

CONFERENCIA RESULTADOS

1T 2023



"Los datos y cifras contenidos en esta presentación se basan en el conocimiento de hechos presentes, expectativas y proyecciones que se pueden presentar de forma redondeada y con aproximación para facilitar su referencia.

Por esta razón las mismas están sujetas a variaciones o modificaciones en el tiempo. Ni **Pei** ni su Administrador Inmobiliario **Pei Asset Management S.A.S.**, asumen la obligación de actualizar dichos datos en caso de presentarse nueva información antes desconocida, o cualquier otro factor que pueda incidir sobre la precisión y detalle de las mismas."



TORRE PACIFIC - BOGOTÁ



TABLA DE CONTENIDO

01 Resumen de Gestión 1T 2023

02 Gestión Comercial

03 Resultados Financieros

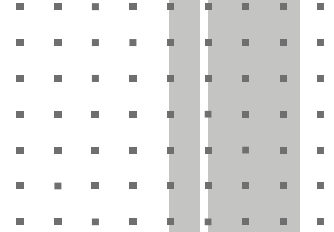
04 Perspectivas

05 Sesión de Preguntas



01

Resumen Gestión 1T 2023





PRIMER TRIMESTRE 2023



ACTIVOS BAJO MANEJO

COP **8.8** Bn



ÁREA ARRENDABLE

1,139,831¹ m²



ARRENDATARIOS

2,997



INVERSIONISTAS

5,591

DIVERSIFICACIÓN POR CATEGORÍA SEGÚN VALOR DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN²

Centros Comerciales
41%

Locales Comerciales
3%

Corporativos
36%

Logísticos
15%

Especializados
5%



Nuestro Montería



Éxito Itagüi



Rivana Business Park



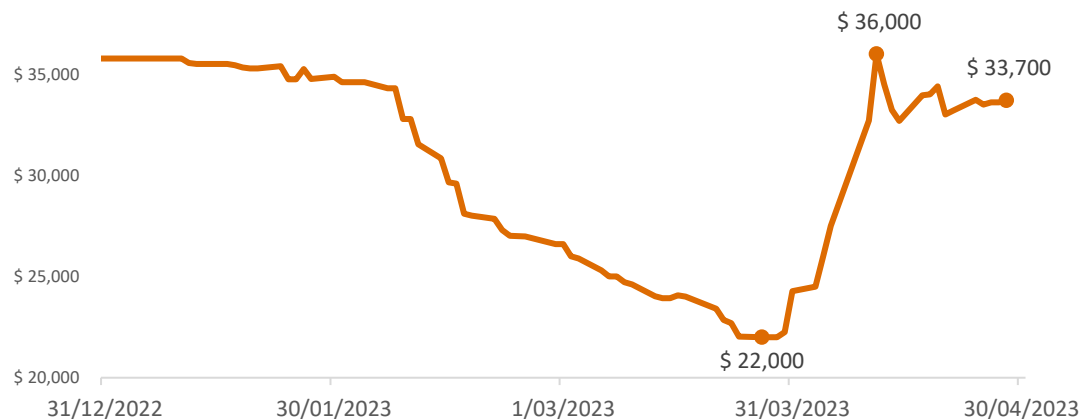
Hada International



Hotel Calablanca Barú Beach Resort

1. No incluye GLA de Calablanca, CityU Y Boho
2. Calculado como promedio por categoría LTM

PRECIO DE LOS PEIS ENERO-ABRIL 2023

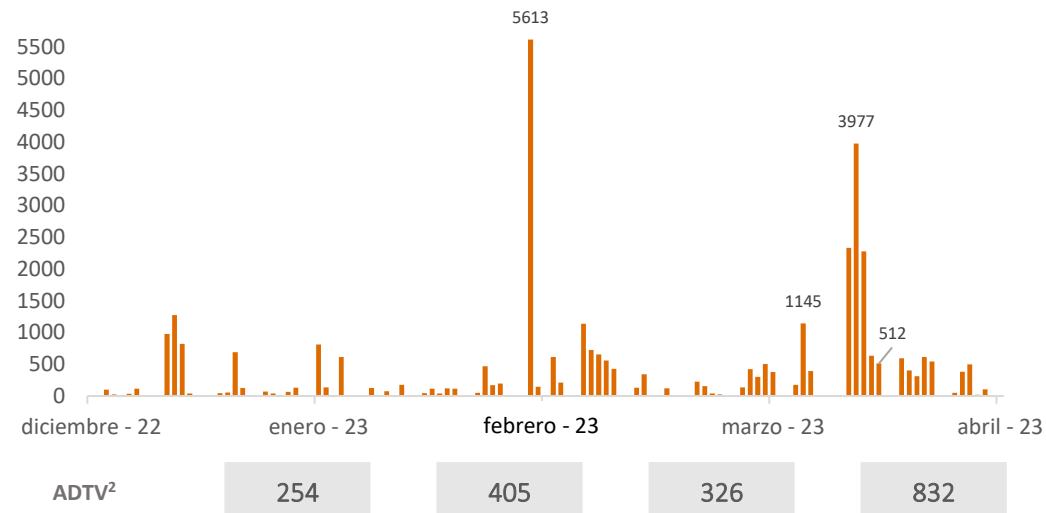


Hoy en día las operaciones por montos iguales o superiores a \$10 millones generan una marcación del precio del título en la rueda de renta variable.

Operaciones por Rangos de Volumen	% / Número Total de Operaciones	% / Liquidez Total
< \$10M	74%	6%
\$10 - \$19.9M	8%	7%
\$20 - \$49.9M	10%	18%
\$50 - \$99.9M	4%	18%
\$100M <	4%	51%

1. Cifras en millones de pesos
2. ADTV: Average Daily Trade Volume – Promedio diario del volumen transado (En COP millones)
3. Inversionistas personas naturales

VOLUMEN DIARIO DE LOS PEIS¹ ENERO-ABRIL 2023



CONSIDERACIONES

74% De las operaciones son inferiores a los \$10 millones de pesos

Las operaciones realizadas por los inversionistas *retail*³ son, en promedio, por montos equivalentes a

39 MM

17.8M Es el monto promedio por operación desde la migración a la rueda de renta variable



INDICADORES INMOBILIARIOS²

VACANCIA FÍSICA

5.7%

- 1 pbs

VACANCIA ECONÓMICA

8.0%

+ 37 pbs

RESULTADOS DEL NEGOCIO¹

INGRESOS

169,097

+ 16.2%

NOI

141,192

+ 17.5%

EBITDA

122,443

+ 26.4%

INDICADORES FINANCIEROS

MARGEN NOI

83.5%

+ 90 pbs

MARGEN EBITDA

72.4%

+ 586 pbs

DIVIDEND YIELD

[0.3%-0.8%]



2023 - E

[1.0%-1.3%]

FCD

FCD **63,002**

Pagado 2023 E
(COP Millones)

FCD **1,470**

X título
2023 E (COP)

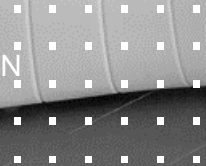
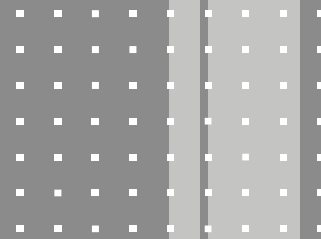
FCD **15,027**

1T 2023
(COP Millones)

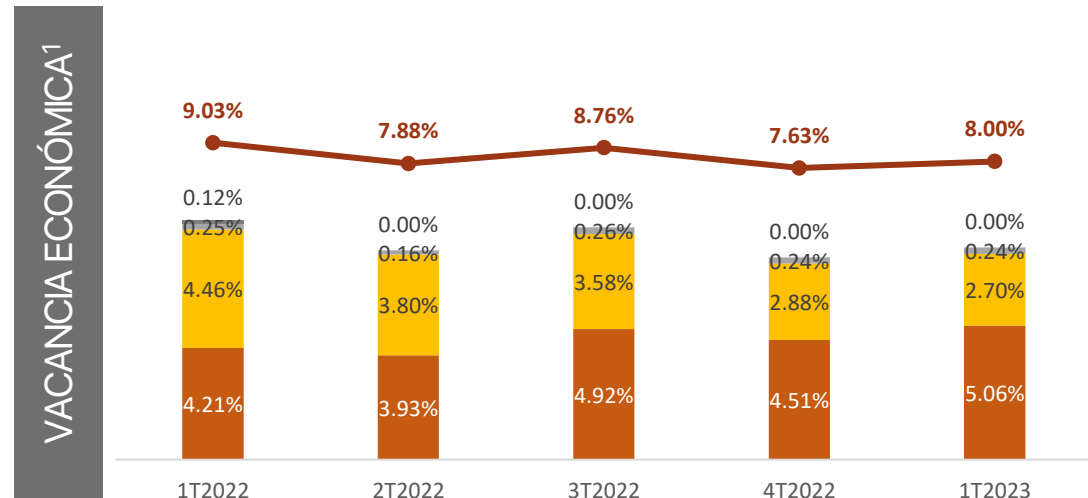
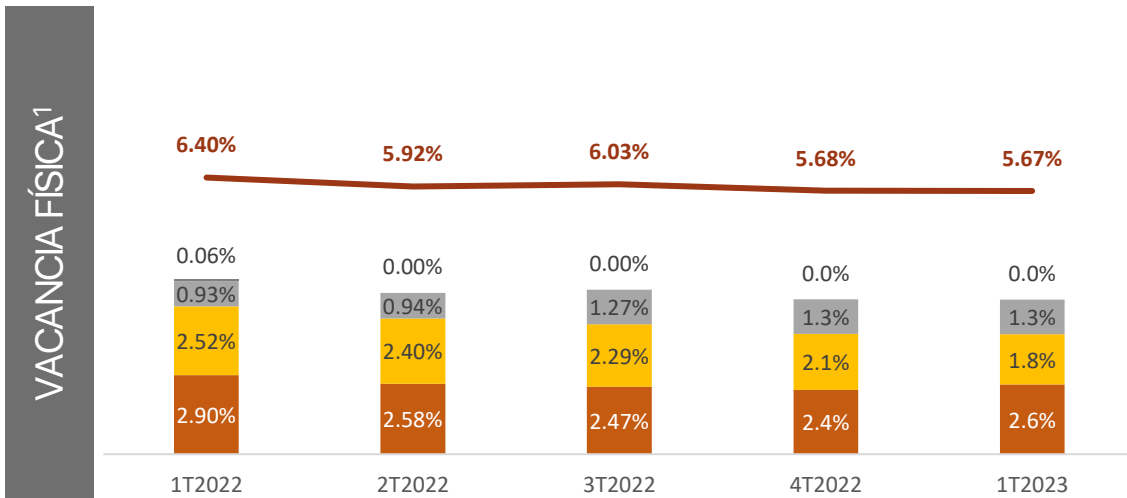
1. Cifras expresadas en COP millones
2. Respecto del 4T 2022

02

GESTIÓN COMERCIAL



■ Vacancia Corporativos
 ■ Vacancia Comerciales
 ■ Vacancia Logísticos
 ■ Vacancia Especializados
 ● Total



PRINCIPALES INDICADORES



Retención

1T 2023 **32,196 m²**

Total 2023 **32,196 m²**



Renovación

99.6%

De los contratos durante el año por ingresos



Absorción

1T 2023 **4,421 m²**

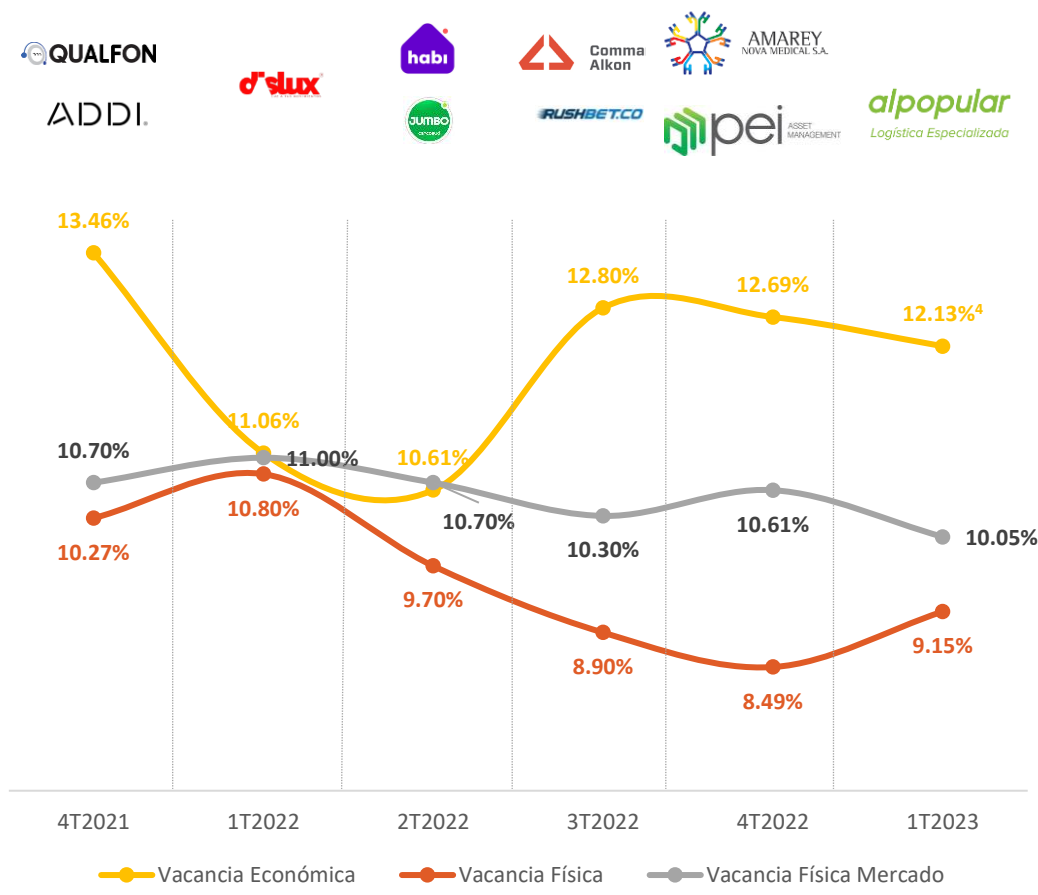
Total 2023 **4,421 m²**

1. No incluye la ocupación de Calablanca, CityU Y Boho



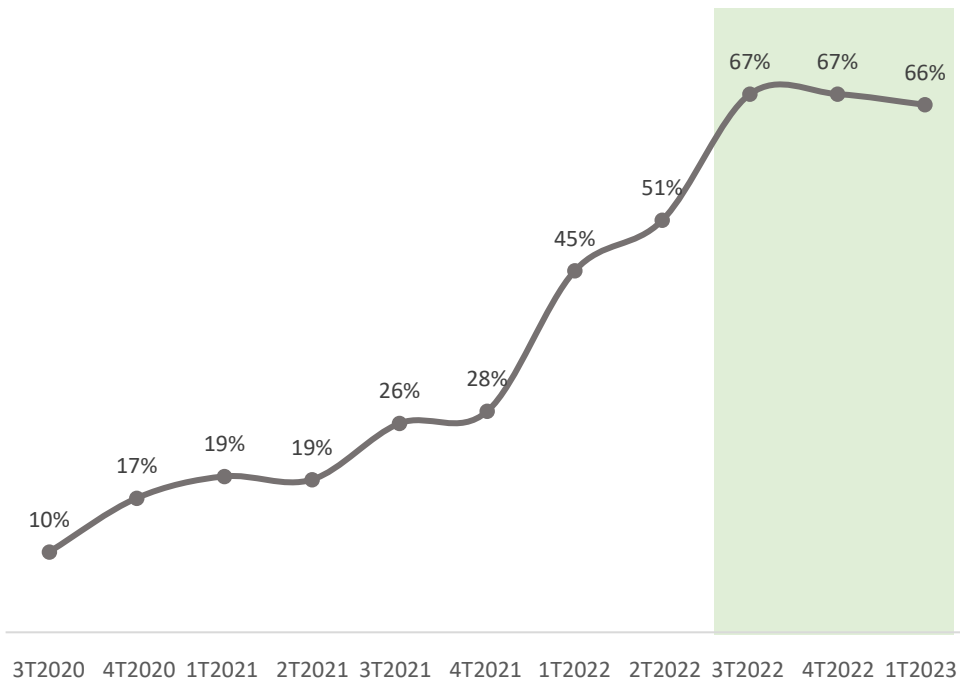


Vacancia Pei² vs Mercado³

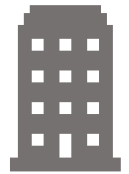


Tráfico en activos¹

Variaciones porcentuales vs niveles pre pandemia 2019



330 m²
Área arrendada 1T 2023

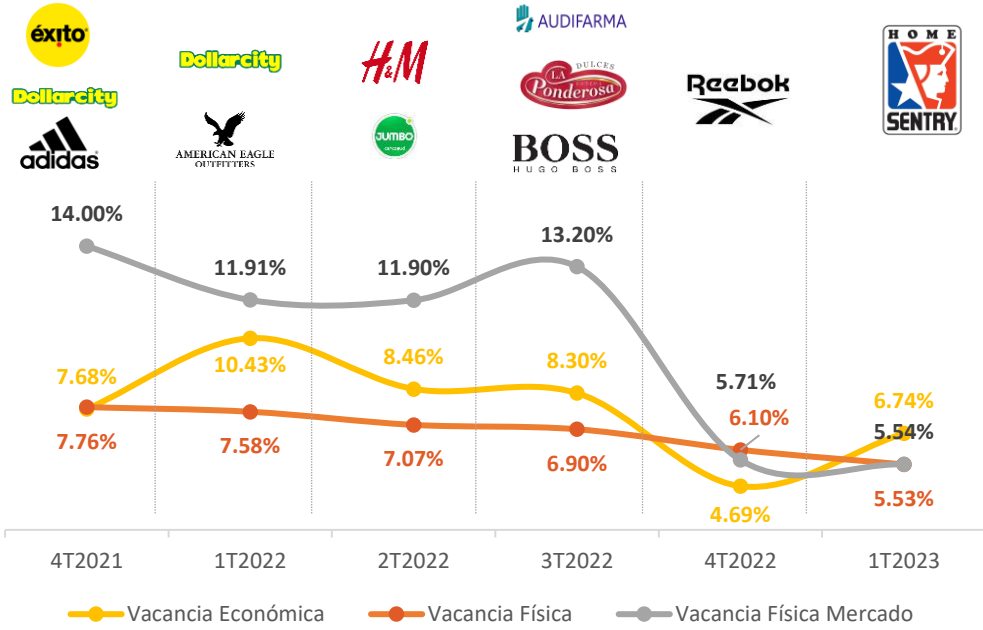


330 m²
Área arrendada 2023

1. Promedio de tráfico de oficinas por trimestre
2. Información al cierre de cada trimestre
3. Información de vacancia física de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 1T 2023.
4. La vacancia económica incorpora la comercialización de 11,000 M2 en Corporativo 27-7 y la finalización de periodo de gracia



Vacancia Pei² vs Mercado³



Ventas en activos (COP)¹



3,939 m²
Área arrendada 1T 2023

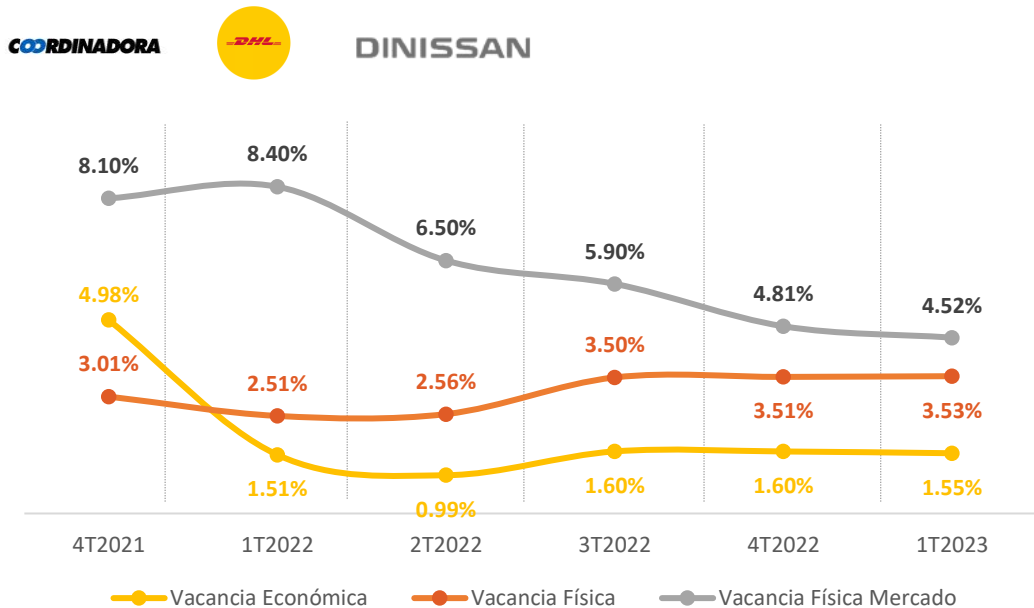


3,939 m²
Área arrendada 2023

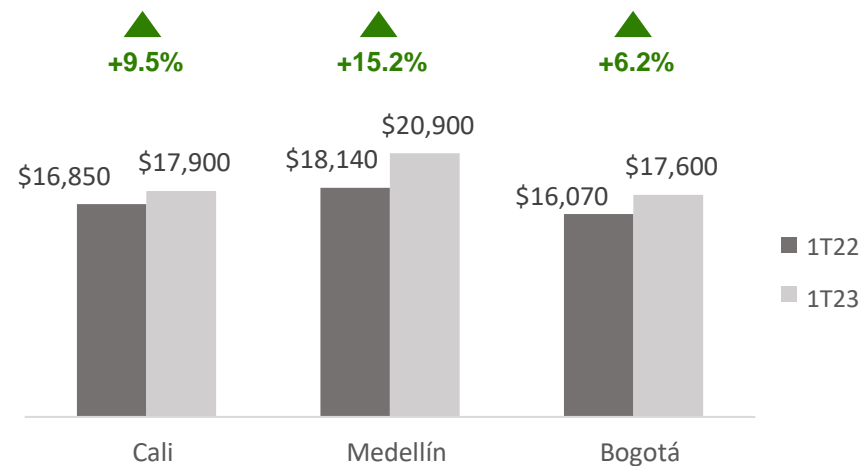
1. Ventas en centros comerciales y tráfico calculado como variaciones porcentuales con respecto a niveles alcanzados en 2019
 2. Información al cierre de cada trimestre
 3. Información de vacancia física de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 1T 2023.



Vacancia Pei² vs Mercado²



Precio de mercado² m²



La vacancia económica disminuyó **3.4 puntos porcentuales** entre el 4T 2021 y el 1T 2023



Lo anterior, debido a la colocación de espacios y a la finalización de periodos de gracia.



La vacancia económica (1.55%) se ubicó por debajo de la vacancia física (3.53%) dado que los metros cuadrados vacantes representan un ingreso inferior al promedio de la categoría.

1. Información al cierre de cada trimestre.
2. Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International 1T 2023.

Especializados

Activos de Salud

Área arrendable: **15,911 m²**

Ocupación: **100%**



Toberín Ciudad Jardín

Versalles Tequendama

Activos educativos

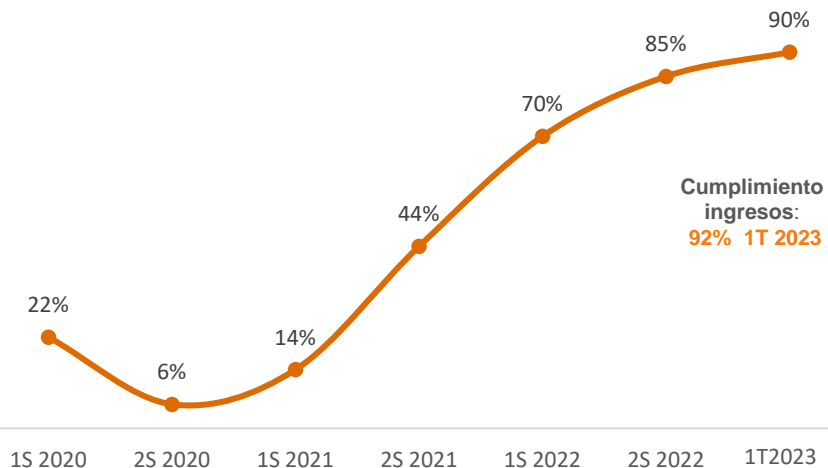
Área arrendable: **15,823 m²**

Ocupación: **100%**

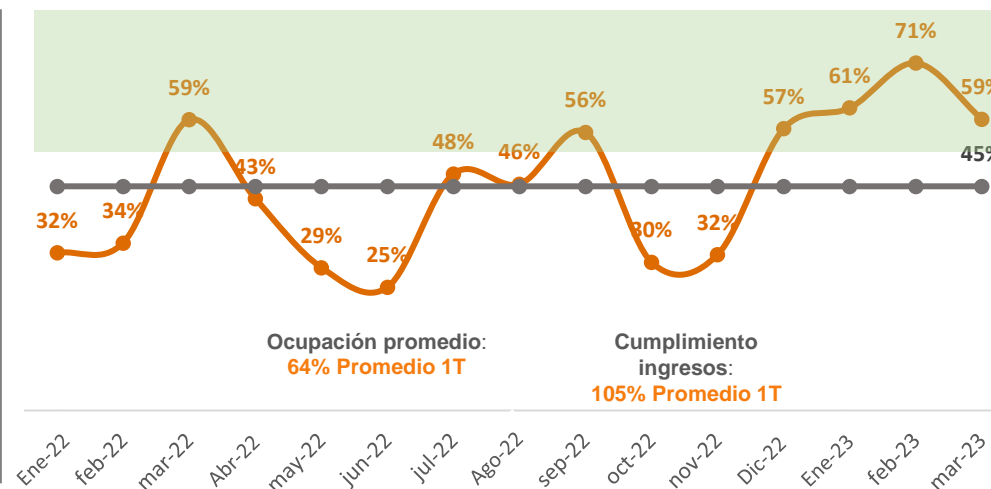


Hospitalidad

Ocupación CityU¹



Ocupación Calablanca



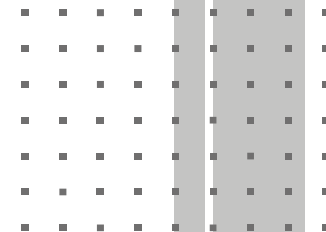
Boho reporta una tasa de ocupación de 62% y 65%, para febrero y marzo, respectivamente.

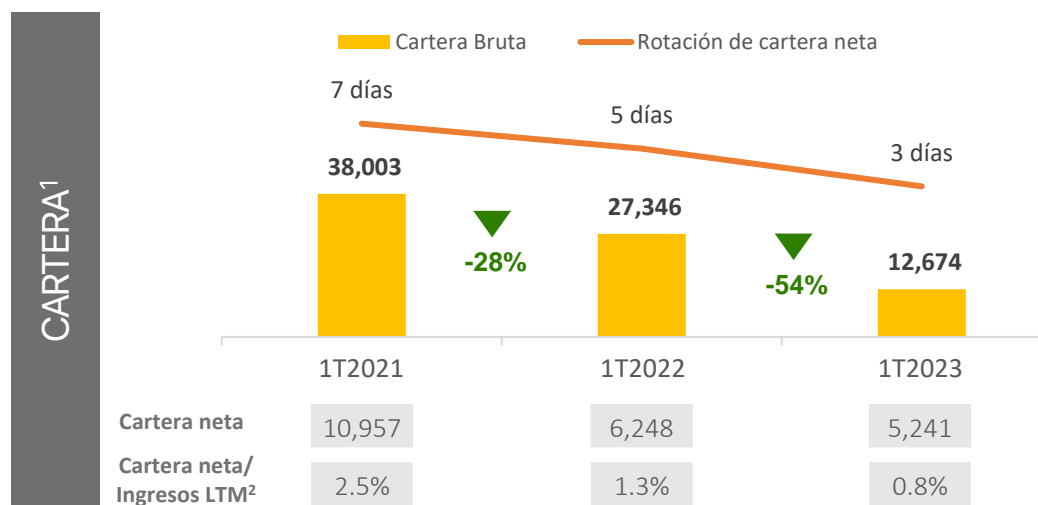
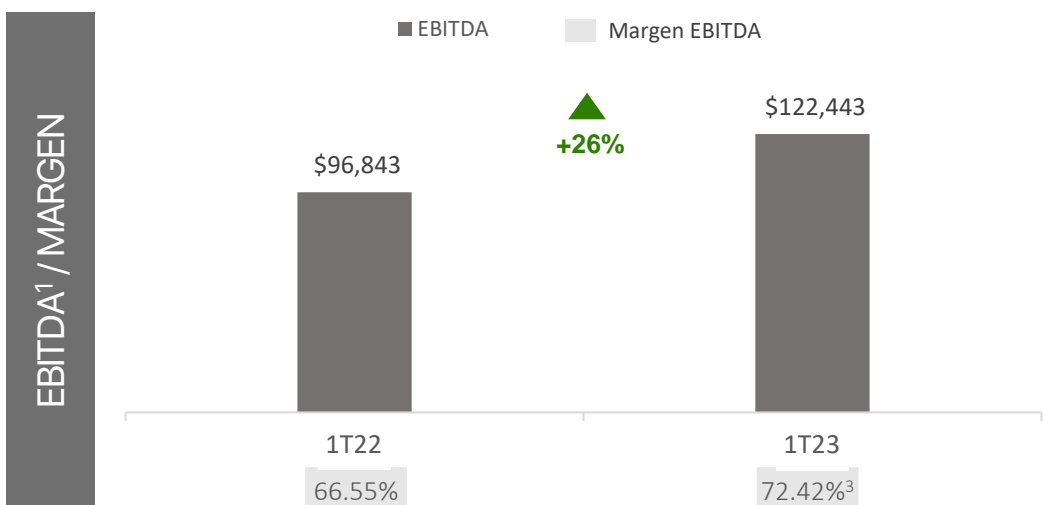
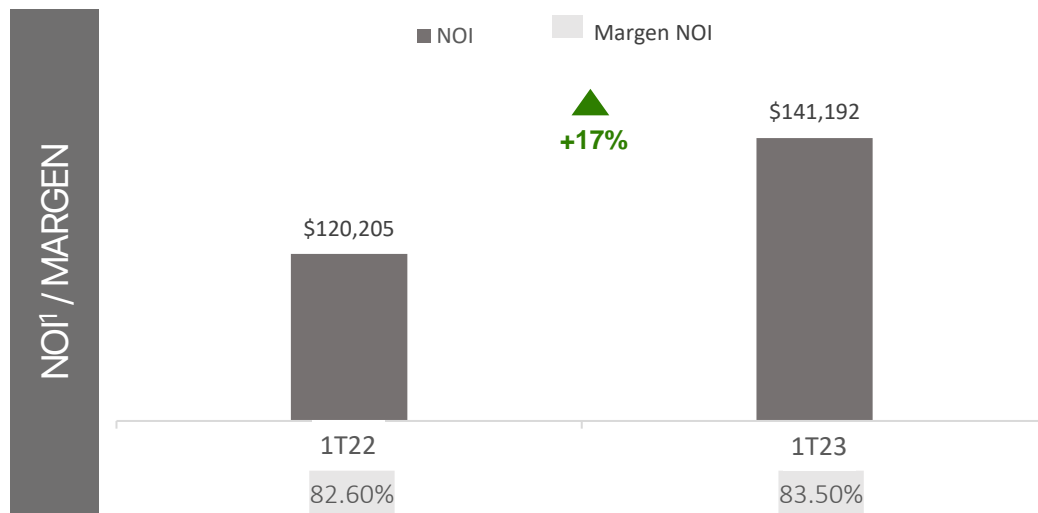
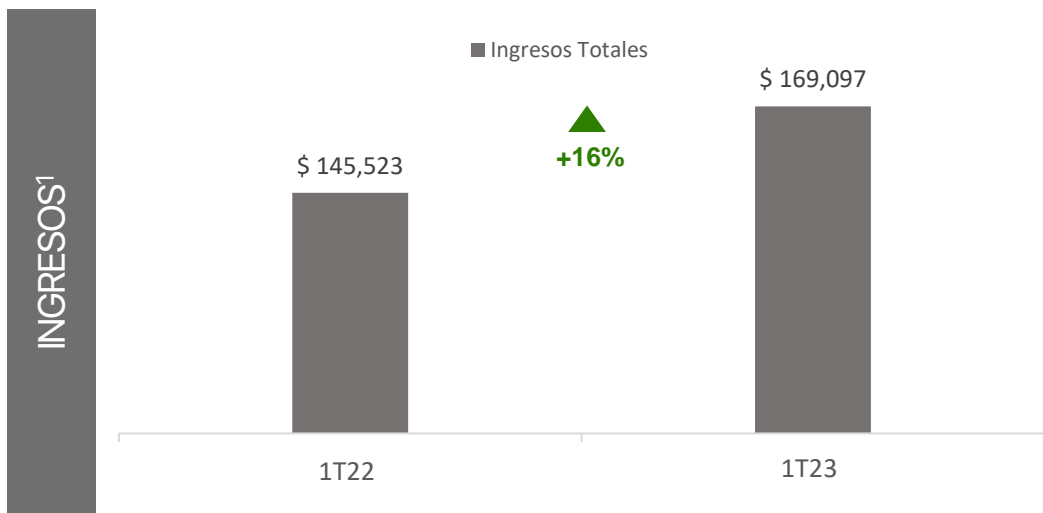
1. Promedio semestral excluyendo periodos vacacionales.



03

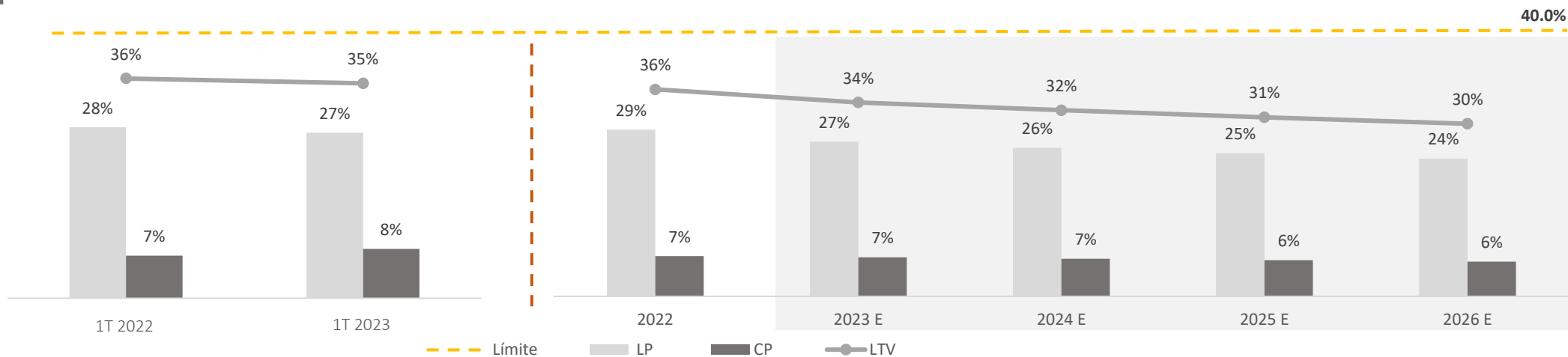
Resultados Financieros



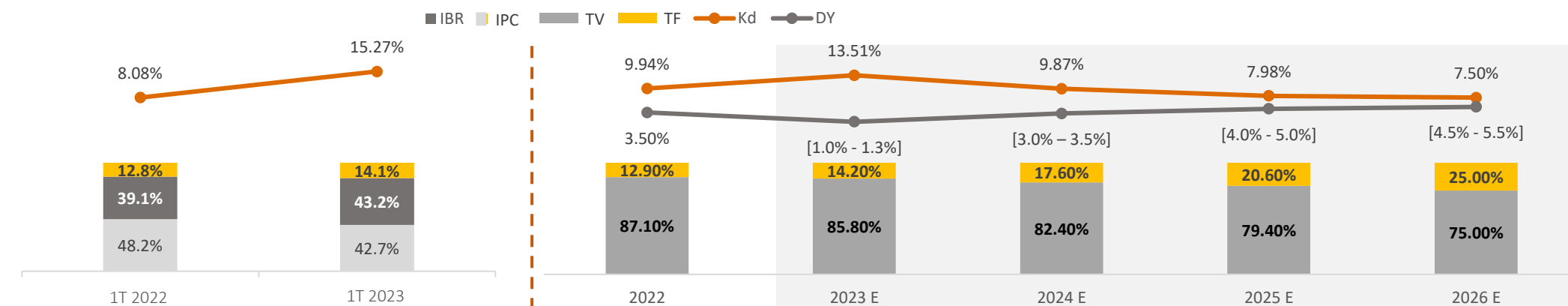


1. Cifras en COP millones y a corte de cada trimestre
2. LTM: Last Twelve months o últimos doce meses
3. Incluye el ajuste retroactivo en las comisiones del Administrador Inmobiliario

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO¹



INDEXACIÓN DE LA DEUDA



IPC ²	7.8%	13.3%
GF ³	44,983	100,642
FCD ⁴	1,400	351

	13.1%	9.5%	5.2%	4.7%	4.2%
	270,492	417,071	339,109	304,758	293,097
	4,119	1,470	5,045	6,796	7,821

1. Endeudamiento financiero bruto | Endeudamiento Financiero: "operaciones de contenido crediticio (...) créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios." Fuente: Prospecto de TEIS

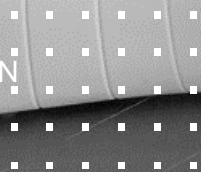
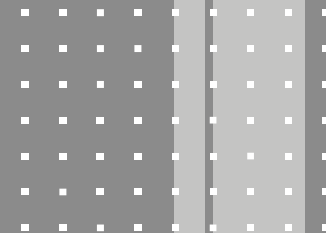
2. Corresponde a las tasas de cierre menos

3. Gasto Financiero

4. Flujo de Caja Distribuible pagado por título.

04

Perspectivas





2022 ¹	ACTUAL ¹	EXPECTATIVA 2023 ¹	COSTOS CONSTRUCCIÓN	LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN ⁴
-------------------	---------------------	-------------------------------	---------------------	--

13.12%
Inflación diciembre 2022

12.82%
Inflación² abril 2023

9.49%
Expectativa cierre 2023

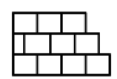
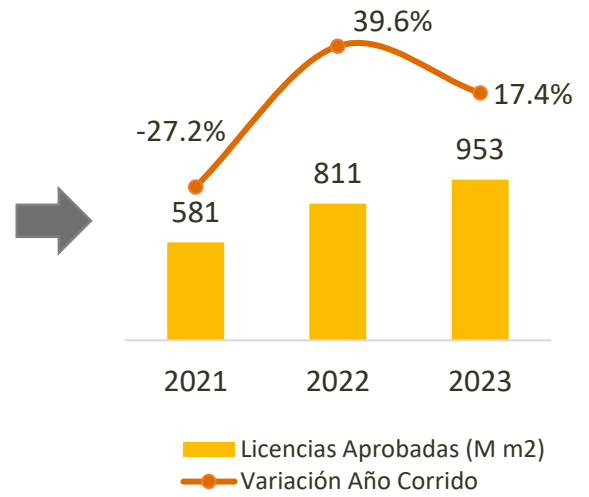
12.00%
tasa de interés diciembre 2022

13.25%
tasa de interés abril 2023

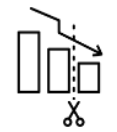
11.38%
Expectativa cierre 2023

MATERIALES
Representan el **51%** de los costos de construcción³

- Variación 1T 2023**
- ▲ Concreto +13%
 - ▲ Acero +16%
 - ▲ Cemento +21%



Menor oferta de nuevos metros cuadrados



Absorción de los metros cuadrados existentes

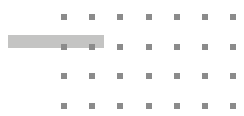


Eventual aumento de rentas

1. Cifras obtenidas a partir de la encuesta de opinión financiera del Banco de la República ([Inicio | Banco de la República \(banrep.gov.co\)](http://banrep.gov.co))
 2. Inflación anual.
 3. Información obtenida del DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística)
 4. Cifras acumuladas de enero y febrero



	2023E	2024E	Mensajes claves
INGRESOS (Cifras en miles de millones)	[695-715]	[810-825]	los ingresos operacionales recogerán los elevados reajustes por inflación de 2022 y 2023
MARGEN NOI	[81%-84%]		Durante el 2023 y el 2024 se anticipan mantener los márgenes de la rentabilidad operacional
VACANCIA FÍSICA	[5.5%-6.5%]	[5.0%-6.0%]	Para el 2024 se estima una reducción en la vacancia física de 50 puntos básicos asociada a la reducción de nuevos metros cuadrados entrando al mercado
DIVIDEND YIELD	[1.0%-1.3%]	[3.0%-3.5%]	Hacia el 2024 se espera una recuperación del <i>dividend yield</i> patrimonial a niveles del 3.0% y 3.5% producto del reajuste de los contratos de arrendamiento y la normalización del gasto financiero
RENTABILIDAD PATRIMONIAL	[12%-15%]		Para 2023 y 2024 la rentabilidad patrimonial debe llegar a niveles entre el 12% y el 15%





ESTRATEGIA DE OPTIMIZACIÓN DEL PORTAFOLIO DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

Desinversión, reconversión y redesarrollo de activos que permitirán generar eficiencias en los resultados operativos



OPTIMIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITAL

Sustitución de pasivos y **reducción del endeudamiento**



ESTRATEGIA DE AMPLIAR Y DIVERSIFICAR LA BASE DE INVERSIONISTAS

Contratación de un consultor internacional para preparar la entrada de **nuevos inversionistas** al vehículo



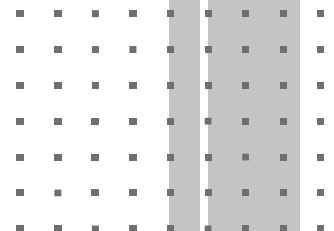
ESTRATEGIA ALINEACIÓN DE INTERESES EN LOS COSTOS DE ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO

Actualización de la **estructura de comisión** de Pei AM en dos fases

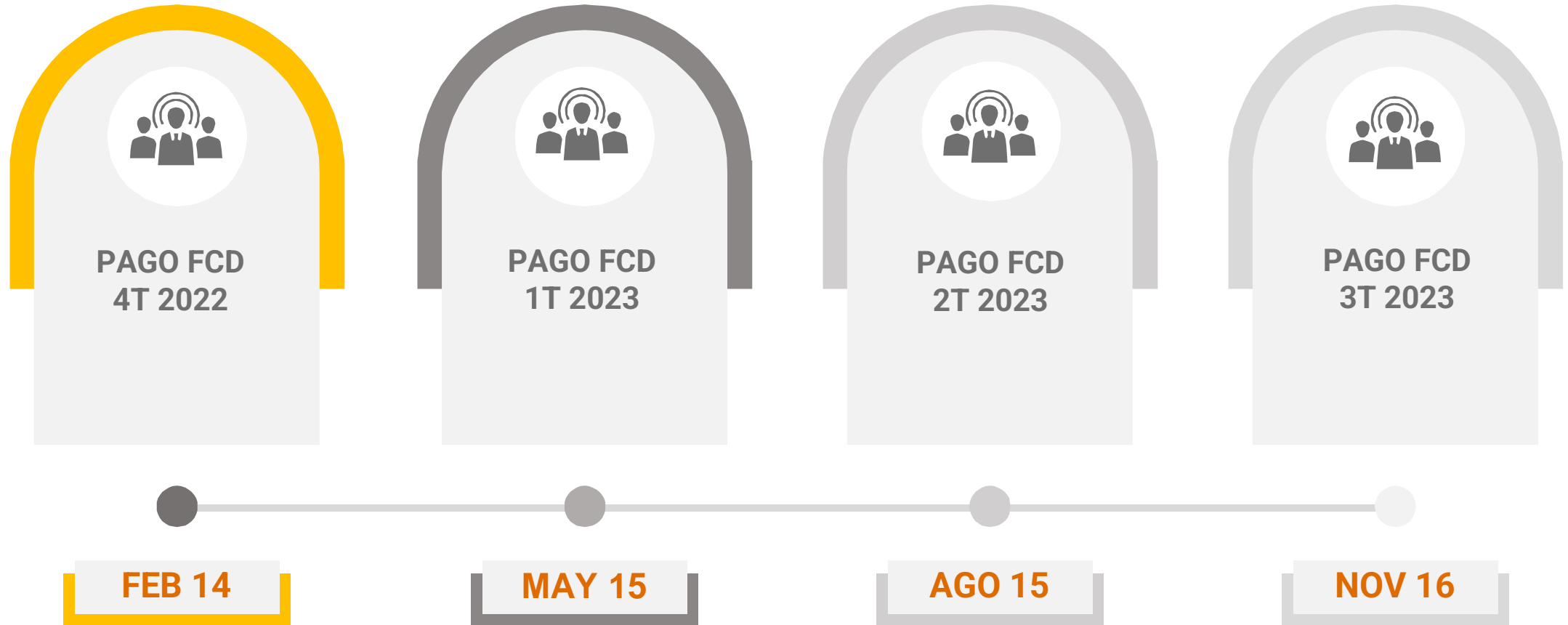


05

Sesión de preguntas







1.FCD: Se refiere al Flujo de Caja Distribuible.

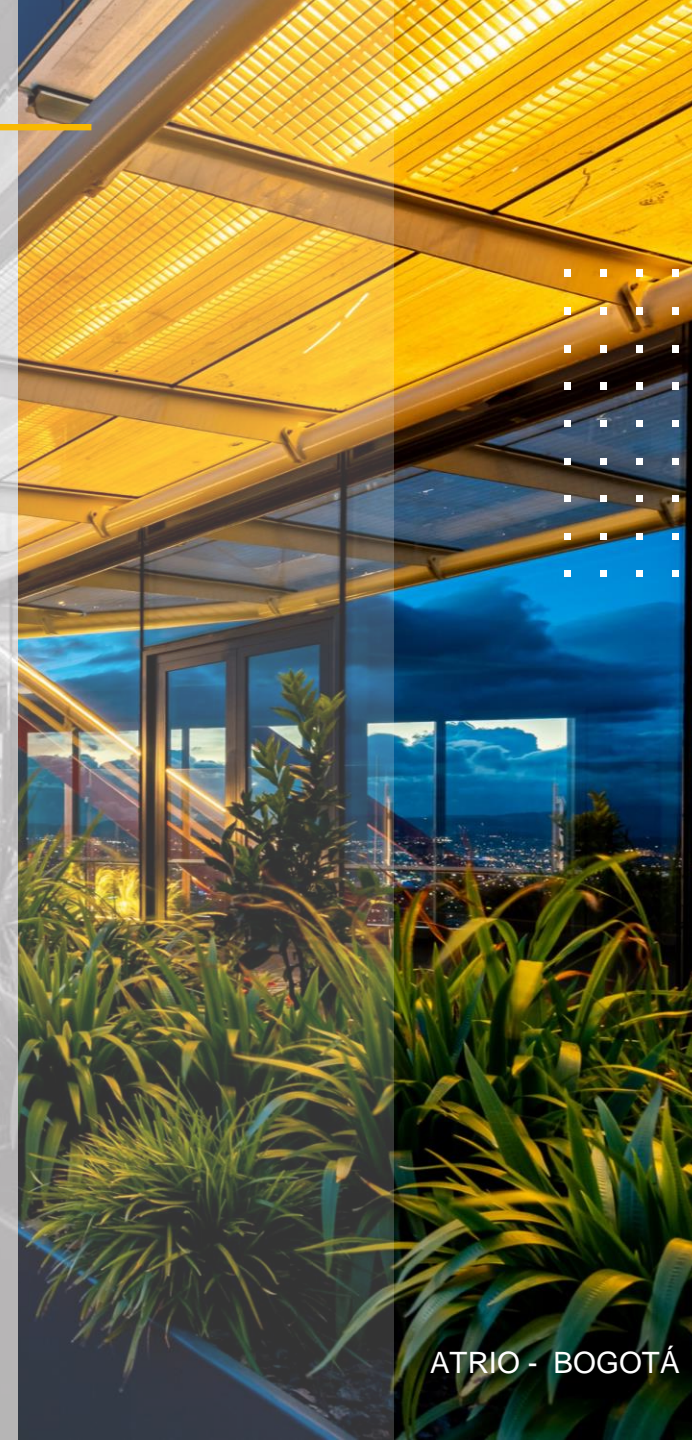
Gracias

 www.pei.com.co

 Calle 28 # 13a – 75. Piso 34. Bogota, Colombia

 Tel: (+601) 744 8999

 inversionistas@pei.com.co



ATRIO - BOGOTÁ