

CONFERENCIA DE RESULTADOS

4T 2022



ATRIO - BOGOTÁ

"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."

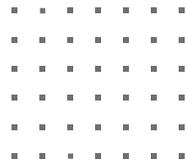


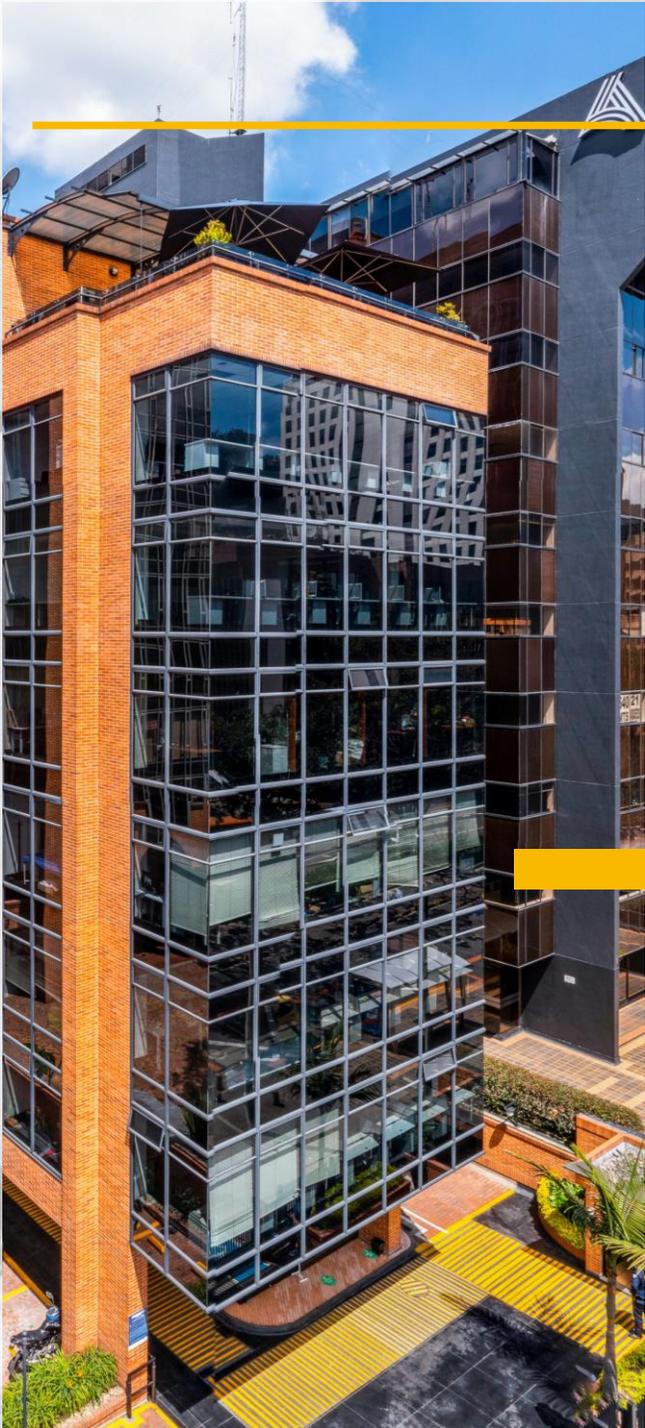
TORRE PACIFIC - BOGOTÁ



TABLA DE CONTENIDO

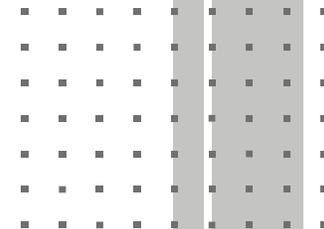
- 01** Resumen de Gestión
4T 2022
- 02** Gestión Comercial
- 03** Resultados Financieros
- 04** Perspectivas
- 05** Sesión de Preguntas





01

Resumen Gestión 4T 2022





CUARTO TRIMESTRE 2022



ACTIVOS BAJO MANEJO

COP **8.5** Bn



ÁREA ARRENDABLE

1,142,833¹ m²



ARRENDATARIOS

2,222



INVERSIONISTAS

5,407

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 y CityU
2. Calculado como promedio por categoría LTM



A

DIAGNÓSTICO DE ECOEFICIENCIAS

- **+376 mil m²** evaluados en **2022** para un total agregado del **62%** del GLA del portafolio
- Esto permite identificar las acciones que se deben implementar para mejorar los criterios de sostenibilidad de los activos
- **32% del GLA** del portafolio **elegible** para iniciar proceso certificación LEED Operación y Mantenimiento.

PLAN DE ACCIÓN CLIMÁTICO

Elaboración del plan durante **2022**, para continuar con:



Estimación de Gases Efecto Invernadero

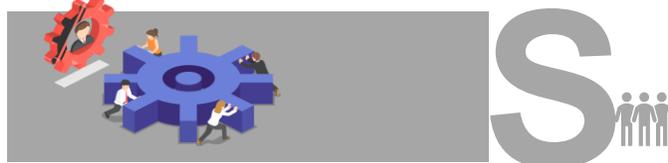


Identificación y caracterización de riesgos asociados al cambio climático



MATRIZ DE SOSTENIBILIDAD

- Durante **2022** se actualizó la matriz, determinando un rango mínimo para que un activo **existente o en construcción** de **5¹ categorías distintas** sea elegible para la certificación LEED. Implementación **a partir de 2023**



S

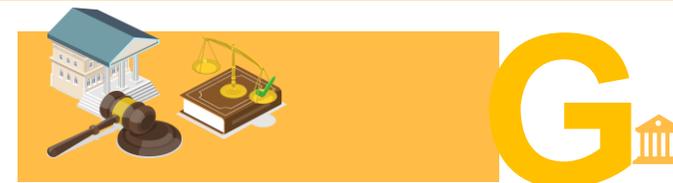
BEST BUDDIES

- Durante el 2022 Pei se hizo parte del programa de inclusión Amigos del Alma **“Best Buddies” en Atlantis y City U** para el área de servicio al cliente.



DIVERSIDAD, EQUIDAD E INCLUSIÓN (DEI)

- Pei AM estructuró la **política DEI**, instrumento que permite a todas las personas desarrollar su máximo potencial y crecer en función de sus competencias y talentos.



G

POSICIONAMIENTO

Durante **2022** se continuó con el posicionamiento de la sostenibilidad como un pilar fundamental del vehículo:

- Acciones de comunicación estratégica
 - ✓ Contenidos especializados
 - ✓ Participación en eventos de industria
- Plan de mercadeo
 - ✓ Concepto campaña de mercadeo 2023
- Difusión al interior del Administrador
 - ✓ Campañas internas de sostenibilidad
- Pei recibió el reconocimiento IR a mejores prácticas de relacionamiento con inversionistas como emisor IR de la **bvc**





INDICADORES INMOBILIARIOS

VACANCIA FÍSICA

5.7%

- 127 pbs

VACANCIA ECONÓMICA

7.6%

- 205 pbs

INDICADORES FINANCIEROS

MARGEN NOI

82.5%

+ 77 pbs

MARGEN EBITDA

65.5%

+ 243 pbs

RESULTADOS DEL NEGOCIO

Cifras expresadas en COP millones

INGRESOS

609,979

+ 23.5%

EBITDA

399,318

+ 28.3%

DIVIDEND YIELD

3.5%

2022 - Pagado

FCD

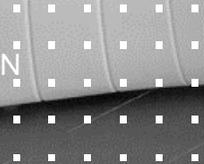
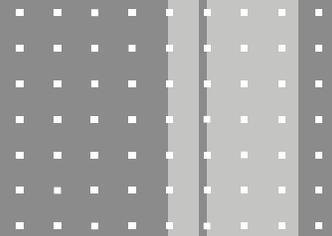
FCD
Pagado 2022
(COP Millones) **177,714**

FCD
X título 2022
(COP) **4,119**

FCD
4T 2022
(COP Millones) **11,002**

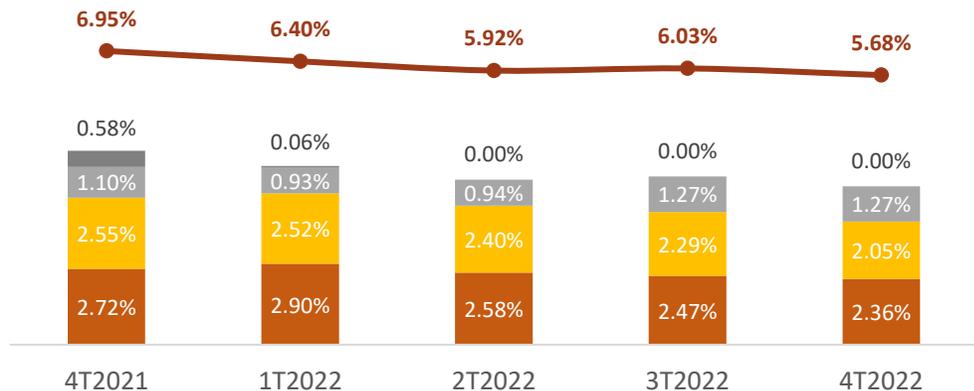
02

Gestión Comercial

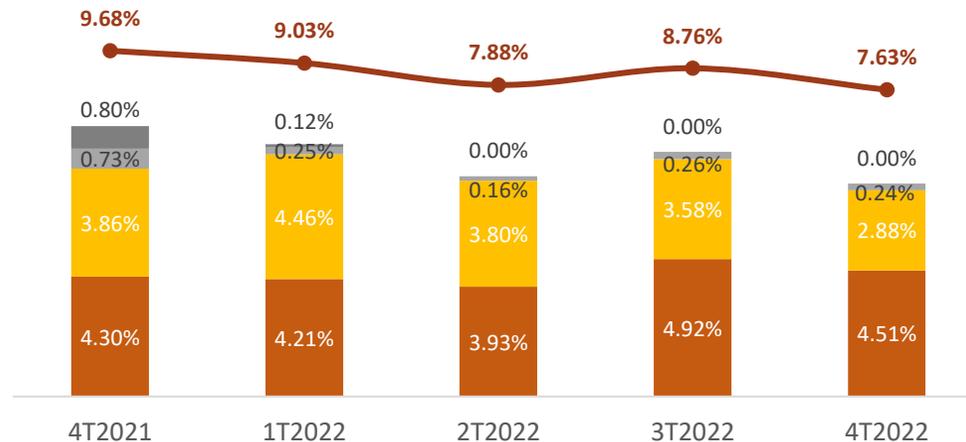


■ Vacancia Corporativos
 ■ Vacancia Comerciales
 ■ Vacancia Logísticos
 ■ Vacancia Especializados
 ● Total

VACANCIA FÍSICA



VACANCIA ECONÓMICA



PRINCIPALES INDICADORES



Retención
 4T 2022 **82,607 m²**
 Total 2022 **150,294 m²**

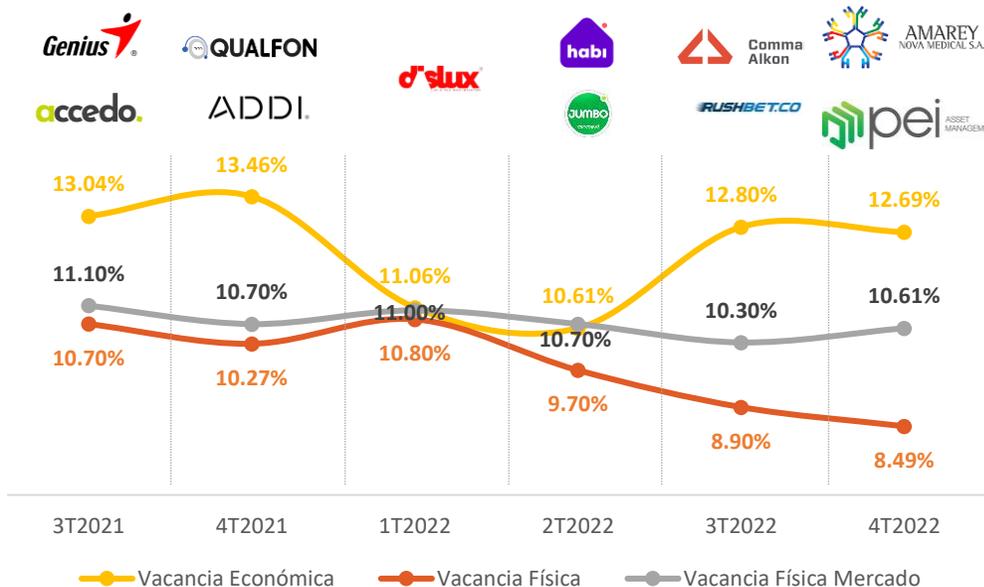


Renovación
96%
 De los contratos durante el año por ingresos



Absorción
 4T 2022 **6,675 m²**
 Total 2022 **29,531 m²**

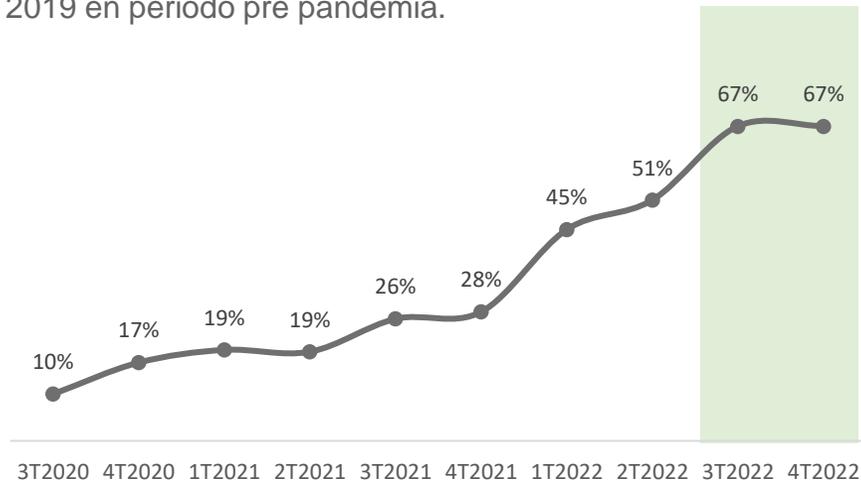
Vacancia Pei² vs Mercado³



En el 4T 2022 ingresaron al portafolio Amarey y Pei Asset Management en Capital Towers y Atrio, respectivamente que contribuyeron a la reducción de vacancia física. Por su parte, la vacancia económica disminuyó durante el 4T 2022 producto de la finalización de periodos de gracia de arrendatarios que se incorporaron al portafolio en el 3T 2022, como Command Alkon y Rushbet en Torre Alianza.

Tráfico en activos¹

Variaciones porcentuales con respecto a niveles alcanzados en 2019 en periodo pre pandemia.



2,540 m²

Área arrendada 4T 2022



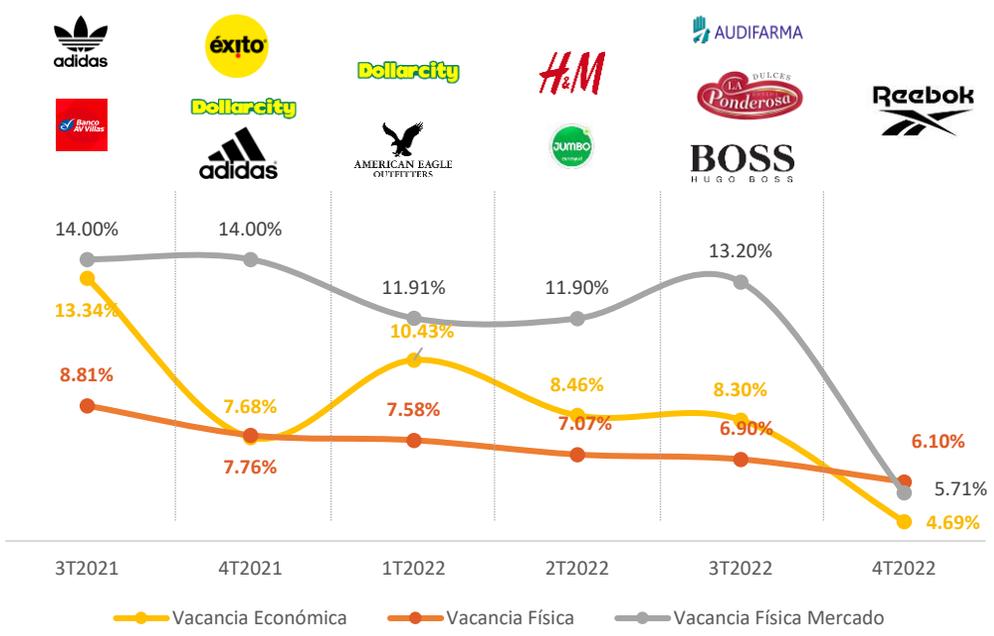
9,890 m²

Área arrendada 2022

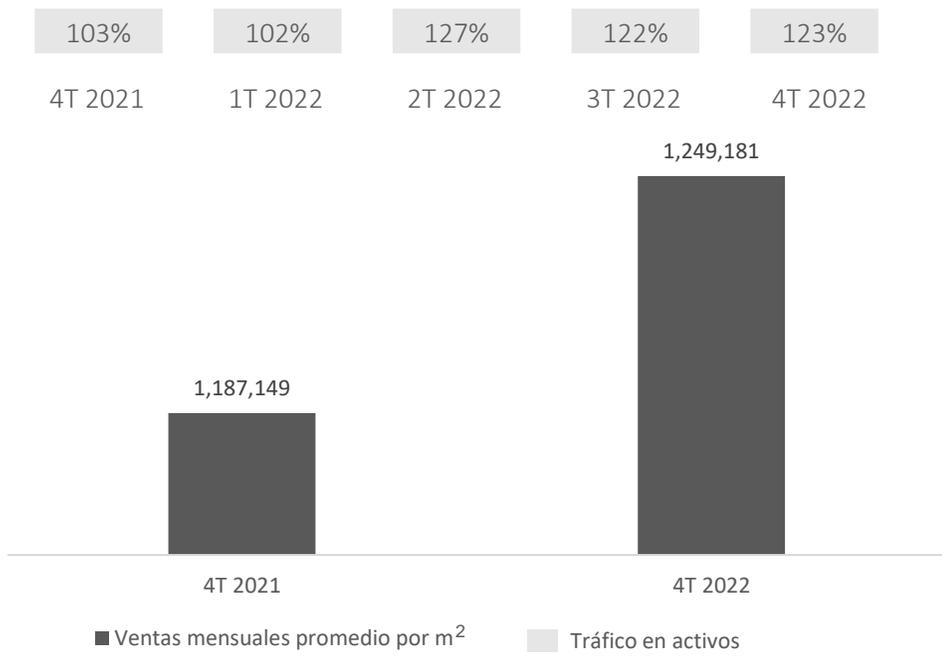
1. Ventas por m² ocupados y centros comerciales
 2. Información al cierre de cada trimestre
 3. Información de vacancia física de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 4T 2022



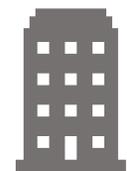
Vacancia Pei² vs Mercado³



Tráfico y ventas en activos¹



2,775 m²
Área arrendada 4T 2022



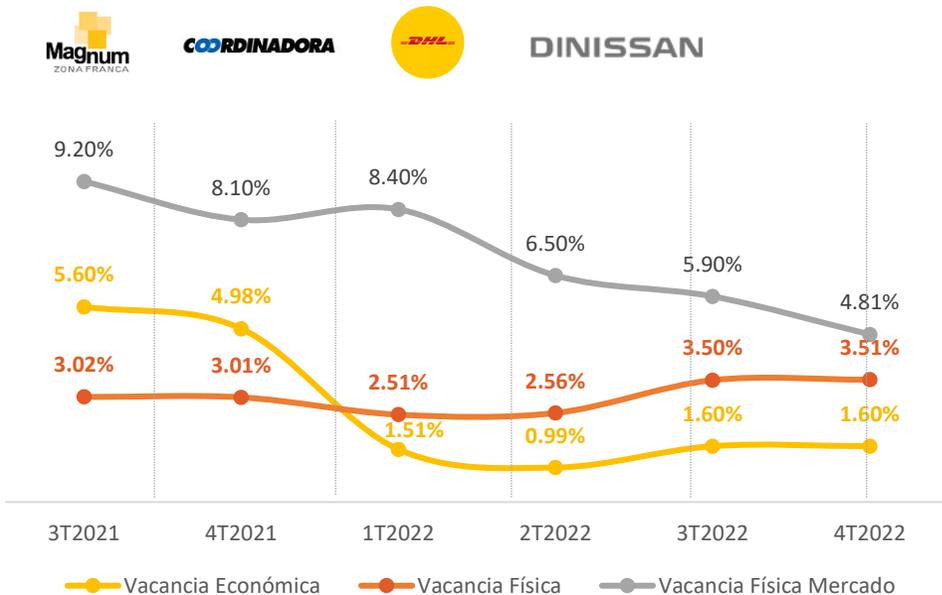
13,613 m²
Área arrendada 2022



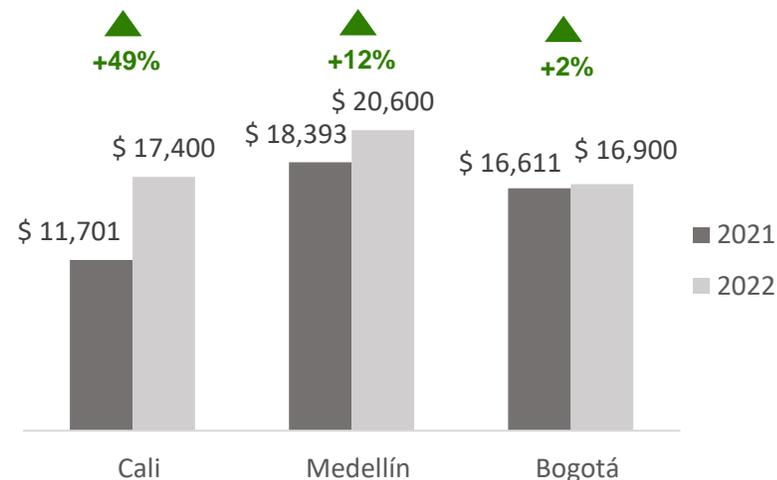
1. Ventas en centros comerciales y tráfico calculado como variaciones porcentuales con respecto a niveles alcanzados en 2019
 2. Información al cierre de cada trimestre
 3. Información de vacancia física de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 4T 2022



Vacancia Pei¹ vs Mercado²



Precio de mercado² m²



La vacancia económica disminuyó 4 puntos porcentuales entre el 3T 2021 y el 4T 2022



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



La vacancia económica (1.6%) se ubicó por debajo de la vacancia física (3.5%) 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 4T (2022).

Especializados

Activos de Salud

Área arrendable: **15,911 m²**

Ocupación: **100%**



Toberín Ciudad Jardín
Versalles Tequendama

Activos Educativos

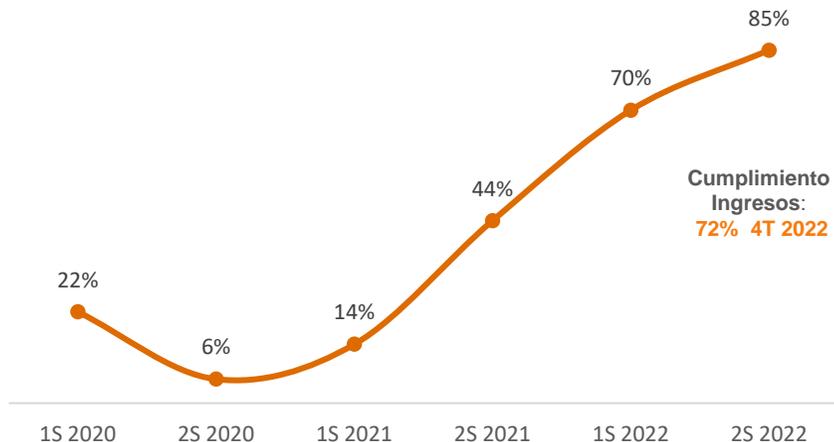
Área arrendable: **15,823 m²**

Ocupación: **100%**



Hospitalidad

Ocupación CityU¹



Ocupación Calablanca

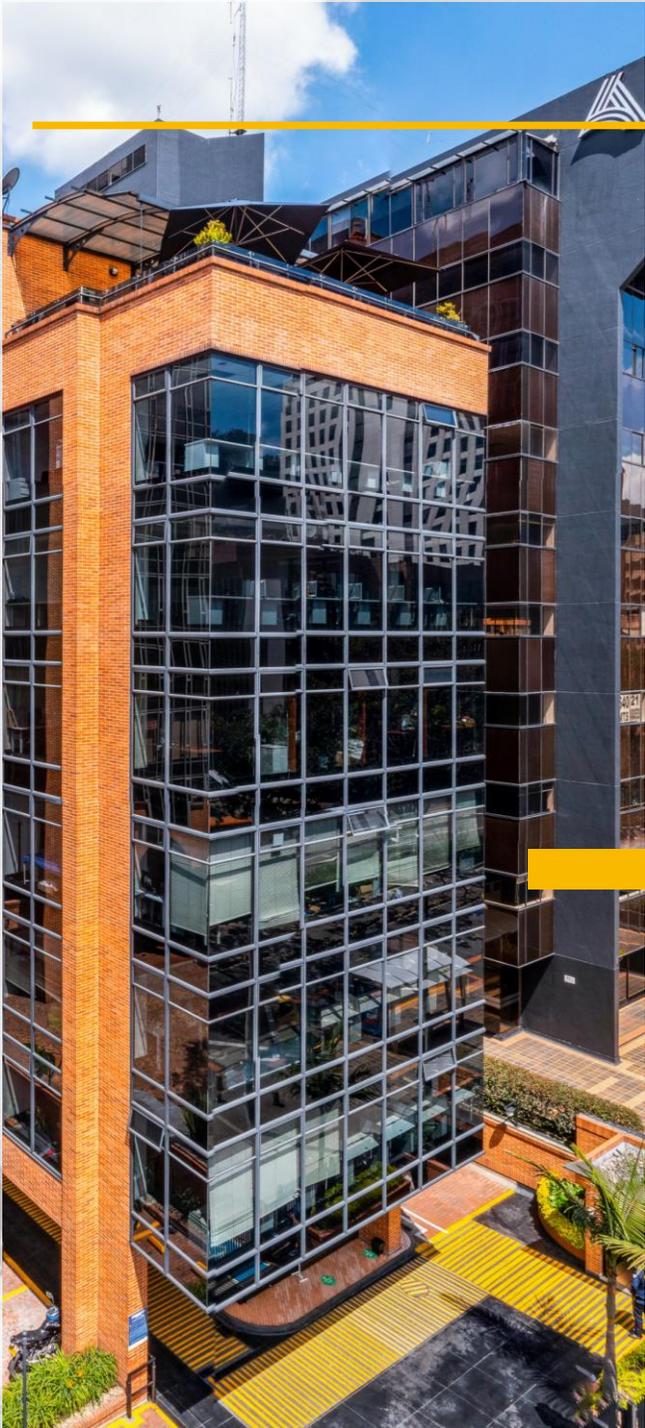


1. Promedio semestral excluyendo periodos vacacionales

Adquisición Residencias Universitarias BOHO

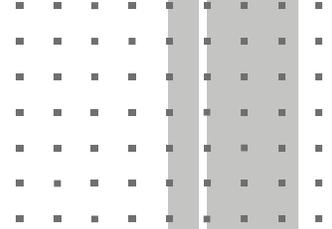


GLA: 6,100 m² - 344 habitaciones
Ocupación promedio 2023: 70%
Participación: 75%
Valor adquisición: \$26 mil MM

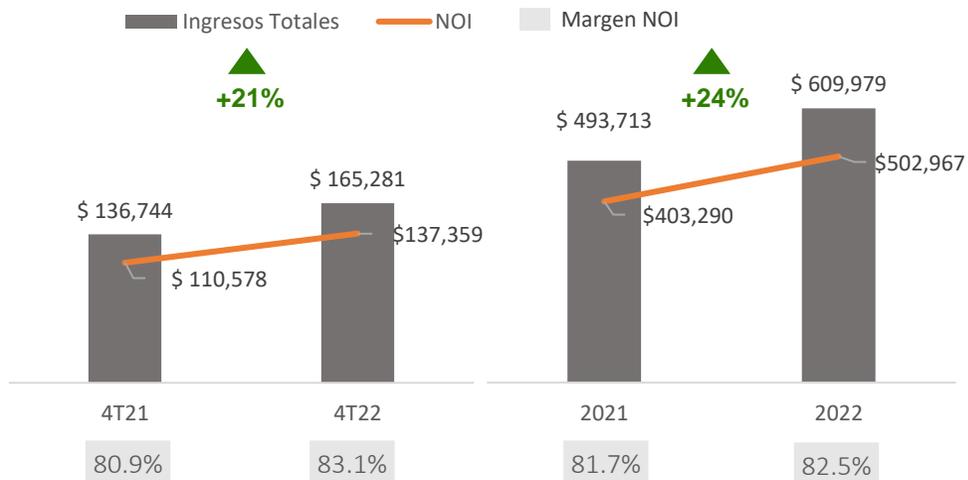


03

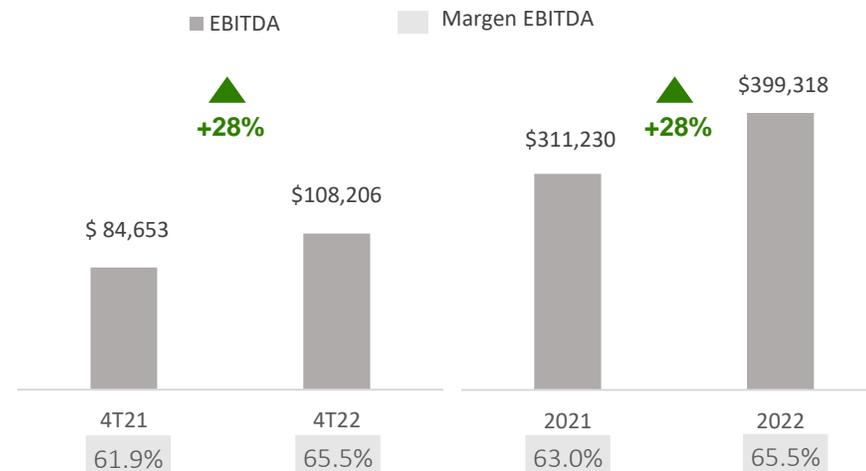
Resultados Financieros



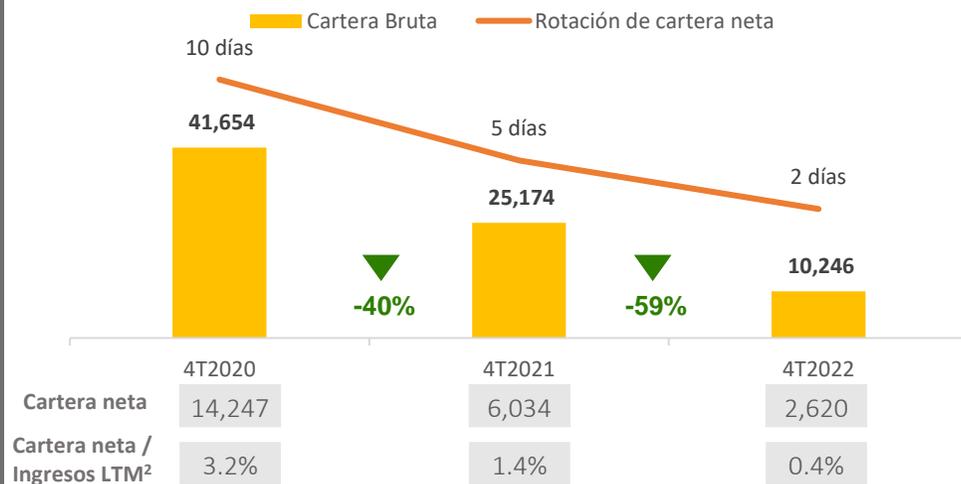
INGRESOS¹ / NOI¹ / MARGEN



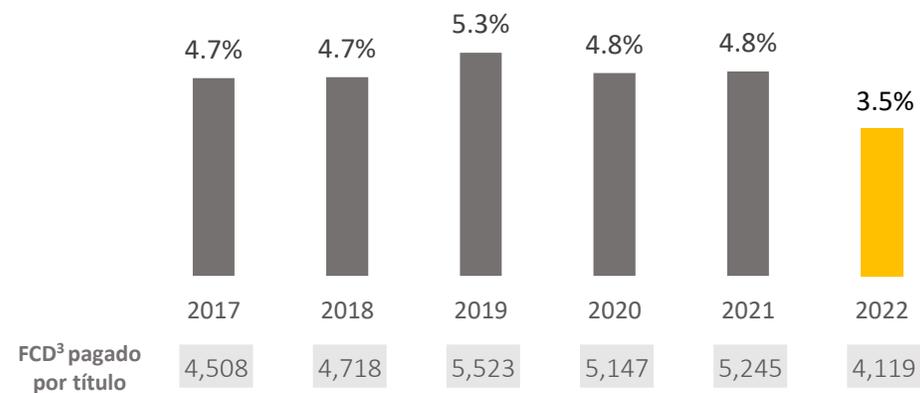
EBITDA¹ / MARGEN



CARTERA¹

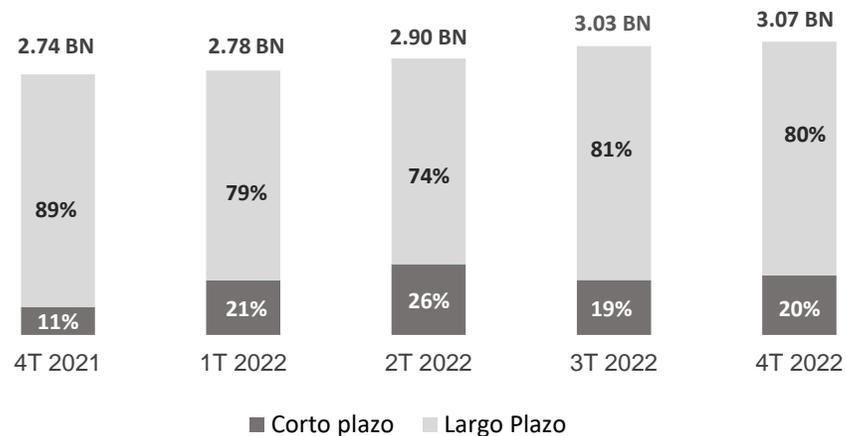


DIVIDEND YIELD PAGADO

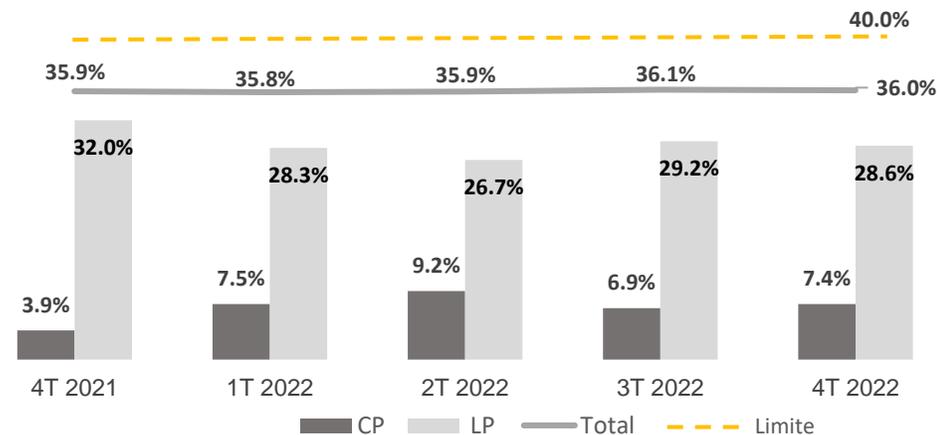


1. Cifras en COP millones y a corte de cada trimestre
 2. LTM: Last Twelve months o últimos doce meses
 3. FCD: Flujo de caja distribuible

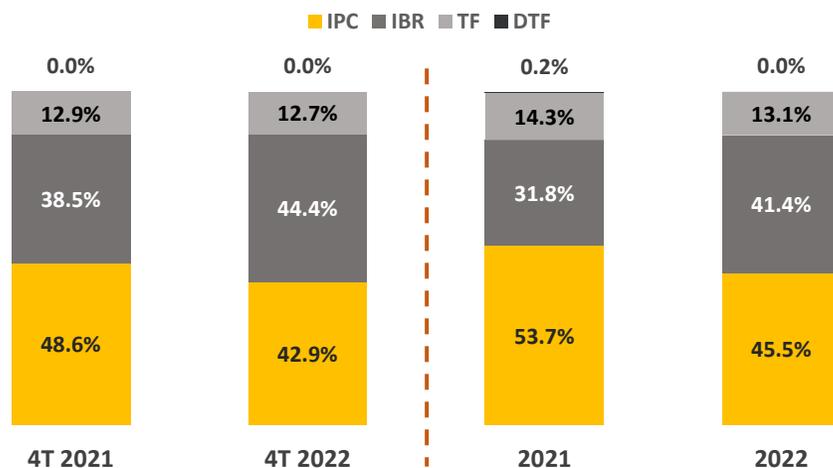
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO



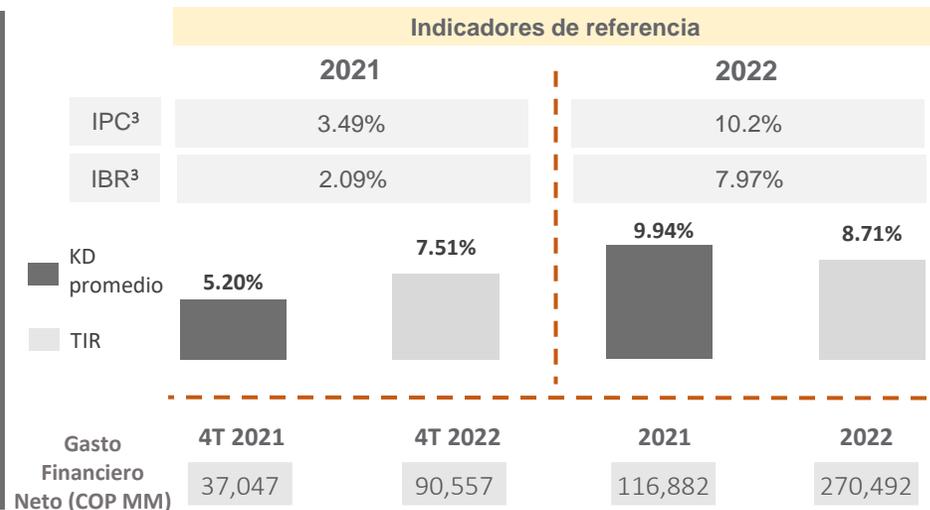
LIMITE ENDEUDAMIENTO



INDEXACIÓN DE LA DEUDA



COSTO DE LA DEUDA



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. Costo promedio de la deuda en un horizonte de tiempo de 10 años.
3. Corresponde al promedio año corrido del indicador



15 JUN	11 AGO	22 AGO	22 AGO	22 AGO	OCT	DIC
 Asamblea Extraordinaria de Inversionistas	 Aprobación por parte del ente regulador	 Split o división de los títulos participativos factor de 1 : 100 43,142,200 títulos	 Listamiento PEIS en Renta Variable 	 Formador de liquidez	 Activación el mecanismo de Readquisición de PEIS 	 Activación el mecanismo de Readquisición Independiente de PEIS

Readquisición de títulos¹

Mecanismo transaccional



Fecha de inicio: 20 de octubre

Precio²: \$36,962

Títulos: 61,351

Monto readquisición³: \$2,262,894,680

Mecanismo independiente



Fecha de inicio: 14 diciembre

Precio: \$36,876

Títulos: 270,100

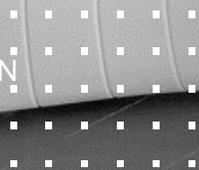
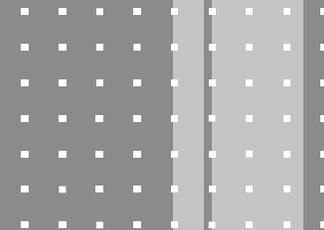
Monto: \$9,960,207,600

Total Monto
Readquirido 2022:
 \$12,233,102,280

1. A opción del Patrimonio Autónomo
 2. Precio Promedio Ponderado por Volumen (VWAP)
 3. Con corte al 31 de diciembre de 2022

04

Perspectivas





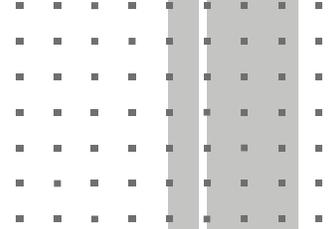
	2023E	2024E	Mensajes claves
INGRESOS (Cifras en miles de millones)	[675-695]	[741-756]	los ingresos operacionales recogerán los elevados reajustes por inflación de 2022 y 2023
MARGEN NOI	[81%-82%]		Durante el 2023 y el 2024 se anticipan mantener los márgenes de la rentabilidad operacional
VACANCIA FÍSICA	[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	[0.3%-0.8%]	[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%





05

Sesión de Preguntas



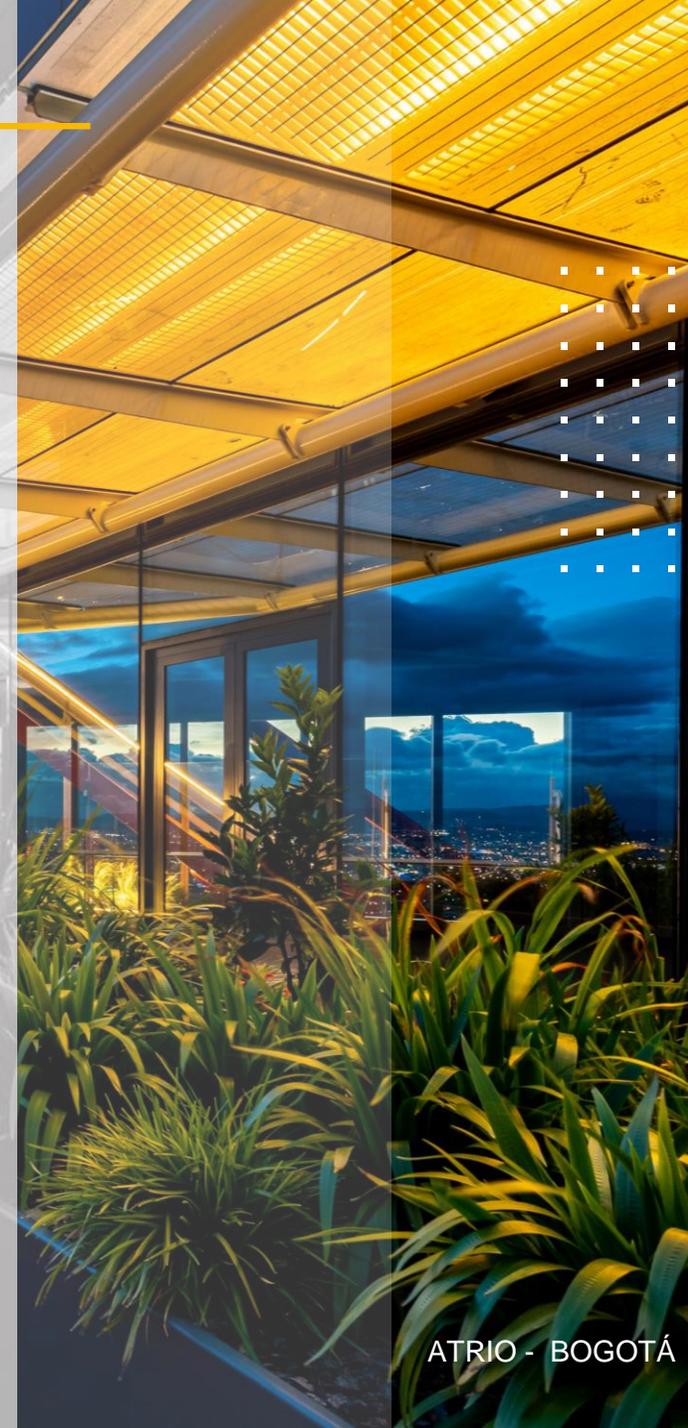
GRACIAS

 www.pei.com.co

 Calle 80 # 11 42 piso 10. Bogotá, Colombia

 Tel: (+601) 744 8999

 inversionistas@pei.com.co



ATRIO - BOGOTÁ