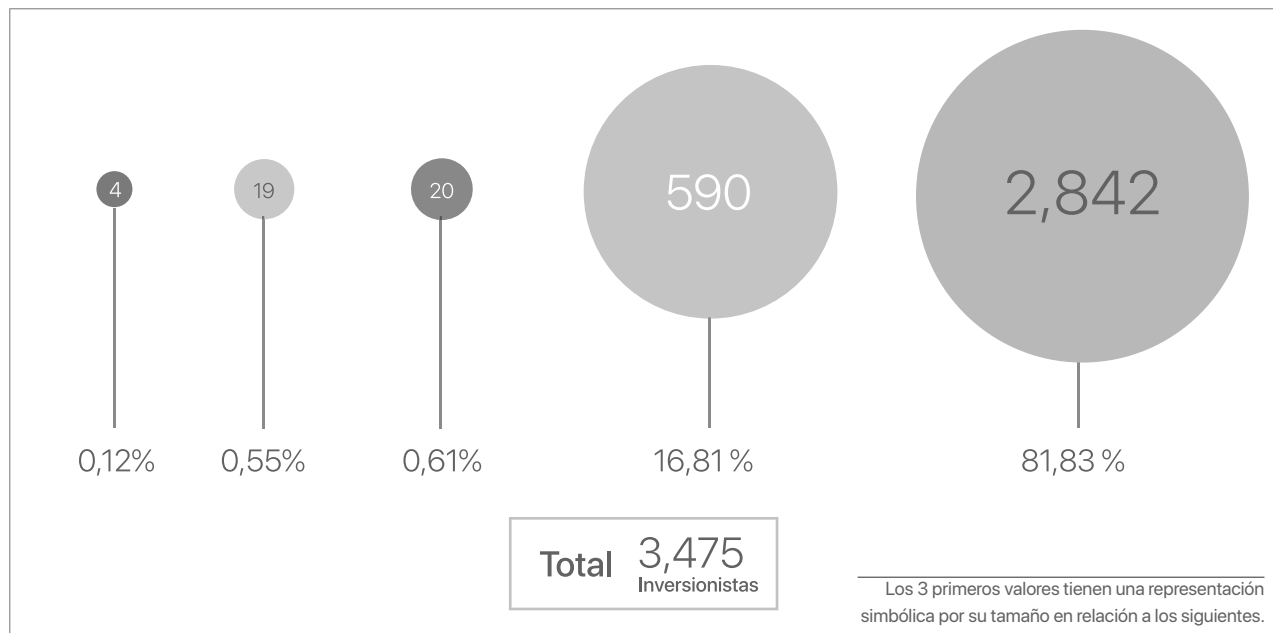
La particularidad de perfiles, naturaleza y mecanismos de inversión hace una primera diferenciación entre los inversionistas institucionales e inversionistas retail del vehículo y en forma más detallada permite agruparlos en 5 categorías:

La capacidad de inversión de los inversionistas institucionales como las Administradoras de Fondos de Pensiones -AFP, las compañías de seguros y sociedades fiduciarias las lleva a mantener una participación mayoritaria que actualmente se distribuye como indica el gráfico. No obstante la categoría de las personas naturales y jurídicas presentaron el mayor incremento en su participación en el vehículo sumando ya el 25% del capital.



Al comparar la composición de inversionistas de 2018 con el año 2017, la categoría con la principal variación fue la de Otros Institucionales, pasando del 1.9% al 5.8% es decir un incremento en su participación en 3.9% del capital; esto equivale a un monto adicional invertido de COP 142 kMM. La categoría de Otros Institucionales está compuesta principalmente por Fiduciarias, Sociedades Comisionistas de Bolsa, Fideicomisos y Consorcios y Fondos Mutuos de Inversion. Por su parte las aseguradoras pasaron del 10.8% de participación al 12.3% de los Títulos en circulación que equivale a un monto adicional invertido de COP 55 kMM.

Las personas naturales alcanzaron una participación del 12.8% del capital, representante el segundo grupo de inversionistas más grande; crecieron en número en 101 con un incremento del 80 pbs en su participación; y las personas jurídicas en 57 entidades con un aumento de 60 pbs.



» 9.2 Canales de relación con Inversoristas

En cuanto a los canales de relacionamiento colectivo con los inversionistas, la gestión que adelantó el equipo de relación con inversionistas para cada uno de los canales de interacción con los inversionistas se detalla a continuación:

» 9.2.1 Asamblea General de Inversoristas

En junio de 2018 se llevó a cabo la Asamblea Ordinaria de Inversoristas Pei 2018, que tuvo dos reuniones: de primera y segunda convocatoria el 16 de mayo y el 21 de junio respectivamente

- A la reunión de primera convocatoria de la Asamblea Ordinaria asistieron 154 inversionistas representando un 70% de los títulos en circulación. La agenda propuesta para la sesión incluyó la presentación de los informes de gestión y resultados del año 2017 por parte de Pei Asset Management como administrador inmobiliario del vehículo y Fiduciaria Corficolombiana como agente de manejo y una propuesta de actualizaciones al prospecto de emisión y colocación de títulos participativos que finalmente fue debatida en reunión de segunda convocatoria por requerir un quorum decisorio superior al 70% presente en la primera sesión.
- En la sesión de segunda convocatoria se registró una asistencia de 170 inversionistas equivalente al 72% de los títulos y como resultado se aprobaron los cambios del prospecto relacionados con la rotación de las firmas evaluadoras de los activos por lo menos cada 3 años para un mismo inmueble y la modificación de la periodicidad de pago del flujo de caja distribuible que a partir del año 2020 será trimestral y no semestral.

En el mes de diciembre se llevó a cabo una reunión extraordinaria de Asamblea de Inversoristas con el fin de poner en consideración las propuestas de actualización del prospecto relacionadas con los límites de exposición y algunos puntos de gobierno corporativo. Debido al quórum especial requerido para tales aprobaciones, nuevamente se hizo necesario realizar dos convocatorias, la primera el 29 de noviembre con una asistencia del 61.77% de títulos representados y la segunda el 6 de diciembre con una asistencia de 96 inversionistas representando el 76% de los títulos en circulación.

- Después de un amplio debate sobre las propuestas planteadas, se dio la aprobación en relación con la actualización de 5 límites de exposición y la inclusión del nuevo límite de activos en desarrollo, así como la actualización en la composición del Comité Asesor y en la remuneración del Representante Legal de los Inversoristas.

» 9.2.2 Teleconferencias de Resultados

Uno de los espacios que durante el 2018 se estructuró de manera recurrente y con un propósito específico fueron las teleconferencias. Es así como a lo largo del 2018 se realizaron tres teleconferencias de resultados para los inversionistas del vehículo el 22 de febrero, 23 de agosto, y 22 noviembre, donde Pei Asset Management presentó al corte del primer semestre y del tercer trimestre del año temas tan importantes como el resumen de gestión del vehículo, un contexto del mercado inmobiliario y las cifras financieras más relevantes.

Jairo Corrales - Presidente de Pei Asset Management, Andrés Felipe Ruiz – Vicepresidente Financiero y Jimena Maya – Gerente de Relación con Inversionistas, lideraron/conducieron las llamadas resaltando mensajes importantes como la primera emisión de bonos ordinarios del Pei por valor de 500,000 MM, la colocación de más de 27,000 m² de espacios disponibles del portafolio dentro de la gestión de la vacancia del portafolio y el desempeño del vehículo.

Las teleconferencias tuvieron en promedio más de 115 asistentes y un 70% de los títulos participativos en circulación.

El equipo de Relación con Inversionistas de Pei Asset Management extiende la invitación a todos los inversionistas para que en el 2019 se unan a las teleconferencias trimestrales de resultados y a todos los espacios que Pei Asset Management ha diseñado para mantenerlos enterados de los sucesos del vehículo manteniendo sus datos de contacto actualizados, escribiéndonos a inversionistas@pei.com.co y consultando la página web www.pei.com.co.

» 9.2.3 Página Web

La página web se ha venido reestructurando y complementando en contenido con el fin de potenciarle como uno de los canales de información permanente y actualizado para los inversionistas; es así como durante el año pasado se emitieron 14 comunicados sobre temas específicos como la emisión de bonos, las adquisiciones, las asambleas de inversionistas, y las teleconferencias de resultados y un acceso para la descarga de certificaciones tributarias, entre otros.

Dentro de las nuevas secciones, se incluyó toda la información relacionada con el programa de títulos de contenido crediticio - Bonos PEI, temas de gobierno corporativo y resultados trimestrales del vehículo, así como la réplica de la información relevante del vehículo publicada en el portal de la SFC.



RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Objetivo

Brindar a los inversionistas la información necesaria que les permita tomar decisiones sobre su participación en el Patrimonio Estratégico Inmobiliario (PEI). Así mismo, poner a disposición canales que dinamizan esta comunicación transparentemente, constante y en doble vía.

Política de Relaciones con Inversionistas

Presentación Corporativa

Calendario de eventos

Febrero 2019

Dom	Lun	Mi	Mi	Jue	Vie	Sáb
27	28	29	30	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	1

Legend: Acuerdos, Dividendos, Teleconferencia

Actividades de relacionamiento

- Acuerdos de Inversión
- Teleconferencia Trimestral
- Reuniones Uno a Uno
- Road Show

Canales de comunicación

- ✓ Calificación
- ✓ Fideicomiso Calmena I.C.
- ✓ Canales informativos
- ✓ Sitio web: www.pei.com.co
- ✓ Correo para inversionistas: inversionistas@pei.com.co

Footer: Inversionistas, Calificación, Informes

Dentro de las nuevas secciones, se incluyó toda la información relacionada con el programa de títulos de contenido crediticio - Bonos PEI, temas de gobierno corporativo y resultados trimestrales del vehículo, así como la réplica de la información relevante del vehículo publicada en el portal de la SFC.

Adicionalmente, y como parte del fortalecimiento de las buenas prácticas de relacionamiento con los inversionistas, también se tomó la decisión voluntaria de atender e incorporar los requisitos para la acreditación del Reconocimiento de Emisores IR otorgado por la Bolsa de Valores de Colombia. Estos requisitos se refieren a la revelación de información del vehículo en cuanto a estructura, gobierno corporativo, resultados financieros del negocio, y agenda de actividades con los inversionistas.



[www. pei.com.co](http://www.pei.com.co)



CALLE 80 # 11-42 floor,
Bogotá, Colombia



(+57)(1) 744 8999



Pei Asset Management