



**1T  
2022**



*15 años*

# TELECONFERENCIA DE RESULTADOS PEI



# ADVERTENCIA

---

"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."



## 15 años

Lanzamiento del primer vehículo de inversión inmobiliaria, modelo REIT, en Colombia.



PRIMERO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS

Primera emisión de Títulos Participativos de Pei por COP **107,605** millones

2007

El Administrador Inmobiliario obtiene por primera vez la máxima calificación G-aaa en la gestión de portafolios

**BRC Standard & Poor's S&P Global**

Traslado de TEIS al mercado principal.

2009

Los TEIS recibieron por primera vez la máxima calificación i-AAA

**BRC Standard & Poor's S&P Global**

2011

El vehículo de inversión inmobiliaria renueva su imagen por



Primeros 1,000 inversionistas

2014

Lanzamiento de la nueva imagen del administrador y del vehículo



2017

Fortalecimiento de la agenda de sostenibilidad

Vinculación de Pei AM a



2019

Primera emisión de Bonos Ordinarios de Pei por COP **500,000** millones

2018

1 millón de m<sup>2</sup> de GLA y **6.3 Bn** en AUM's.

100 personas en el equipo Pei AM.

Lanzamiento del plan de Estrategia y Cultura.



2020

2022



# AGENDA

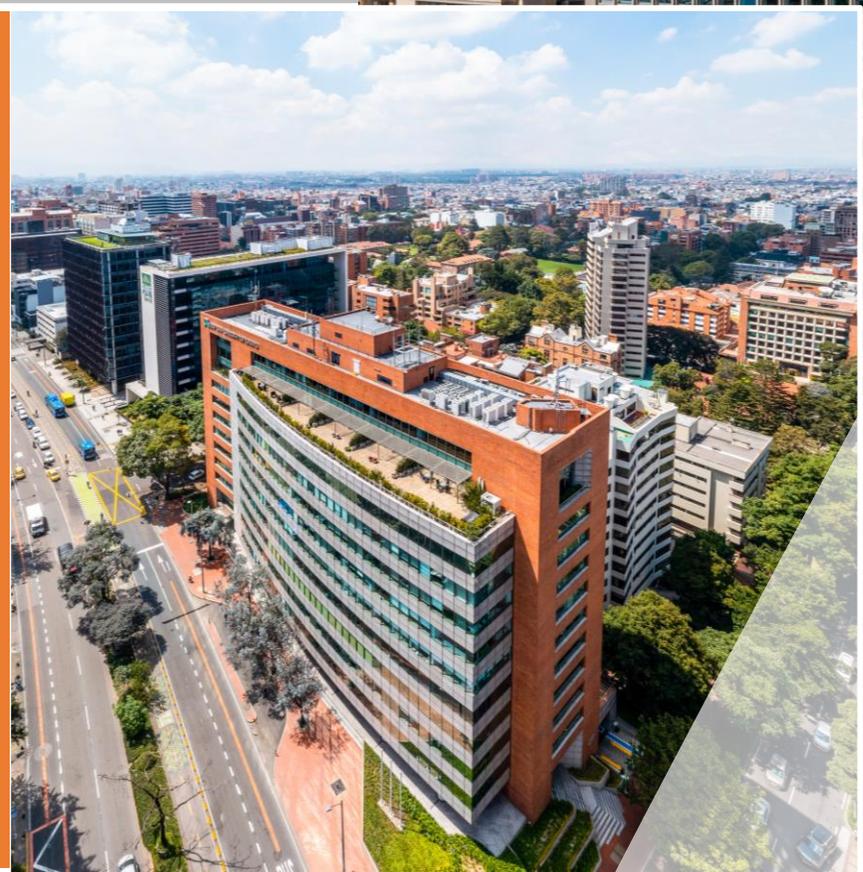
- RESUMEN DE GESTIÓN 1T22
- SOSTENIBILIDAD
- GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO
- GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO
- DINÁMICA DEL MERCADO SECUNDARIO
- ESTRATEGIA DE LIQUIDEZ
- SESIÓN DE PREGUNTAS





01

RESUMEN DE  
GESTIÓN  
1T22



PRIMER  
TRIMESTRE  
2022



ACTIVOS BAJO MANEJO

COP 7.7 BN



ÁREA ARRENDABLE

1,140,473 m<sup>2</sup>



ARRENDATARIOS

2,529



INVERSIONISTAS

4,725

## DIVERSIFICACIÓN POR CATEGORÍA SEGÚN VALOR DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Centros  
Comerciales  
38%



Locales  
Comerciales  
6%



Corporativos  
34%



Logísticos  
17%



Especializados  
5%



\*Los activos adquiridos han sido previamente aprobados por el Comité Asesor y han cumplido con las condiciones de la sección "2.3.1 Inversiones Admisibles" del Prospecto.

## Gestión comercial

**Retención 96%** contratos

✓ 1T 2022 **119 mil m<sup>2</sup>**

**Absorción**

✓ 1T 2022 **10 mil m<sup>2</sup>**

## Ingresos

**COP 115,172 MM** **COP 145,775 MM**

Primer Trimestre 2021 Primer Trimestre 2022

Var **+27%**

**Mismos Metros**

**COP 108,525 MM** **COP 128,201 MM**

Primer Trimestre 2021 Primer Trimestre 2022

Var **+18%**

## Indicadores Financieros

**Margen NOI**

**83%** **83%**

Primer Trimestre 2021 Primer Trimestre 2022

**Margen EBITDA**

**65%** **67%**

Primer Trimestre 2021 Primer Trimestre 2022

## Cartera Neta

Variación **-10%**

**COP 6,959 MM** **COP 6,248 MM**

31 DE DICIEMBRE 2021 31 DE MARZO 2022

Recaudo del **102%** de los diferimientos presupuestados.

## Flujo de Caja Distribuible

Crecimiento del **20%** frente al mismo periodo del año anterior

**COP 60,378 MM<sup>2</sup>**

13 DE MAYO 2022

**COP 139,951**

POR TÍTULO

## Rentabilidad Total

**10.7% LTM<sup>1</sup>**

**Rentabilidad estimada 2022**

**9%- 10% E<sup>3</sup>**



02

# SOSTENIBILIDAD



Como parte del Modelo Corporativo de Sostenibilidad, durante el 2022 trabajaremos en **34** KPIs relacionados con nuestros **6** asuntos materiales, con el objetivo de alcanzar nuestras aspiraciones y metas para el largo plazo, resaltamos algunos avances:

### 1. Ecoeficiencia y adaptación al cambio climático

**Meta 2025:** Contar con un portafolio ecoeficiente procurando por el consumo responsable de los recursos

#### ECOEFICIENCIAS



**4** activos (Hotel Calablanca, Rivana, Ideo Cali y Nuestro Bogotá) evaluados con el diagnostico de sostenibilidad en diferentes regiones del país, para un total de 22 activos (425 mil m<sup>2</sup>)



### 4. Inversión responsable

**Meta 2025:** Adoptar decisiones de inversión integrando factores ASG en el 100% de las oportunidades de inversión

#### MATRIZ DE SOSTENIBILIDAD



Se evaluaron el **100%** oportunidades de inversión con la matriz de sostenibilidad. Las oportunidades evaluadas obtuvieron un puntaje entre 60 y 90 puntos

### 6. Contribuir al bienestar de la comunidad, arrendatarios y proveedores

**Meta 2025:** Incentivar a arrendatarios y proveedores a integrar factores ASG en su actuar y generar impacto social

#### PRÁCTICAS LABORALES



Estructuración encuesta para conocer las prácticas laborales del **20%** de los proveedores del Pei

### 5. Desarrollo y bienestar del talento humano

**Meta 2025:** Promover el desarrollo, garantizar el bienestar del talento humano y promover la diversidad e inclusión

#### PLAN CARRERA



Implementación del plan carrera a los trabajadores de la administradora. En el 1T 2022 se trabajó en la **identificación** de aspiraciones y posibles rutas de carrera

### 2. Gestión del riesgo e innovación digital

**Meta 2025:** Gestionar riesgos estratégicos y operativos del vehículo; mantener excelentes estándares de gobierno y ética; y velar por la seguridad de la información

#### SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN



Se están implementando diferentes proyectos tendentes a incrementar la protección de la información y el manejo de datos. En el 1T 2022 se **implementó** la verificación de doble factor

### 3. Crecimiento rentable

**Meta 2025:** Contribuir al desarrollo económico y al crecimiento del mercado de capitales

#### SOSTENIBILIDAD PILAR DEL VEHÍCULO



Se han diseñado y esta en proceso de **implementación** un plan de comunicaciones y mercadeo destinado a comunicarle a los diferentes grupos de interés nuestra estrategia de sostenibilidad

\*E: Estimado  
\*YTD: Year to Date (año corrido)

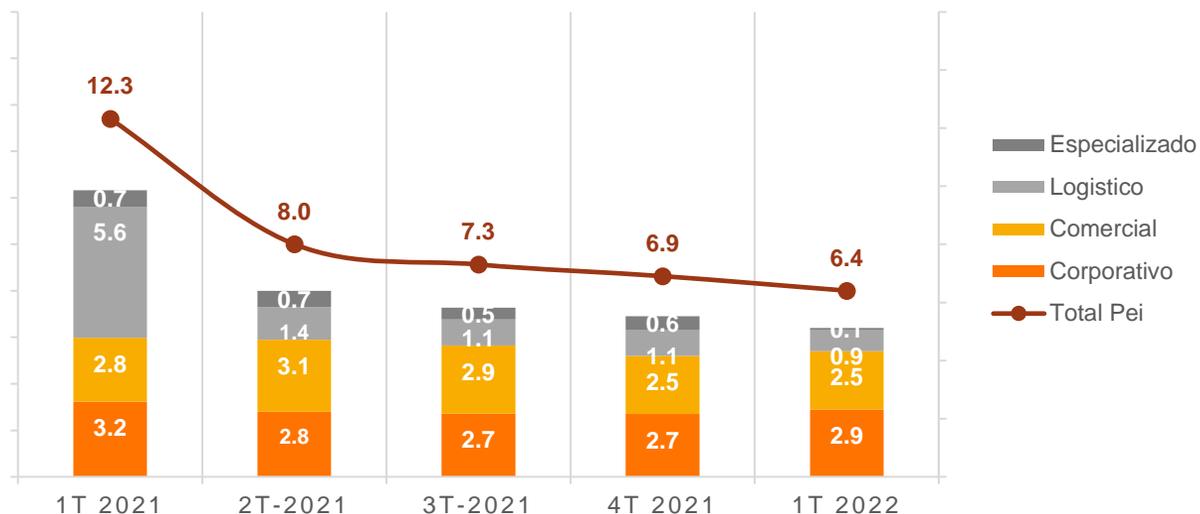


03



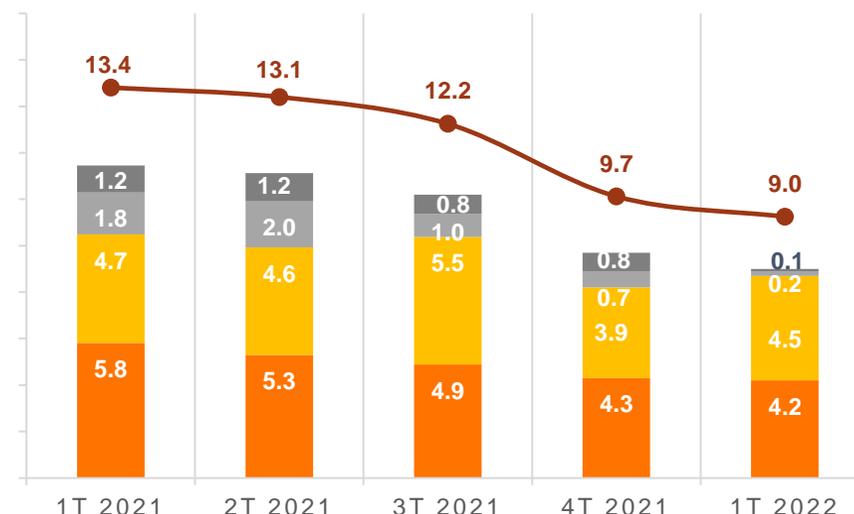
GESTIÓN  
COMERCIAL  
DEL PORTAFOLIO

## Vacancia física (%)



6.5% Promedio 2022

## Vacancia económica (%)



9.1% Promedio 2022

## Gestión del Área Disponible



202

Prospectos comerciales



18

Inmuebles



26,681 m<sup>2</sup>

Área en negociación



Activos Corporativos y Comerciales

# VACANCIA PEI vs. MERCADO

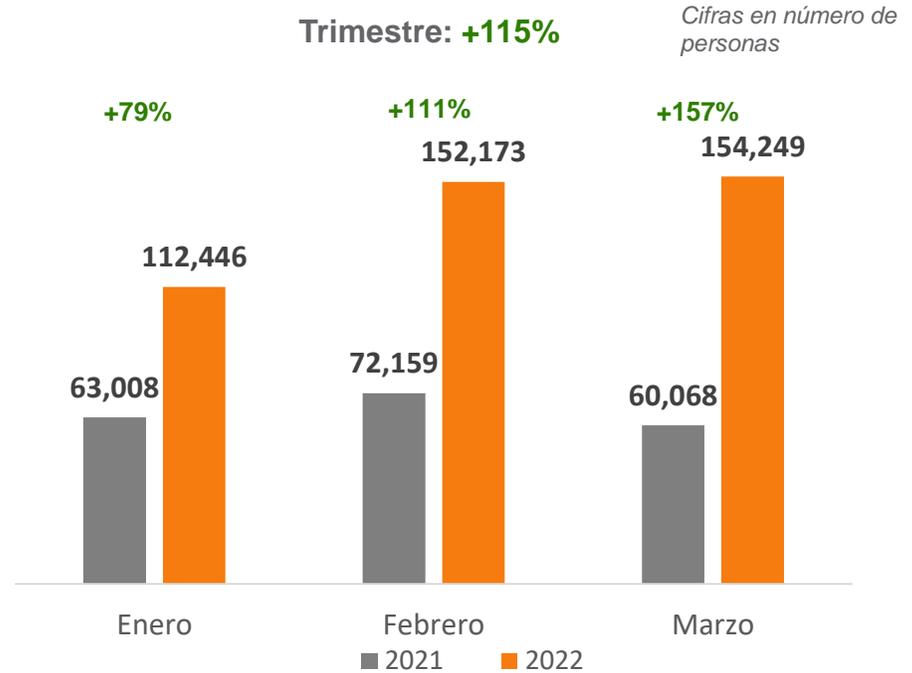
## Corporativos



**759 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 1T 2022



## Tráfico en activos corporativos de Pei

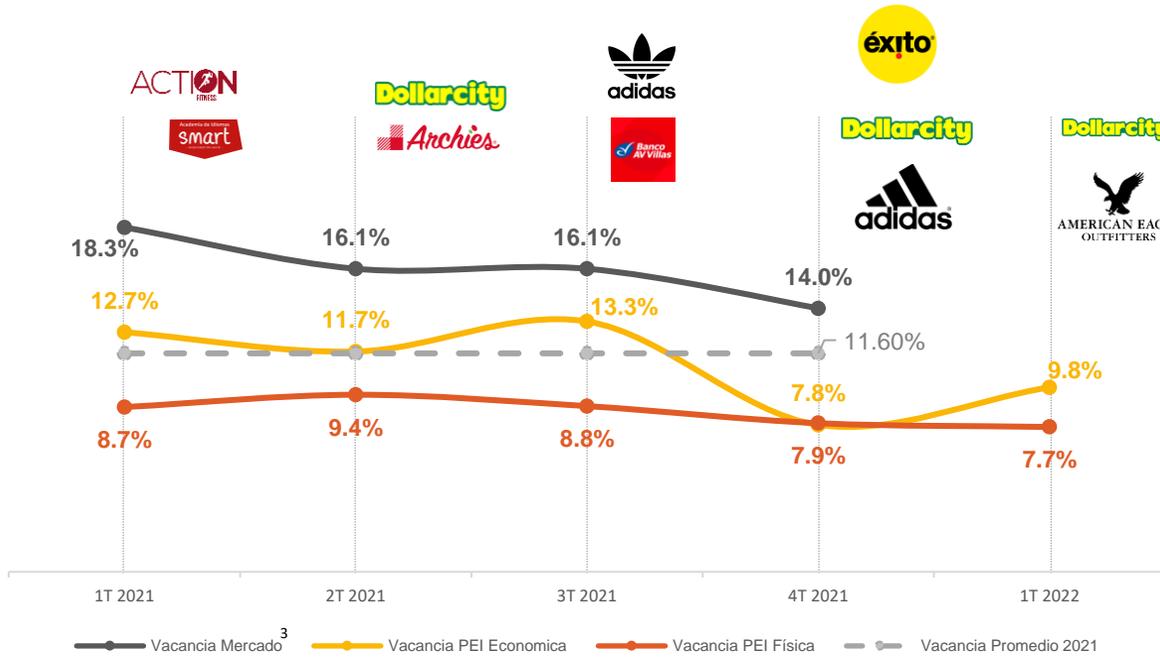


1. Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International (2021)  
2. Información al cierre de cada trimestre.

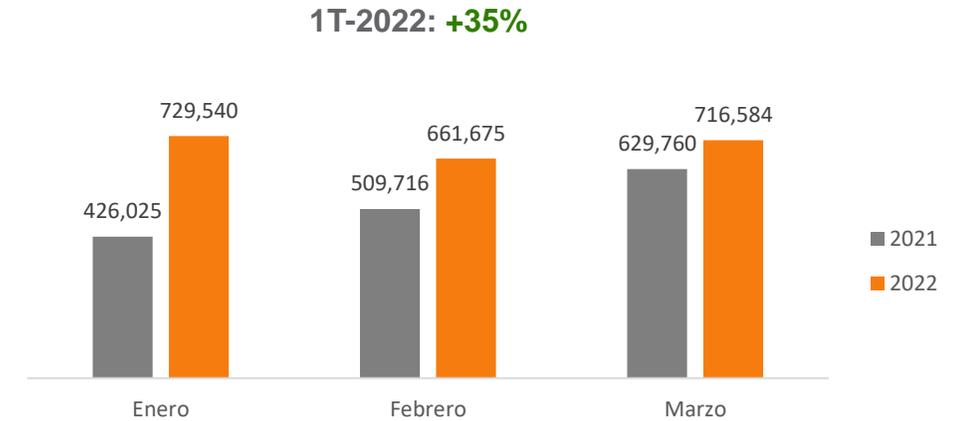
# VACANCIA PEI vs. MERCADO

## Comerciales<sup>2</sup>

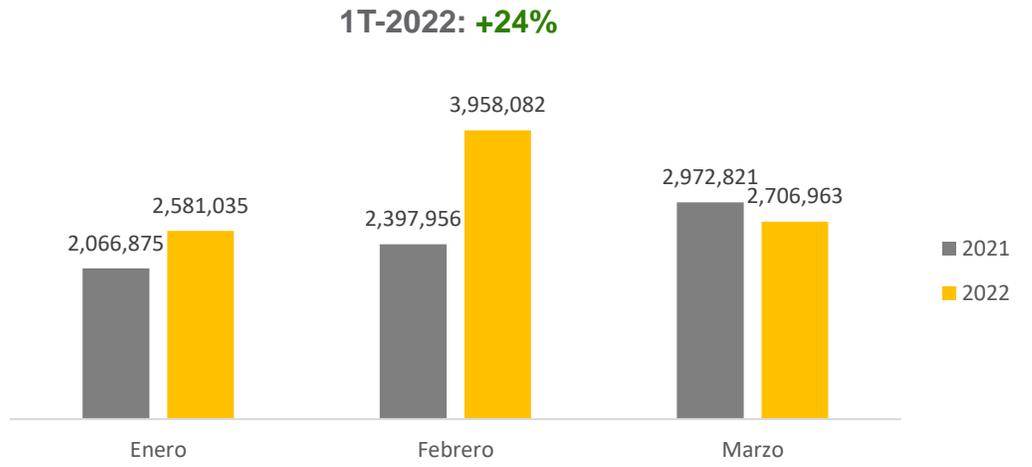
**4,466 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 1T 2022



## Ventas promedio por m<sup>2</sup> de centros comerciales de Pei<sup>1</sup>



## Tráfico peatonal de centros comerciales tradicionales Pei



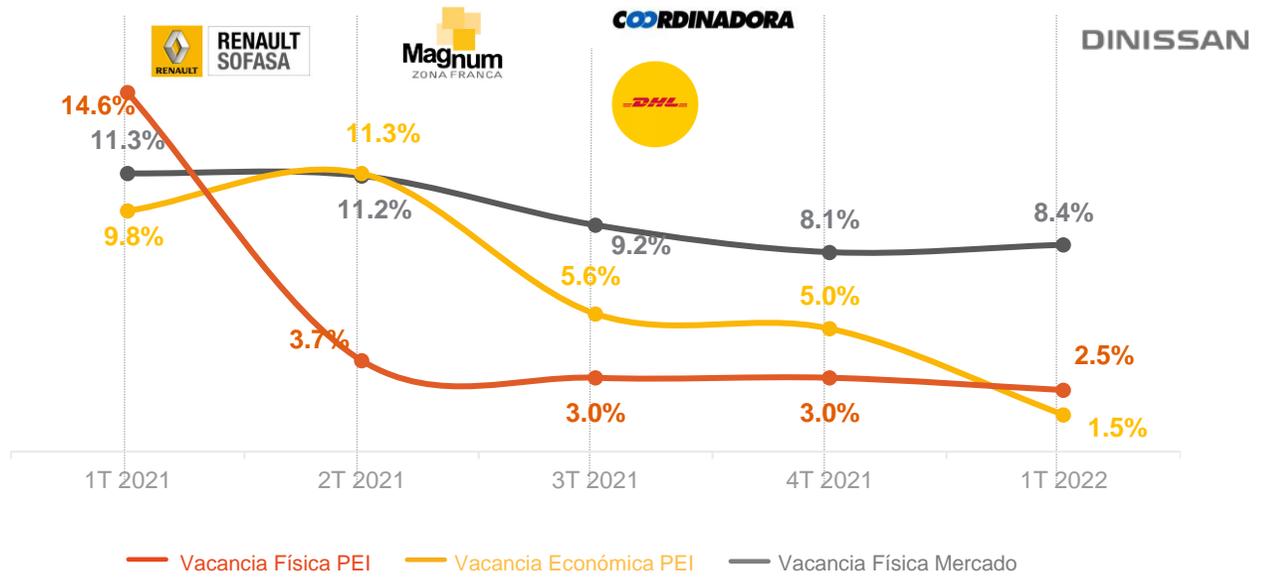
1. Ventas por m<sup>2</sup> ocupados y centros comerciales sin incluir Portafolio Ideo  
 2. Información al cierre de cada trimestre a excepción de la vacancia económica del 1T22 que corresponde a la vacancia promedio del trimestre.  
 3. Información de mercado tomada de: Reporte de vacancia de Acecolombia (2021). Reporte con periodicidad semestral.

# VACANCIA PEI vs. MERCADO

## Logísticos e industriales



**4,708 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 1T 2022



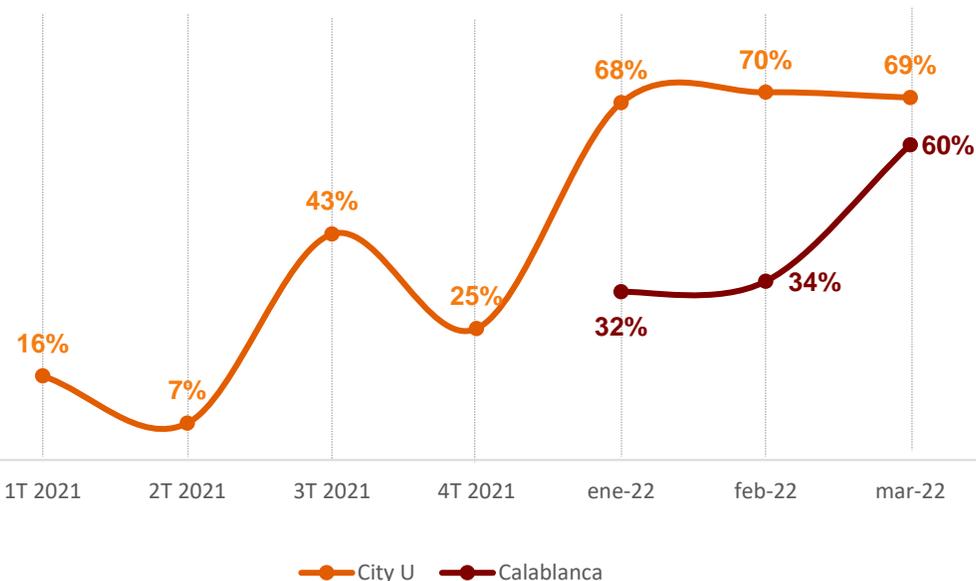
1. Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International (2021)  
 2. Información al cierre de cada trimestre.

## Hospitalidad

Habitaciones / Camas disponibles:

City U: **1,601**

Sofitel Barú Calablanca: **187**



## Especializados

### Activos de Salud

Área Arrendable: **15,911 m<sup>2</sup>**

-  **Sanitas** Toberín
-  **Sanitas** Versalles Ocupación: **100%**
-  **Sanitas** Tequendama
-  **Sanitas** Ciudad Jardín

### Activos Educativos

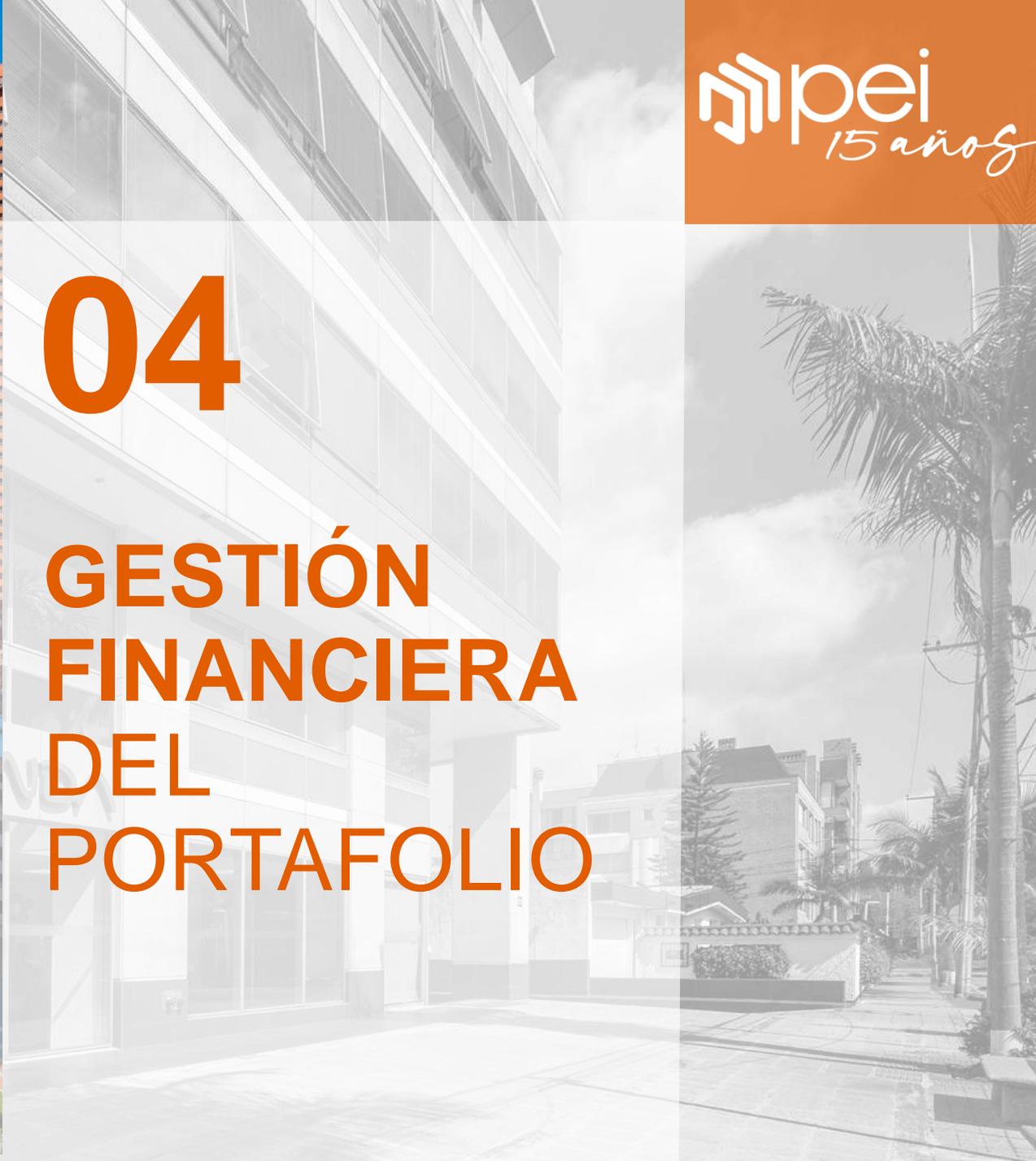
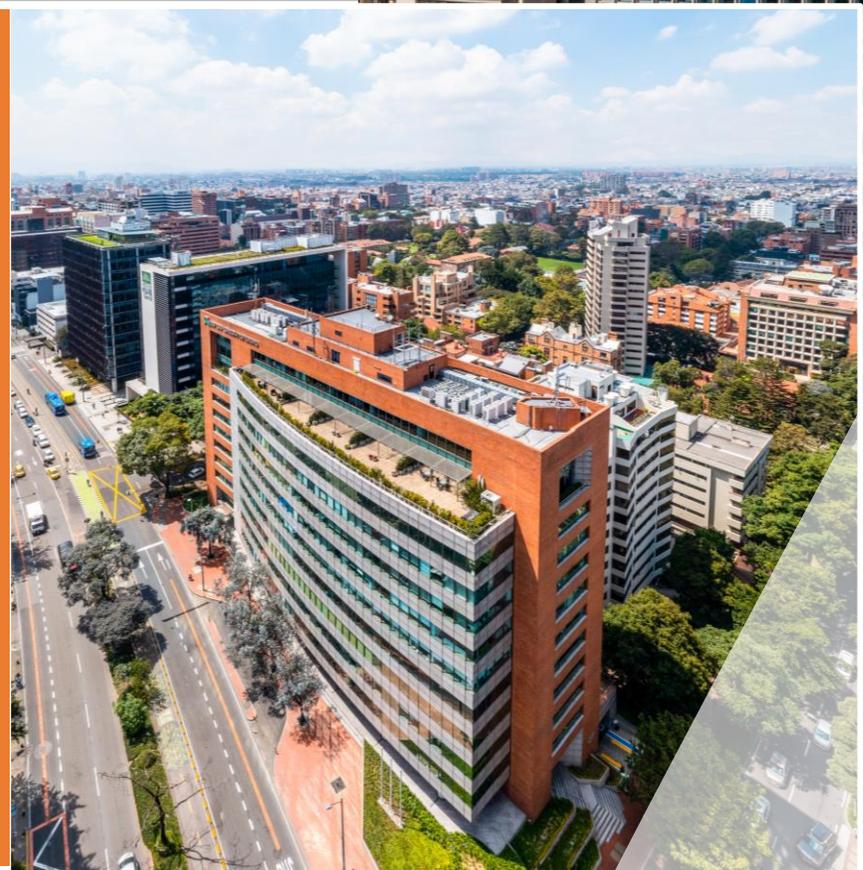
Área Arrendable: **15,823 m<sup>2</sup>**



Ocupación: **100%**

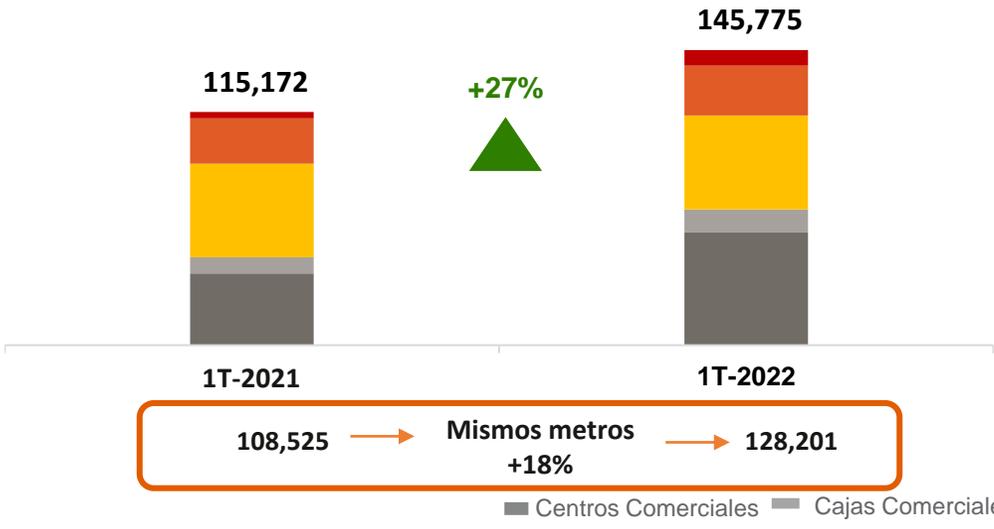
# 04

## GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO

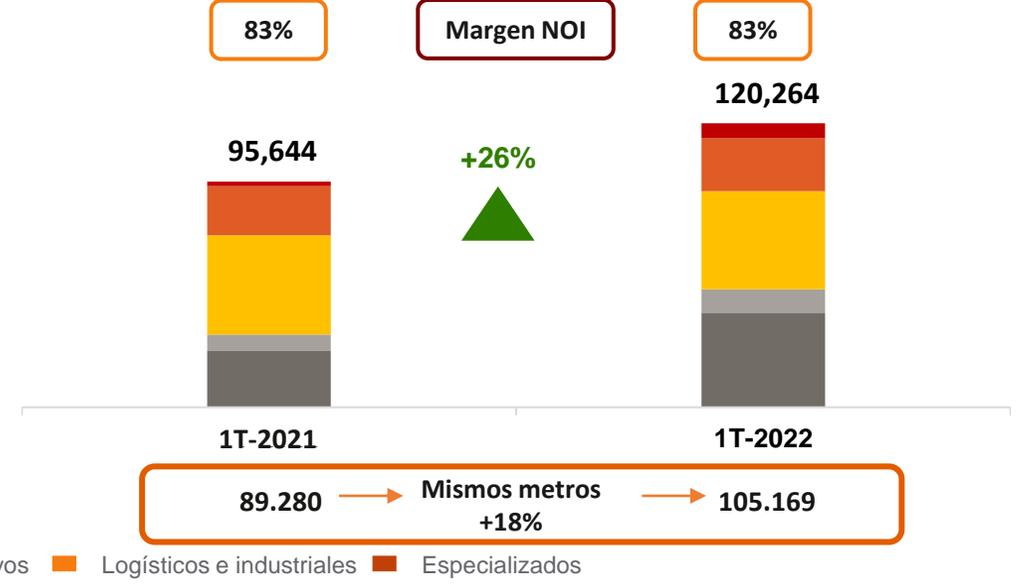


# CIFRAS FINANCIERAS

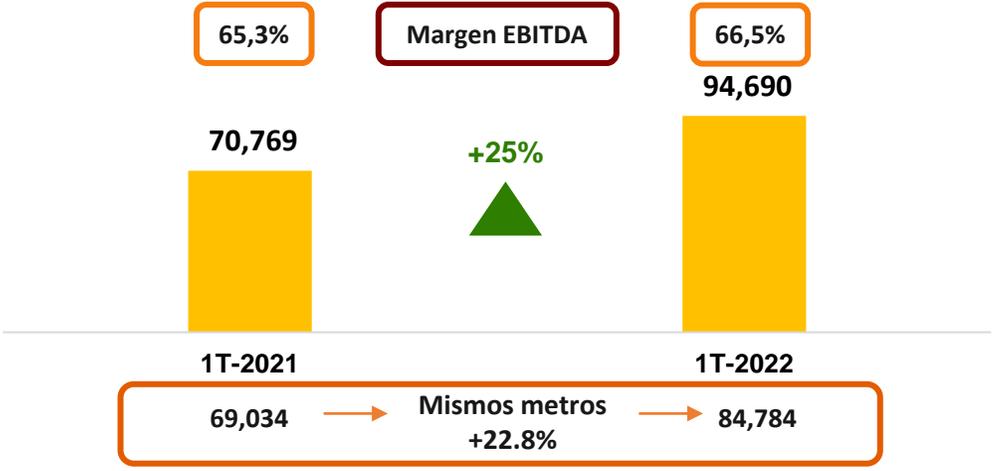
## Ingresos<sup>1</sup> (en COP MM)



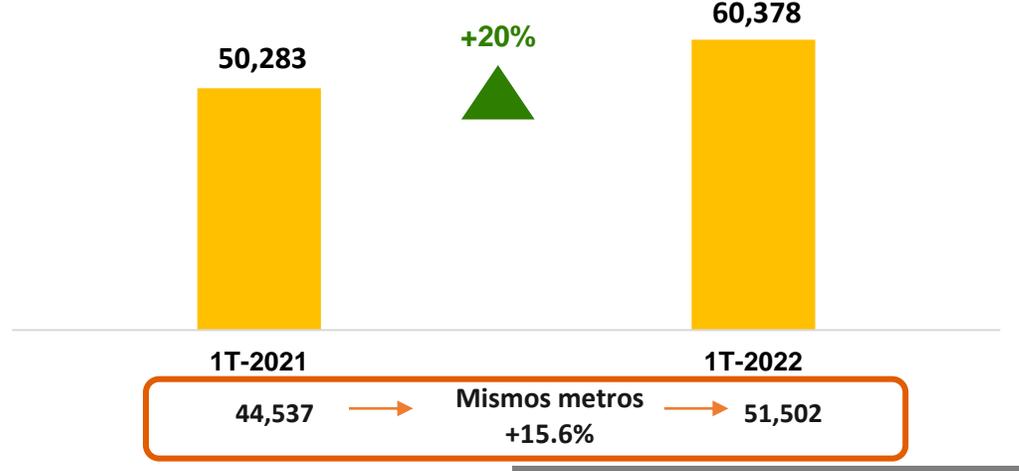
## NOI<sup>2</sup> (en COP MM) y margen NOI<sup>2</sup>



## EBITDA (en COP MM) y margen EBITDA<sup>3</sup>



## FCD Pagado (en COP MM)

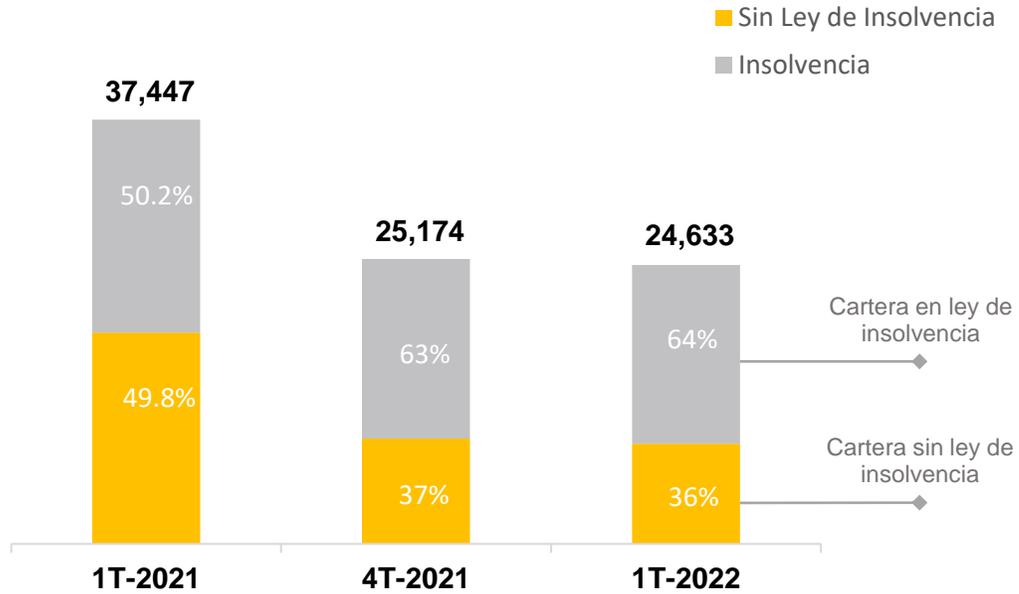


1. Los ingresos no incluyen ingresos reembolsables.

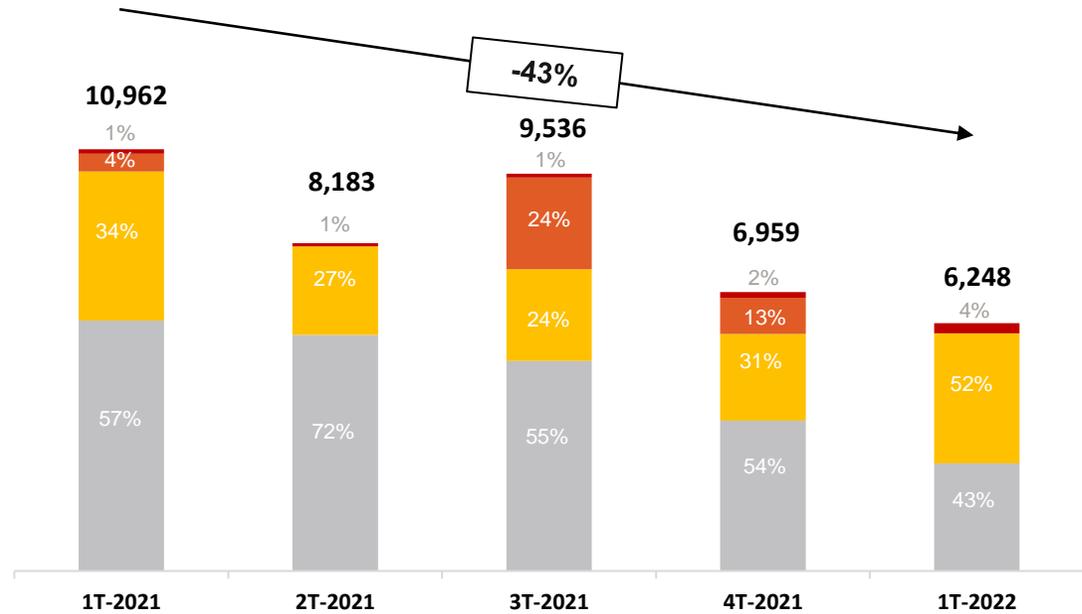
2. NOI: Utilidad Operacional

3. EBITDA Ajustado: no incluye ingresos no operacionales extraordinarios

## Cartera Bruta



## Cartera neta por categoría (en COP MM)



## Días de rotación de cartera neta<sup>1</sup>

Días	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022
	23	10	10	5	6	5	3

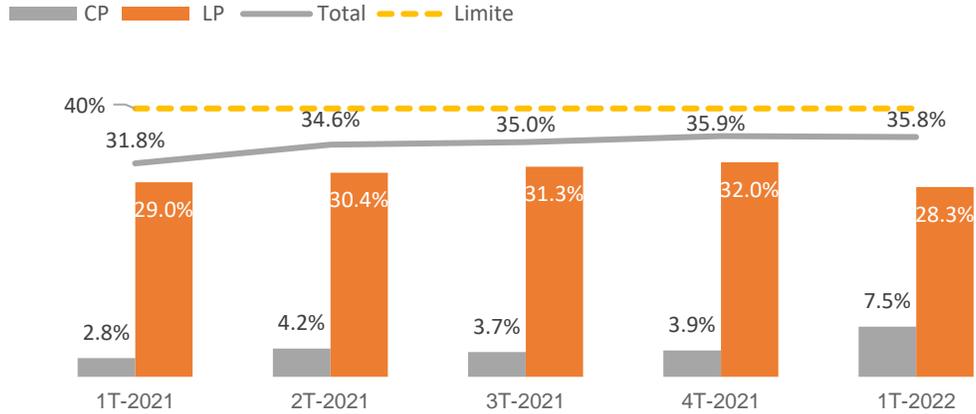
## Indicador Cartera neta/ Ingresos LTM<sup>2</sup>

	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022
	7,38%	3,23%	2,54%	1,83%	2,02%	1,41%	1,33%

<sup>1</sup> Cartera Neta LTM

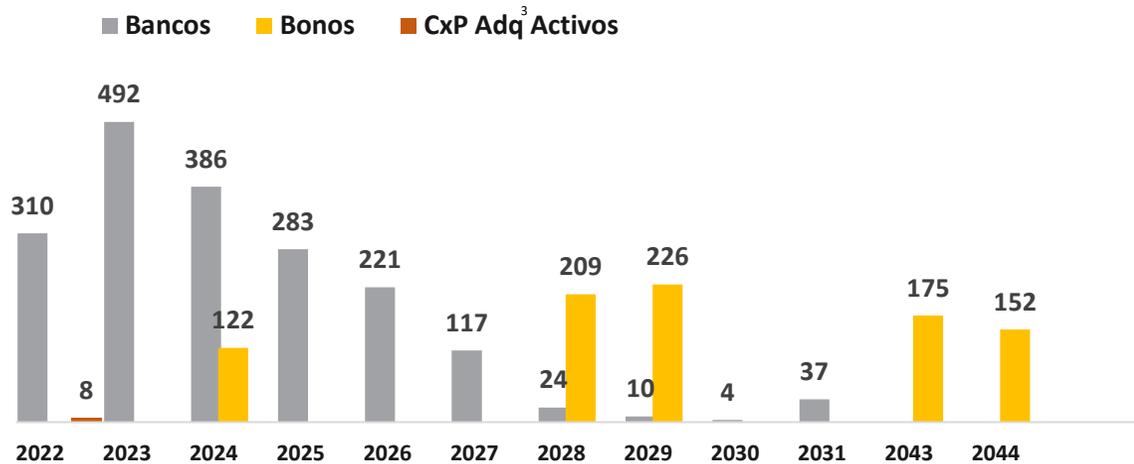
<sup>2</sup> LTM: Últimos doce meses

## Limite de endeudamiento sobre activos

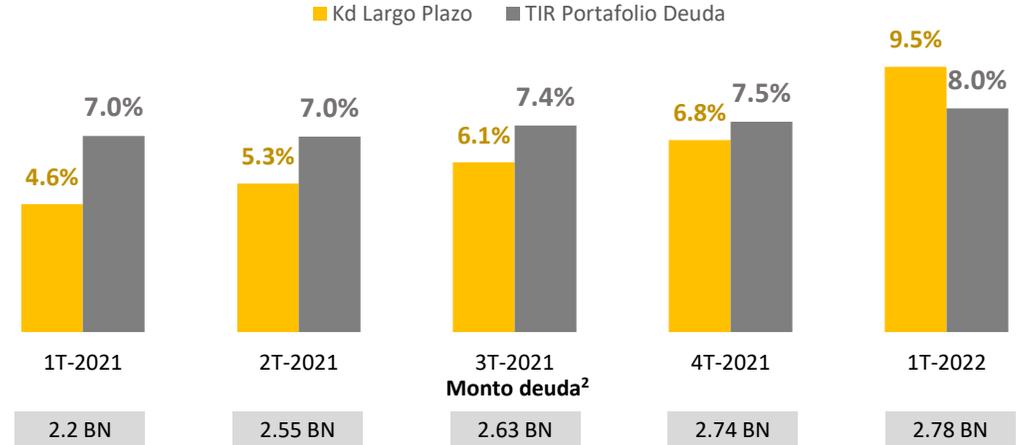


## Perfil de vencimientos (COP MM)

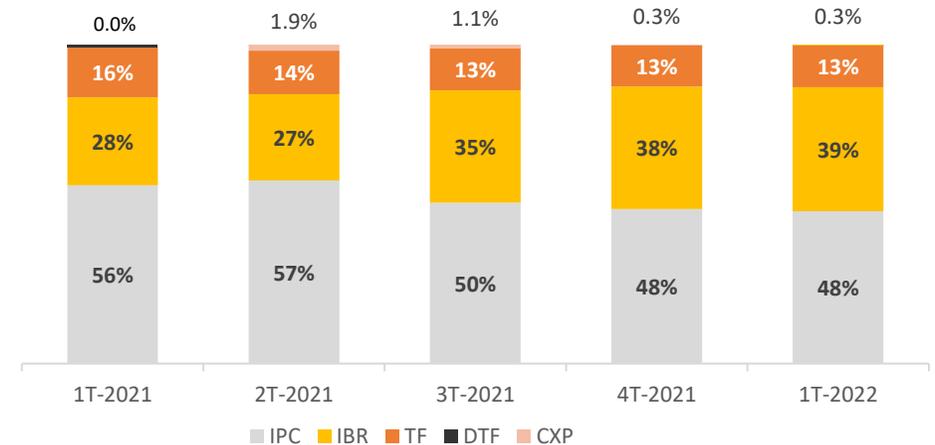
Cifras en COP miles de millones



## Evolución del costo de la deuda<sup>1</sup>



## Indexación de la deuda y costo de la deuda



1. Costo promedio ponderado de la deuda con corte trimestral.

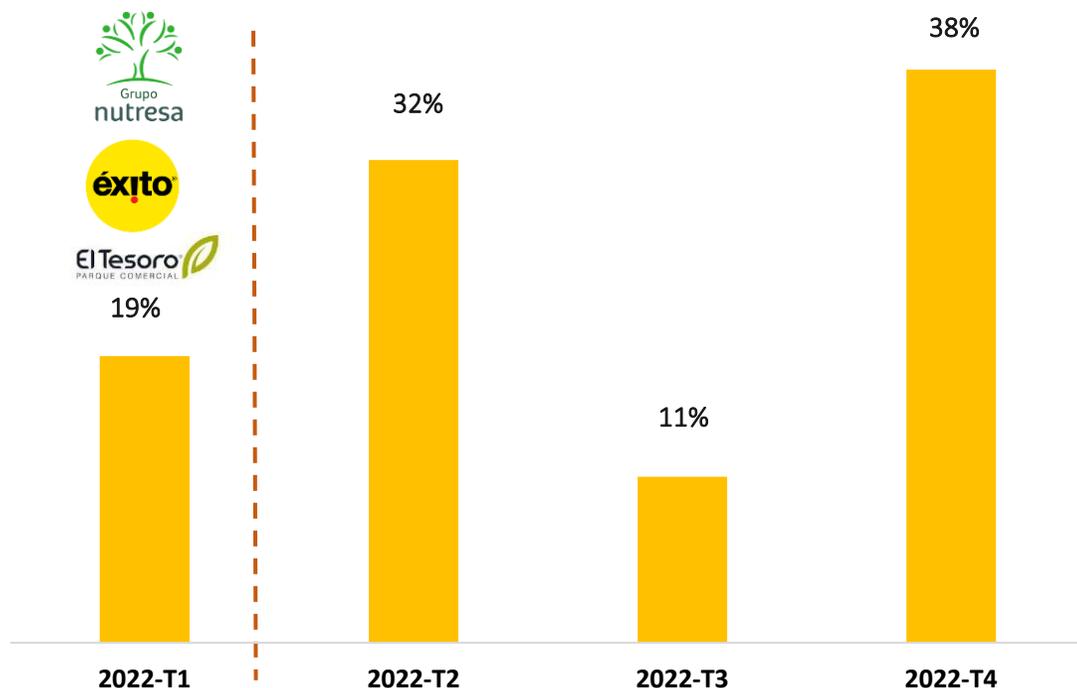
2. Endeudamiento financiero bruto | Endeudamiento Financiero: "operaciones de contenido crediticio (...) créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios." Fuente: Prospecto de TEIS

3. Saldo que corresponde a las cuentas por pagar de adquisiciones de: Nuestro Bogotá. \$4,725MM, Rivana \$2,000MM y Quadratto \$1,000MM

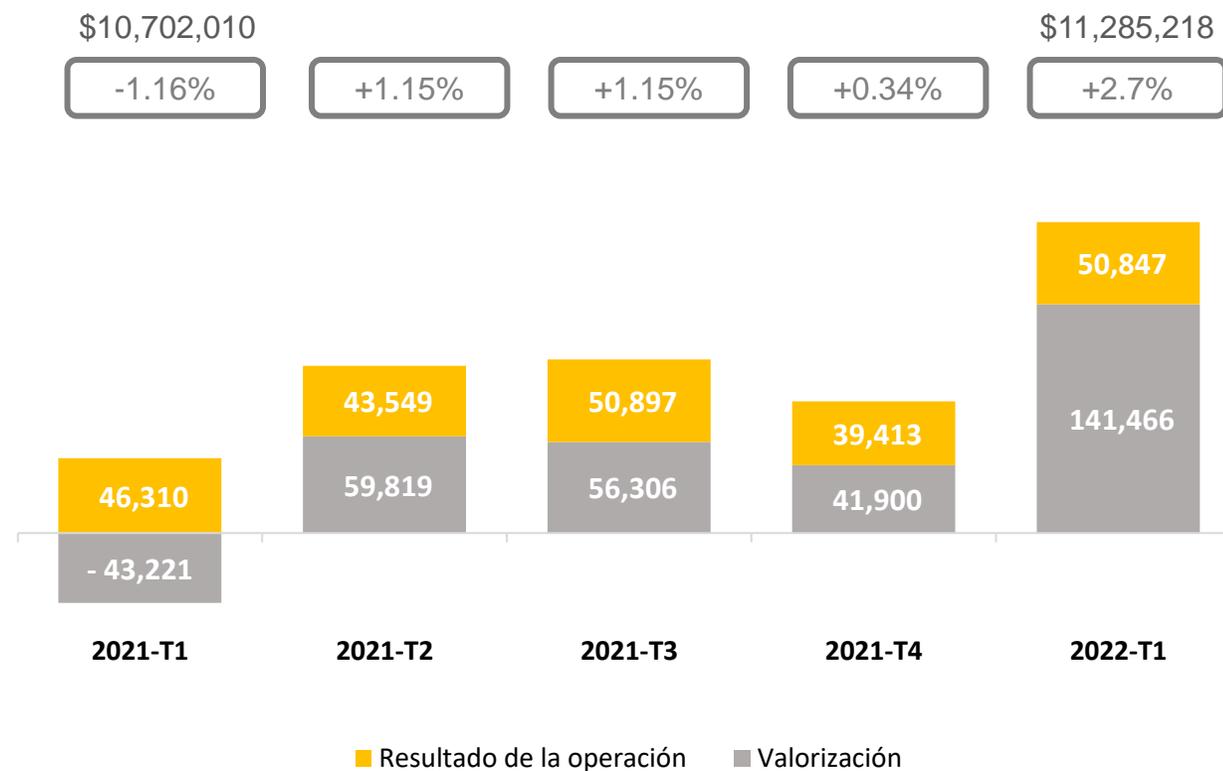
# VALORIZACIÓN DEL PORTAFOLIO

## Actualización de avalúos <sup>2,3</sup>

Valorización real:<sup>1</sup>  
+1.41%

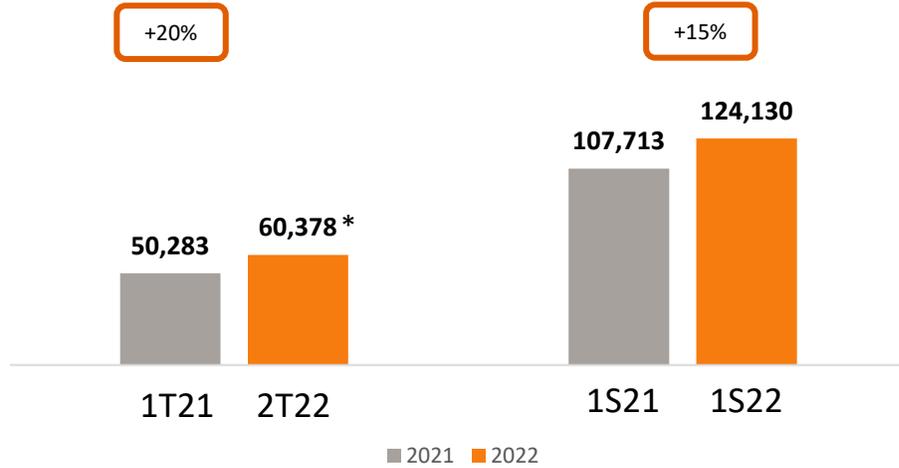


## Valorización Patrimonial del Título (COP MM)



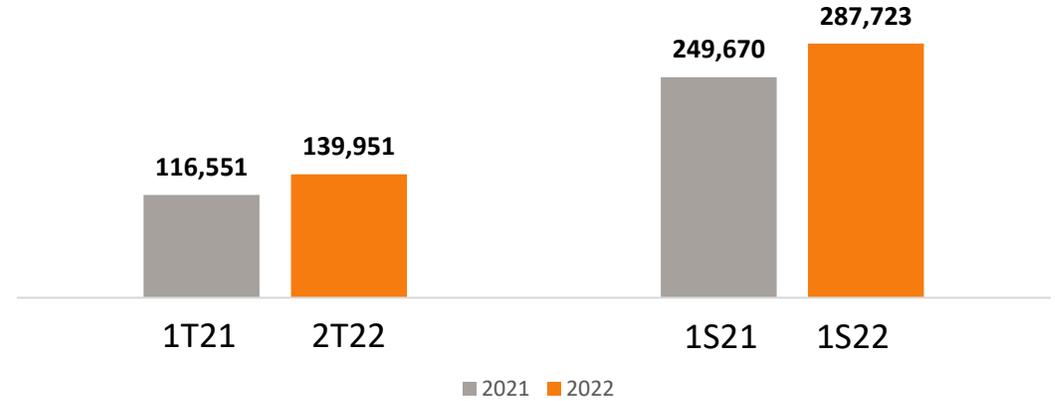
1. Teniendo en cuenta el valor en libros a dic-21  
 2. Incluye las activaciones correspondientes a adquisiciones.  
 3. Está medido como la suma de los impactos de las activaciones individuales el día en que cada una se contabilizó.  
 \*YTD (Year to date)

## Flujo de Caja Distribuible pagado (COP MM)

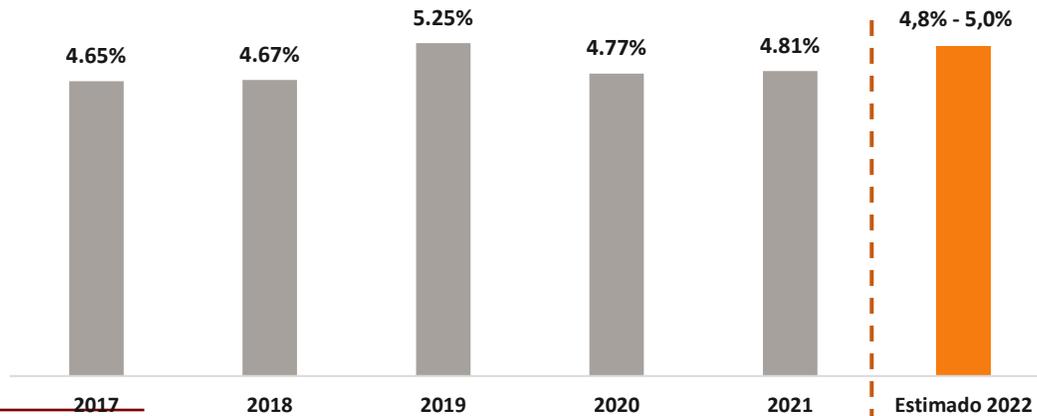


□ Crecimiento vs mismo periodo año anterior.

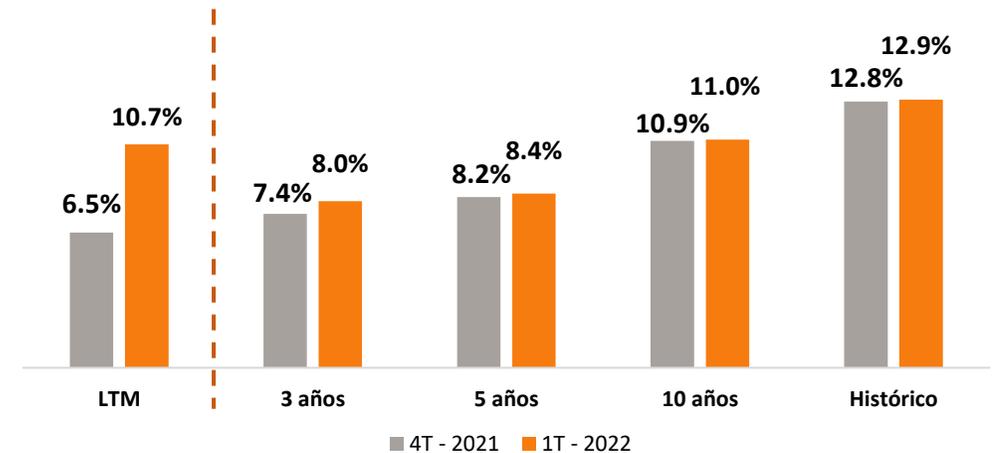
## Flujo de Caja Distribuible pagado por Título (COP)



## Dividend yield Pagado (calculado a NAV)



## Rentabilidades históricas por horizonte de inversión



\*E: Estimado  
 \*YTD: Year to Date (año corrido)  
 \* Este valor será pagado el 13 de mayo del 2022



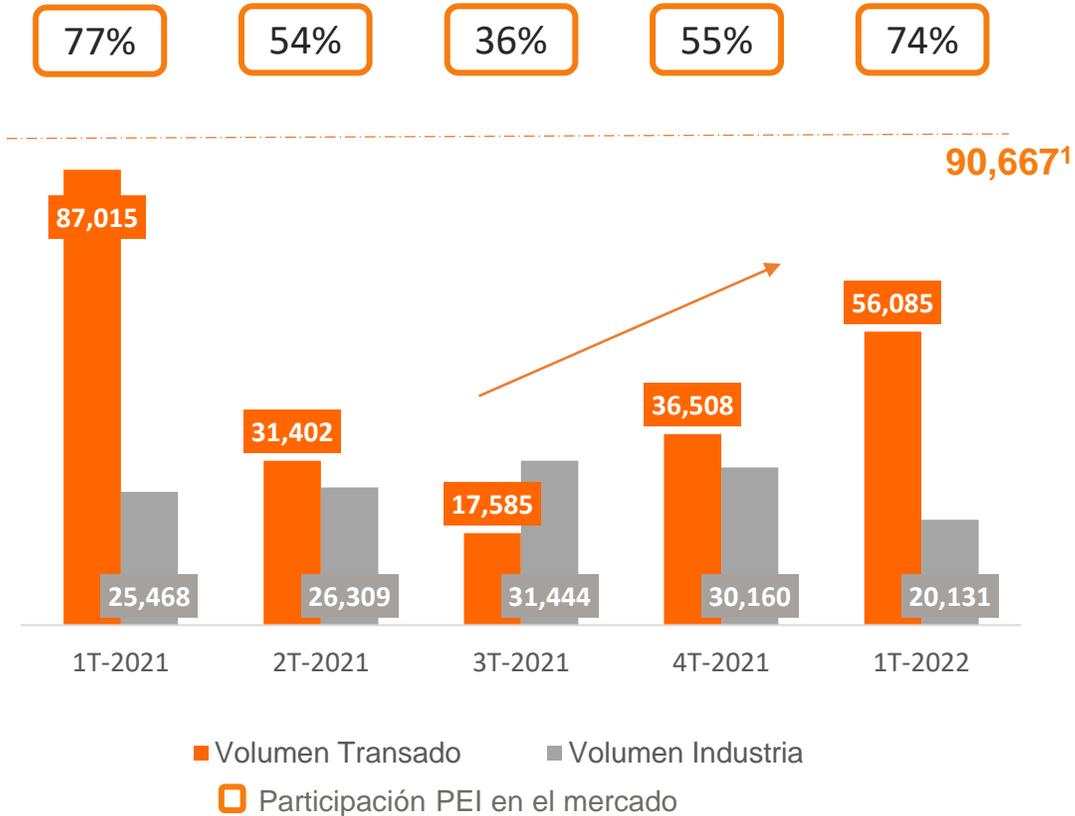
05

# DINÁMICA DEL MERCADO SECUNDARIO

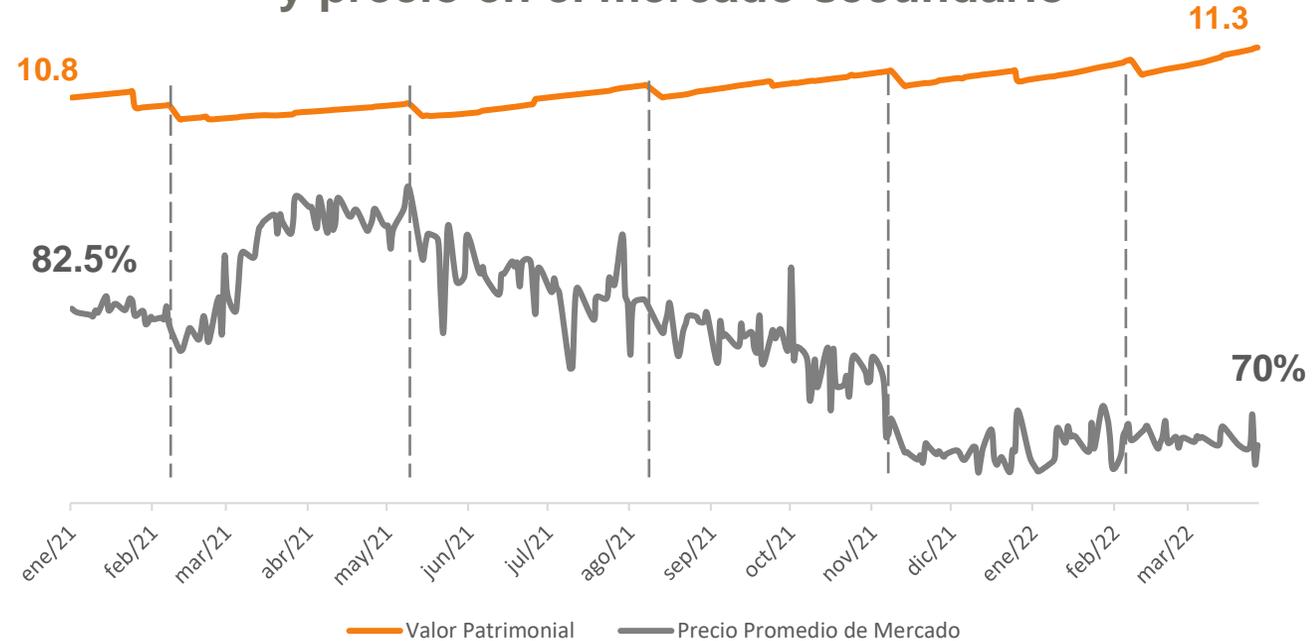


Cifras en COP millones

## Volumen en el Mercado Secundario



## Evolución Valor Patrimonial del Título y precio en el mercado secundario



✓ **Dividend yield implícito LTM<sup>2</sup>: 6.8%**

1. Corresponde al volumen promedio de las transacciones de Títulos de Pei en la BVC en 2019

2. El precio base de cálculo para el *Dividend yield* corresponde al precio promedio de las operaciones de mercado de los últimos 12 meses reportado por la BVC y ponderador por volumen



06

ESTRATEGIA  
DE LIQUIDEZ



-  **MIGRAR LA NEGOCIACIÓN DE LOS TEIS AL SISTEMA DE RENTA VARIABLE**
-  **ACTIVAR UN FORMADOR DE LIQUIDEZ PARA LOS TÍTULOS (SCB)**
-  **ESTRUCTURAR E IMPLEMENTAR UN MECANISMO DE READQUISICIÓN DE TÍTULOS**
-  **REALIZAR UN SPLIT DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN**
-  **PLAN DE COMUNICACIONES AL MERCADO ACTIVO Y PERMANENTE**
-  **PROMOVER LA VINCULACIÓN DE INVERSIONISTAS INTERNACIONALES**

- Asamblea Extraordinaria de Inversionistas Pei
- Actualización Prospecto TEIS

- Migración RV
- Formador de liquidez
- Split TEIS
- Readquisición TEIS

- Seguimiento Estrategia de Liquidez
- Plan de Comunicaciones al mercado

Mayo 2022

2T22

2S22

07

SESIÓN DE  
PREGUNTAS



Comprometidos con  
la sostenibilidad y la  
inversión responsable



Calle 80 # 11-42 piso 10  
Bogotá, Colombia



[inversionistas@pei.com.co](mailto:inversionistas@pei.com.co)



Tel: (+57) 601 744 8999



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



# ¡GRACIAS!

