

CONFERENCIA DE RESULTADOS

11 de agosto de 2022

Arkadin

Bienvenidos a la conferencia de resultados de inversionistas de Pei correspondiente al segundo trimestre de 2022. La conferencia comenzará en ___ minutos, gracias por su espera.

Mi nombre es [____] y yo seré su operadora para la llamada de hoy. En este momento todos los participantes se encuentran en modo de silencio.

Podrá realizar preguntas por medio de la plataforma web. Estas serán respondidas al final de la sesión. Por favor tenga en cuenta que esta conferencia está siendo grabada.

A partir de este momento damos inicio a la conferencia de resultados y le cedo la palabra al señor Andres Felipe Ruiz, Vicepresidente Financiero de Pei Asset Management.

Buenos días a todos, es un gusto saludarlos y dar inicio a nuestra conferencia de resultados para el segundo trimestre de 2022. El día de hoy nos acompaña Jairo Corrales, presidente de Pei Asset Management al igual que Jimena Maya y Alejandro Alzate, miembros del equipo directivo de la compañía.

En la agenda de hoy vamos a iniciar con un resumen de la gestión y los hechos más relevantes para este segundo trimestre del año que estará a cargo de nuestro presidente, Jairo Corrales, quien también nos compartirá algunos de los cambios que hemos implementado en la estructura del Administrador Inmobiliario. Posteriormente hablaremos de los avances en la gestión comercial del portafolio y los resultados financieros para el periodo, donde también cubriremos una actualización respecto a las perspectivas para el cierre del año 2022 y finalizaremos la sesión con nuestra acostumbrada sección de preguntas y respuestas.

En este momento le cedo la palabra a nuestro presidente, Jairo Corrales. Jairo, adelante.

Jairo Corrales

Estimados inversionistas,

Sin duda, los últimos dos años han traído retos para Pei, que desde la Administradora, hemos venido gestionando a través de iniciativas estratégicas, con el propósito de continuar siendo el vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia.

Por esto, es para mí muy grato compartir con ustedes los resultados positivos que ha venido registrando el vehículo en este año. Para este segundo trimestre de 2022 el portafolio cerró con más de 8 billones en activos bajo administración, representados en cerca de 1.15 millones de metros cuadrados de área arrendable. Lo anterior, preservando la estrategia de diversificación con un 42% de la propiedad de inversión en centros comerciales, 4% en locales comerciales, 33% en activos corporativos, 15% en activos logísticos y 6% en la categoría de activos especializados, acompañados por los más de 4,600 inversionistas y cerca de 1,800 arrendatarios del vehículo.

Durante este último trimestre, alcanzamos ingresos operacionales por más de 151 mil millones de pesos, un 27% por encima del mismo periodo del año inmediatamente anterior. Por su parte, registramos un EBITDA de cerca de 98 mil millones de pesos, un incremento del 30% respecto al segundo trimestre de 2021. A su vez, la rentabilidad alcanzó márgenes operacionales (o NOI) de 82.5% y un EBITDA de 63.7%. Lo anterior, producto de una reducción en la vacancia física

llegando a niveles de 5.9% y estabilizando la vacancia económica en niveles de 7.9%, gracias a la buena gestión comercial y a la dinámica del sector inmobiliario.

En consecuencia, me es grato anunciarles que el próximo 12 de agosto estaremos realizando el tercer pago del Flujo de Caja Distribuible por un valor de 42,544 millones de pesos alcanzando así más de 166 mil millones de pesos para lo corrido del año, lo que representa más de 386 mil pesos por título y un incremento de 3.4% frente al año anterior. En este contexto, la rentabilidad patrimonial por título para los últimos 12 meses alcanzó un 13.4%.

Por su parte, en el marco del objetivo de un crecimiento rentable del vehículo, queremos compartirles que durante el segundo trimestre de 2022 perfeccionamos la adquisición de un 10% adicional en las residencias universitarias City U por un valor de 23,400 millones de pesos y un GLA incremental de 2,897 metros cuadrados, consolidando así una participación del 60%. Adicionalmente, en la categoría de centros comerciales y en el contexto de la recuperación económica, realizamos la adquisición de un 5% incremental en el portafolio de los centros comerciales Único, representados en 4,795 metros cuadrados incrementales y consolidando una participación del 85%.

En el contexto del mercado de capitales y en línea con las acciones de negocio encaminadas a promover la liquidez de los Títulos Participativos de Pei, en la semana del 22 de agosto se realizará la migración de estos títulos al sistema de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC), que permitirá activar otros mecanismos como el *Split* o división de los títulos, y el formador de liquidez que tienen como propósito contribuir a la mejor formación de precios y a una mayor visibilidad de Pei ante la comunidad de inversionistas internacionales.

Precisamente, con el propósito de llevar a buen puerto este plan, hemos realizado unos cambios en el equipo de Pei Asset Management, Administrador Inmobiliario de Pei, para responder a los desafíos de este ambicioso proyecto, como lo hemos hecho durante 15 años, con un grupo de profesionales que se ha convertido en el principal aliado de nuestros inversionistas.

De esta forma, Andrés Felipe Ruiz, a quien ustedes ya conocen y quien por más de 4 años se ha desempeñado como Vicepresidente Financiero, estará liderando a partir de este momento, las funciones del área de Relación con Inversionistas. Lo anterior, de la mano de las demás áreas a cargo como planeación financiera, tesorería y mercado de capitales. Andrés Felipe cuenta con más de 17 años de experiencia en el sector financiero y de inversiones, lo que le ha permitido desarrollar importantes proyectos financieros y su aporte seguirá siendo valioso para la evolución del negocio.

Por su parte, Jimena Maya, quien lleva más de 12 años vinculada a la compañía y que ha participado en el crecimiento y desarrollo de Pei, pasa a liderar la Gerencia de Estrategia, Innovación y Comunicaciones, desde donde continuará acompañando distintas iniciativas estratégicas de la organización. A ella un agradecimiento especial por estos 4 años, en los que lideró la construcción del modelo de atención a los inversionistas de Pei, consolidando un equipo de trabajo que seguirá atendiendo las actividades de relacionamiento con ustedes.

Para finalizar, señores inversionistas, queremos ratificarles nuestro compromiso de seguir acompañándolos con un servicio permanente, además de continuar en la construcción de relaciones de largo plazo a través de nuevos canales de comunicación, y trabajar en las acciones de negocio que nos hemos trazado para liderar este sector.

Con esto, le cedo la palabra a Andrés Felipe Ruiz quien entrará en detalle en los resultados de este periodo. Adelante Andrés.

GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO

Diapositiva #12 Ocupación del portafolio

Jairo muchas gracias. A continuación vamos a presentar los resultados obtenidos en la gestión comercial del portafolio y después revisaremos a un nivel más detallado el desempeño por categoría.

En la gráfica superior izquierda podemos ver la evolución de la vacancia física desde el 2T 2021 hasta el cierre del 2T de este año, donde podemos evidenciar un decrecimiento constante de la vacancia física cerrando el trimestre en un 5.9%, que comparado con el trimestre inmediatamente anterior representó una disminución de 50 puntos básicos lo que permitió que la vacancia física promedio para el primer semestre de 2022 se ubicará en 6.4%. Lo anterior, explicado principalmente por colocaciones importantes en las principales categorías como: la ocupación de cerca de 4,000 m² en el segmento corporativo. Así como la ocupación de espacios por cerca de 4,000 m² en la categoría comercial en sectores de supermercado, retail, restaurantes, entre otros.

Por su parte la vacancia económica cerró en 7.9%, que comparado con el trimestre inmediatamente anterior representó una disminución de 90 puntos básicos lo que permitió que la vacancia económica promedio para el semestre de 2022 se ubicará en el 8.8%. Dicho resultado se explica principalmente por la finalización de periodos de gracia y adecuaciones de arrendatarios como: Lynxus en la categoría corporativo, y un mejor comportamiento de facturación en centros comerciales debido a finalizaciones de períodos de gracia y adecuaciones; así como también fechas importantes en el sector comercio como el día sin IVA y día del padre en el

mes de junio.

Durante el segundo trimestre se retuvieron 24,000 m² lo que contribuyó a que durante el primer semestre de 2022 lográramos retener 144,000 m². Lo anterior se tradujo en una métrica de contratos renovados del 96%, los cuales representan un área de 144,000 m² renovados durante el año. Dentro de las renovaciones más importantes que se han dado en el trimestre fueron en las categorías logística y de comercial. Por su parte, durante el segundo trimestre, se colocaron 9,000 m² principalmente en la categoría corporativa y de comercio, para un total de 19,000 m² comercializados durante los primeros 6 meses del año.

Diapositiva #13 Corporativos

Pasando a la diapositiva número 13, la vacancia física de la categoría corporativa disminuyó cerca de un 1 punto porcentual ubicándose en 9.7%, inferior al 10.7% de la vacancia física de mercado. Lo anterior debido a la colocación de cerca de 4,707 m² con la empresa Habi, *Rushbet* y un local comercial con la marca Jumbo en el edificio Rivana en el último periodo. Por su parte, la vacancia económica tuvo una disminución de 10 puntos básicos dada la finalización de periodos de gracia de varios arrendatarios que ingresaron al portafolio durante este periodo. Es importante resaltar que durante el trimestre, continuamos evidenciando una recuperación en el tráfico de personas en los activos corporativos donde alcanzamos niveles del 64% respecto a los niveles de tráfico promedio del año 2019.

Diapositiva #14 Comerciales

Entrando a la categoría de comercio, la vacancia física disminuyó en 60 puntos básicos pasando de 7.7% a 7.1% e inferior al 11.9% que registró la vacancia física de mercado. De esta manera, trimestre a trimestre la vacancia física tuvo una reducción de 230 puntos básicos. Dicha reducción fue resultado de la colocación

de espacios que superan los 4,300 m² en centros comerciales como: Jardín Plaza Cúcuta, Nuestro Bogotá, Nuestro Cartago, Plaza Central e Ideo Itagüí. Las colocaciones se concentraron en áreas para sectores como restaurantes, *retail* y diseño y construcción, resaltando marcas como H&M en JP Cúcuta y Jumbo en el centro comercial Atlantis en la ciudad de Bogotá.

Por su parte, la vacancia económica trimestre a trimestre tuvo una disminución de 210 puntos básicos consecuente con una mejor facturación respecto al cierre del trimestre anterior, por inicios de pago y finalización de los periodos de gracia. Adicional, teniendo en cuenta fechas importantes para los comerciantes como el día sin IVA y día del padre que les permitieron tener buenos resultados en ventas.

Por su parte, el tráfico mensual en la categoría de centros comerciales para el 2T 2022 representó un 117% respecto al tráfico mensual promedio del año 2019. Esto se tradujo en un tráfico durante el trimestre de 16.4 millones de personas. Adicionalmente, las ventas por metro cuadrado de nuestros comerciantes tuvieron un incremento del 79% ratificando la buena dinámica por la que pasa la categoría.

Diapositiva #15 Logístico

Pasando a la diapositiva 15, la vacancia económica de la categoría logística bajó 10.3 puntos porcentuales entre el 2T 2021 y el 2T 2022 debido a la colocación de espacios y la finalización de periodos de gracia de arrendatarios como Magnum, DHL, Coordinadora y Dinissan. Por su parte, la vacancia física se ubicó en 2.6% inferior al 6.5% registrado por el mercado, manteniendo una tendencia estable frente al periodo inmediatamente anterior.

Es importante resaltar que la vacancia económica (1.0%) se ubica por debajo de la vacancia física (2.6%) dado que los metros cuadrados vacantes representan un ingreso marginal sobre el ingreso potencial de la categoría

Diapositiva #17 Especializado y Hospitalidad

En la categoría de Hospitalidad, las residencias universitarias tuvieron una ocupación promedio de 61% al cierre del semestre producto de la buena dinámica y resultados que ha venido presentando la sub categoría de residencias universitarias.

Por su parte, el Hotel Calablanca, tuvo un cumplimiento en sus ingresos respecto al presupuesto cercano al 100% con una ocupación promedio del 37% que está en línea con lo que se preveía para el primer año de la operación.

Por su parte, los activos de salud y educación continúan aportando estabilidad al contexto general del portafolio en virtud de las relaciones de largo plazo que hemos venido construyendo con nuestros arrendatarios.

Diapositiva #18 Cartera

Resultado del buen desempeño comercial que hemos tenido durante el semestre, la cartera continuó presentando una evolución positiva cerrando con un saldo de 5,190 millones de pesos, una reducción del 89% respecto al saldo de cartera que alcanzamos en el segundo trimestre de 2020. Por su parte, el indicador de cartera neta como proporción de los ingresos de los últimos doce meses, se ubicó en 0.93% lo cual evidencia la buena salud financiera de nuestros arrendatarios y la cual había alcanzado niveles del 9.9% en el año 2020.

Lo anterior soportado la continua mejora en el recaudo de la cartera que alcanzó niveles del 104% respecto a la cartera facturada durante el trimestre en virtud de la recuperación del esquema de alivios otorgado durante la coyuntura del Covid-19. En ese medida, la rotación de cartera mantuvo una tendencia de reducción

pasando de 5 a 3 días lo que representó una disminución del 40% en rotación respecto al mismo periodo del año inmediatamente anterior.

RESULTADOS FINANCIEROS

Diapositiva #19 Cifras Financieras

A continuación, en la diapositiva 19, damos inicio a la gestión financiera del portafolio en la que, como lo mencionaba Jairo al inicio de la sesión, se evidencian recuperaciones importantes en todos los indicadores.

Al cierre del segundo trimestre de 2022, los ingresos operacionales del vehículo presentaron un incremento del 28.3% frente al mismo periodo del año anterior, superando los 151 mil millones. Este incremento se debe en gran parte al aumento en el rubro de ingresos por arrendamiento en las categoría comercial, logístico y corporativo, que aumentaron 48%, 14.5% y 14%, respectivamente.

Al cierre del segundo trimestre de 2022 los ingresos operacionales acumulados para el año fueron de 296,991 millones, lo que representó una variación positiva del 27% frente al año 2021.

Este incremento se debe en gran parte al aumento de los ingresos totales de la categoría de centros comerciales, locales comerciales y activos logísticos. Por su parte, los ingresos operacionales mismos metros, alcanzaron los 263,708 millones, un 19% superior al mismo periodo del año anterior.

En cuanto a los gastos operacionales, se registró un incremento del 25% frente al segundo trimestre del 2021. Para el resultado acumulado a cierre de junio, los gastos presentaron una variación de 27% registrando un valor cercano a los 52 mil millones de pesos. La dinámica de los ingresos y los gastos permitió un crecimiento de la utilidad operacional del 29% y del 27% para el segundo trimestre y lo corrido

del año 2022, obteniendo márgenes para ambos periodos del 82.5%.

En línea con lo anterior, el EBITDA registró un crecimiento del 33% tanto para el 2T 2022 como para el año corrido, alcanzando un margen EBITDA cercano al 65% para los primeros seis meses del año, un incremento en 180 puntos básicos por encima del margen registrado para el primer semestre del año 2021.

Diapositiva #20 Endeudamiento 2T 2022

En la diapositiva número 20, se presenta el comportamiento del portafolio de deuda. El monto de endeudamiento cerró en 2.9 billones de pesos de los cuales el 74.4% es deuda de largo plazo y el 25.6% corresponde a deuda corto plazo. Lo anterior, equivale a un indicador *Loan To Value* o deuda bruta sobre activos de 35,9%, preservando los límites establecidos en nuestro Prospecto. Durante el segundo trimestre de 2022 el portafolio de deuda presentó un incremento asociado principalmente a las adquisiciones realizadas durante el trimestre.

Al cierre del segundo trimestre de 2022, el 46% del portafolio de deuda se encontraba indexado a IPC y el 41% a IBR, lo que muestra una disminución en el indicador IPC, con el objetivo de optimizar el costo de financiación del vehículo. Sin dejar de resaltar que en virtud de nuestra estrategia de deuda estructurada contamos con un 14% de deuda en tasa fija que nos ha permitido mitigar el incremento en el costo de financiación. De esta manera, la tasa de interés promedio YTD del portafolio se ubicó en 9%, el cual aumentó en 434 puntos básicos respecto al año anterior, explicado por el efecto de los aumentos en la inflación y a las subidas de tasas de intervención por parte del Banco de la República (Banrep).

No obstante, la TIR de largo plazo del portafolio de deuda se mantiene en niveles de 8.2% que incorporan las expectativas de inflación de los mercados para el año

2023 en adelante.

Es importante resaltar, que los incrementos en la inflación están siendo recogidos en los ingresos por el reajuste inherente de nuestros contratos de arrendamiento que por su naturaleza están todos indexados a la inflación. Estos efectos permanentes en la composición de los ingresos se verán incorporados gradualmente. Por su parte, el incremento en el gasto financiero es un efecto transicional asociado a la estacionalidad del indicador del IPC, teniendo en cuenta que las expectativas de reducción del mercado de acuerdo a la última encuesta del Banrep se ubican en 5.3% al cierre de 2023 inferior al 9.7% para el cierre del 2022.

Diapositiva #21 Valorización del portafolio

En línea con los aumentos que hemos evidenciado en la inflación, durante el 2T 2022 se activaron 27 avalúos, que corresponden al 33.6% de la propiedad de inversión del portafolio (\$2.5 Billones). La valorización de la propiedad de inversión, de la mano de la actualización de los avalúos y el resultado de la operación, generó un impacto en valorización por título de 3.5% llegando a un valor en libros por título de 11.7 millones de pesos. Para el segundo semestre, se tiene programada la actualización de los avalúos correspondientes el 49% de la propiedad de inversión.

PERSPECTIVAS 2022

Diapositiva #24 Proyecciones portafolio Pei cierre 2022

En esta sección queremos dar una actualización a las perspectivas para el cierre del año 2022 tanto a nivel operacional como financiero.

En términos de vacancia física proyectamos que el portafolio cerraría con una vacancia entre el 5.5% y 6.5%, inferior en 100 puntos básicos a nuestra estimación previa. Lo anterior, producto de la buena dinámica inmobiliaria y comercial que hemos evidenciado a lo largo del año.

Consistente con los resultados en vacancia física y sumado a los efectos inflacionarios que hemos observado en lo corrido del año, estamos incrementando nuestras perspectivas de ingresos para el año en un rango entre los 595 mil y 615 mil millones de pesos.

Producto de la mejora en los ingresos y la estabilidad de la estructura de costos, estamos también incrementando nuestra estimación de rentabilidad operativa, expresada en margen NOI, con un rango entre el 82.5% y 83.5%.

Con respecto a nuestra estimación de rendimiento por título o *Dividend Yield* estamos modificando el rango estimado para el año 2022 entre un 3.6% y un 3.7% asociado principalmente al incremento transitorio en el gasto financiero.

Lo anterior, nos permite proyectar que la rentabilidad patrimonial para el año 2022 debería ubicarse entre un 15% y un 16%.

Finalmente, en ese contexto la rentabilidad patrimonial expresada como la rentabilidad real sobre la inflación estimada para el año 2022, debería ubicarse entre un IPC +6% y un IPC +7% consecuente a la rentabilidad patrimonial de largo plazo que como evidenciamos en la gráfica ha estado

Con esto, finalizamos la sección de perspectivas para el año 2022 y aprovecho la oportunidad para cederle la palabra a Jimena Maya, nuestra gerente de Estrategia, Innovación y Comunicaciones. Adelante Jimena.

OPERADORA ARKADIN

Gracias. A partir de este momento comenzará la sesión de preguntas. Si tiene una pregunta, por favor presione asterisco 1 en su teléfono. Si desea retirarse de la lista de espera, por favor lo puede escribir en el Q&A.

SESIÓN DE PREGUNTAS

Jimena Maya:

Como siempre agradecemos su participación en esta conferencia donde durante la última hora y media hemos presentado los resultados del vehículo al cierre del segundo trimestre de 2022. Los esperamos en el mes de noviembre para compartir con ustedes los resultados del tercer trimestre de 2022.

Buen día para todos.