

CONFERENCIA DE RESULTADOS

10 de noviembre de 2022

Arkadin

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

Bienvenidos a la Conferencia de Resultados del tercer semestre de inversionistas de Pei. Mi nombre es [____] y yo seré su operador(a) 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 o en vivo a través de sus teléfonos. 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 Andrés Felipe Ruiz, vicepresidente financiero y de relación con inversionistas de Pei Asset Management.

Buenos días a todos, es un gusto saludarlos y dar inicio a nuestra conferencia de resultados para el tercer trimestre de 2022. El día de hoy nos acompaña Jairo Corrales, presidente de Pei Asset Management al igual que Alejandro Alzate, gerente comercial de Pei Asset Management.

El día de hoy vamos a iniciar con unas palabras de nuestro presidente Jairo Corrales quien compartirá algunos de los hechos más relevantes y las iniciativas que hemos desplegado durante este tercer trimestre. Posteriormente, continuaremos con el resumen de la gestión del vehículo y los hechos más relevantes para este tercer trimestre del año. Luego, hablaremos de los avances en la gestión comercial del portafolio y los resultados financieros para el periodo. Seguido de las perspectivas para el cierre del año 2022 y cerraremos con los avances en la estrategia del vehículo finalizando la sesión con nuestra acostumbrada sección de preguntas y respuestas. En este momento le doy la palabra a nuestro presidente, Jairo Corrales.

MENSAJE DEL PRESIDENTE

Carta del presidente

SEGUIMIENTO ESTRATEGIA DE LIQUIDEZ

Diapositiva #5 Seguimiento estrategia de liquidez

A continuación, en la diapositiva 5 queremos iniciar contándoles como ha sido el avance en las estrategias de liquidez que fueron aprobadas por los inversionistas en la pasada Asamblea Extraordinaria el 15 de junio y que recibieron aprobación por parte de la superintendencia financiera de Colombia el 11 de agosto. Como ustedes recordarán, el 22 de agosto se hizo efectiva la migración de los títulos participativos del sistema de renta fija al de renta variable y esto permitió activar el resto de las estrategias planteadas. En primera instancia, se activó el *split* o división de títulos, en simultáneo con la migración, aplicando un factor de conversión de 1 a 100. En segundo lugar, se activó el formador de liquidez, un agente de mercado encargado de fomentar la liquidez en el mercado de capitales poniendo constantemente posiciones de compra y venta. Por otro lado, se inició la implementación del mecanismo de readquisición de los títulos el pasado 20 de octubre; hasta el momento se han readquirido 17,565 títulos a un precio promedio de 39,200 pesos alcanzando un monto de 687 millones. Por último, profundizando en la estrategia de liquidez, queremos compartirles sobre la incorporación de un segundo formador de liquidez internacional, LarrainVial, quien tiene el objetivo de complementar la función de Alianza Valores promoviendo la liquidez y la formación de precios.

SEGUIMIENTO ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

Diapositiva #7 Seguimiento estrategia de comunicación

Pasando a la diapositiva 7 queremos compartir con ustedes los avances en nuestra estrategia de comunicación y de relacionamiento con inversionistas, donde hemos venido compartiendo información del desempeño inmobiliario y de las características propias del fondo, así como el contexto de los mercados de capitales y de la evolución del sector inmobiliario. Por un lado, diseñamos el boletín “Entérese”, que contiene una actualización de lo sucedido en los mercados de capitales, la evolución del sector inmobiliario en Colombia al igual que los avances en la

implementación de la estrategia de liquidez. Este boletín lo seguiremos publicando periódicamente. Por otro lado, con la migración de los títulos al sistema de renta variable, diversos equipos de investigación económica de comisionistas de bolsa como Corredores Davivienda, Valores Bancolombia e Itaú, han publicado informes de cobertura independientes donde se presentan ejercicios de valoración del vehículo y de recomendación acerca del precio objetivo de Pei en el mercado secundario. Hoy estos análisis sugieren que el precio justo por título participativo se podría ubicar en un rango entre los 95,249 y los 98,386. De manera continua a estas iniciativas, hemos seguido realizando reuniones con inversionistas y fuerzas comerciales a través de diferentes canales como charlas, Webinar, llamadas y reuniones 1 a 1 con el objetivo de tener una atención personalizada con todos nuestros inversionistas para resolver cualquier tipo de inquietud y dar información acerca del contexto actual. Por último, hemos puesto a disposición de todos ustedes un repositorio en la página web de Pei que denominamos “queremos mantenerlo informado” y donde podrán encontrar una infografía sencilla con las cifras más relevantes, una cartilla explicativa del cambio en valoración y contenidos como vídeos ilustrativos de algunos de los cambios más relevantes que se han llevado a cabo en el último año. Todos estos esfuerzos están destinados a mantener una comunicación activa y cercana con nuestros inversionistas y mantenerlos informados sobre las novedades del fondo. En este sentido los queremos seguir invitando a que nos contacten a través de nuestro correo inversionistas@pei.com.co.

Con esto le cedo la palabra a Andrés Felipe Ruiz, vicepresidente financiero y de relación con inversionistas, quien continuará con la agenda mencionada. Adelante Andrés.

CIFRAS DEL PORTAFOLIO 3T 2022

Diapositiva #9 Cifras del Portafolio

Gracias Jairo. En la diapositiva 9 queremos resaltar algunos de los indicadores más relevantes de este trimestre. En ese sentido, el portafolio cerró con más de 8.4 billones en activos bajo administración, representados en cerca de 1.15 millones de m² de área arrendable. Lo anterior, preservando la estrategia de diversificación con un 42% de la propiedad de inversión en centros comerciales, 3% en locales comerciales, 35% en activos corporativos, 16% en activos logísticos y 5% en la categoría de activos especializados, acompañados por los más de 5,200 inversionistas y cerca de 2,900 arrendatarios del fondo.

PRINCIPALES HITOS

Diapositiva #10 Principales hitos

En la diapositiva 10 queremos compartirles algunos de los resultados más relevantes del vehículo. Durante este último trimestre, alcanzamos ingresos operacionales por cerca de 150 mil millones de pesos, un 22% por encima del mismo periodo del año inmediatamente anterior. Por su parte, registramos un EBITDA de 96,299 millones de pesos, incremento del 26% respecto al tercer trimestre de 2021. A su vez, la rentabilidad alcanzó márgenes operacionales (o NOI) de 80.8% y un EBITDA de 63.9%. Lo anterior, producto de mantener niveles sanos en la vacancia física llegando a niveles de 6.0%, disminuyendo 124 puntos básicos con respecto a la vacancia de cierre del mismo trimestre de 2021; y estabilizando la vacancia económica en niveles de 8.8%. Todo esto soportado por la gestión comercial y a la dinámica del sector inmobiliario.

Por su parte, el costo promedio de financiación se ubicó en 9.9%, un incremento asociado al alza en la inflación de los últimos doce meses, la cual se verá reflejada en los reajustes de los contratos de arrendamiento en el 2023. De esta manera, y a partir de la distribución del flujo de caja el próximo 16 de noviembre, este año se habrán entregado \$4,119 pesos por título, equivalentes, previo al Split, a \$411,870 pesos por título, lo que representa un *dividend yield* patrimonial del 3.6%.

GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO

Diapositiva #12 Ocupación del portafolio

Pasando a la diapositiva 12, 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 3T 2021 hasta el cierre del 3T de este año, donde evidenciamos que este indicador se mantiene en niveles del 6%, por debajo de la vacancia física promedio del año que se ubicó en 6.1% y que equivale a cerca de 68,854 m² del área total arrendable donde tuvimos la incorporación de Rushbet y Command Alkon

que compensaron la restitución de áreas por parte de Itaú en el edificio Capital Towers.

Por su parte la vacancia económica cerró en 8.76%, que comparado con el trimestre inmediatamente anterior representó un aumento de 88 puntos básicos. Esto se explica principalmente por los periodos de gracias que se otorgaron a los nuevos arrendatarios que se incorporaron al portafolio durante el trimestre en la categoría de corporativos en activos como Torre Alianza donde incorporamos a Rushbet y Command Alkon, Autolarte en Rivana Business Park, Jumbo en torre Atrio y Oxxo en Fijar93.

Durante el tercer trimestre se retuvieron 24 mil m², de área arrendable lo que contribuyó a que en lo corrido del año lográramos una retención de 168 mil m². Lo anterior se tradujo en una métrica de contratos renovados del 97%. Por otra parte, las colocaciones más importantes que se han dado en el trimestre fueron en las categorías corporativa y comercial por cerca de 5 mil m², consolidando así una colocación de 23 mil m² comercializados durante el año.

Diapositiva #13 Corporativos

Pasando a la diapositiva número 13, la vacancia física de la categoría corporativa disminuyó 80 puntos básicos debido a la colocación de cerca 660 m² para Jumbo en el edificio Atrio en su formato premium, mismo formato que inauguramos este año en Atlantis Plaza. Adicional, la colocación de 845 m² con la empresa Command Alkon y de 845 m² con la empresa Rushbet en el edificio corporativo Torre Alianza en uno de los principales corredores de oficinas de Bogotá, la colocación de 339 m² de Autolarte en Rivana Business Park y la colocación de 102 m² de Oxxo en el edificio corporativo Fijar 93; todo lo anterior compensó la restitución que hizo Itaú en Capital Towers por 1,690 m². Por su parte, la vacancia económica tuvo un aumento de 219 puntos básicos, principalmente por la finalización de la causación de la multa de Frontera asociada a la terminación anticipada del contrato en adición a los periodos de gracia de los nuevos arrendatarios de Capital Towers, Atrio, Torre Alianza y Rivana, que una vez finalicen deberían volver a verse reflejados en una reducción de la vacancia económica cercana al 11.2%.

Adicionalmente para el tercer trimestre de 2022 el tráfico en nuestros activos corporativos se acercó al 70% respecto al 2019, niveles que se acercan a las nuevas dinámicas de presencialidad

de las empresas.

Finalmente, y en línea con los compromisos de inversión que se tenían adquiridos se perfeccionó la incorporación de Megaport, activo corporativo con más de 16,455 m² el pasado mes de septiembre por un valor de 93,600 millones con arrendatarios como la multinacional IFF y Andirent donde contamos con un 100% de ocupación económica.

Diapositiva #14 Comerciales

En la diapositiva 14, entrando a la categoría de comercio, la vacancia física disminuyó en 17 puntos básicos producto de la comercialización de 2,850 m² en 60 arrendatarios que entraron en centros comerciales como Atlantis, el portafolio de los centros comerciales de diseño y construcción Ideo, Nuestro Bogotá y Nuestro Cartago, Jardín Plaza Cali y Cúcuta, y Plaza Central. Las colocaciones se concentraron en sectores como restaurantes, retail y servicios de salud, en las que se destacan arrendatarios como: Sanación y Vida IPS, Hugo Boss, La Ponderosa y Audifarma, entre otros.

Por otro lado, la vacancia económica del trimestre tuvo una disminución de 16 puntos básicos debido a la finalización de periodos de gracia de los metros cuadrados comercializados durante el segundo trimestre de 2022 entre los que destacan Éxito en el centro comercial Nuestro Cartago y *McDonald's* en el centro comercial Atlantis Plaza. Adicional, cabe resaltar el buen comportamiento en ventas de los centros comerciales durante el tercer trimestre lo que ha contribuido a los ingresos variables del portafolio.

Por su parte, el tráfico trimestral en la categoría de centros comerciales para el 3T 2022 tuvo un aumento en 122% respecto al tráfico promedio del año 2019. Adicionalmente, las ventas por metro cuadrado de nuestros comerciantes tuvieron un incremento del 7% respecto al mismo periodo del año inmediatamente anterior lo que evidencia la buena dinámica que continúa teniendo esta categoría.

Diapositiva #15 Logístico

Pasando a la diapositiva 15, la vacancia física tiene un aumento de 104 puntos básicos debido a la

finalización del contrato con la empresa de transporte Coordinadora en la bodega de Yumbo que tiene un área de 9,238 m². Lo anterior genera un efecto de 61 puntos básicos en la vacancia económica de la categoría en consideración a que esta es una bodega de paquetero que de acuerdo a sus características más sencillas tiende a tener un arrendamiento por metro cuadrado inferior al promedio de la categoría lo que genera un impacto marginal en vacancia económica.

Diapositiva #16 Especializado y Hospitalidad

En la diapositiva 16, en la categoría de Hospitalidad, queremos resaltar el desempeño de las residencias universitarias que tuvieron una ocupación promedio de 64% durante los últimos 6 meses que se traduce en más de 1,300 camas ocupadas con una ocupación del 87% al cierre de septiembre de 2022. Lo anterior se complementa con un cumplimiento del 115% en los ingresos, producto de la buena dinámica y resultados que ha venido presentando este activo desde el año 2021 con la reactivación de la presencialidad en las universidades.

Por su parte, el Hotel Calablanca, tuvo un cumplimiento en sus ingresos respecto al presupuesto del 122% con una ocupación promedio durante el trimestre cercana al 50%.

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 y por su esquema de arrendamiento se mantienen ocupados en su totalidad.

RESULTADOS FINANCIEROS

Diapositiva #18 Cifras Financieras

A continuación, en la diapositiva 18, damos inicio a la gestión financiera del portafolio en la que, como lo mencionábamos al inicio de la sesión, se evidencian recuperaciones importantes en todos los indicadores.

Al cierre del tercer trimestre de 2022, los ingresos operacionales del vehículo presentaron un incremento del 22% frente al mismo periodo del año anterior, superando los 150 mil millones. Este

incremento se debe en gran parte al aumento en el rubro de ingresos por arrendamiento variable en la categoría de comercio que aumentó 69% aunado a la reducción en vacancia física que pasó de un 7.3% a un 6.0%. Por su parte, los ingresos operacionales acumulados para el año fueron de 444,698 millones, lo que representó una variación positiva del 25% frente al año 2021.

Por su parte, la utilidad operacional o NOI registró un crecimiento del 21% para el 3T en comparación al año anterior y de igual forma incrementó en un 25% durante los primeros nueve meses del año. En términos de rentabilidad el margen operacional tuvo un incremento de 27 puntos básicos alcanzando 82.2% en el año.

En línea con lo anterior, el EBITDA registró un crecimiento del 26% para el 3T 2022 y para el año corrido un aumento de 29%, alcanzando un margen EBITDA del 65.5% para los primeros nueve meses del año, un incremento de 210 puntos básicos por encima del margen registrado en el mismo periodo en el año 2021.

Por otro lado, la cartera neta ha venido disminuyendo consistentemente desde los periodos de pandemia. Para este tercer trimestre este indicador se consolidó en 5,056 millones representando así una rotación de cartera en 3 días y un indicador de cartera como proporción de los ingresos de los últimos doce meses de 0.85%.

Finalmente, la inflación de los últimos 9 meses ha aumentado de un 2.9% a un 9.34%; lo que ha incidido sobre el costo promedio de financiación del vehículo. Por su parte, los contratos de arrendamiento incorporarán dicho incremento principalmente durante el año 2023 contrarrestando parcialmente el incremento en el gasto de financiación. De esta manera, y teniendo en cuenta la distribución del flujo de caja el próximo 16 de noviembre que será de 256 pesos por título, este año se habrá entregado un total de \$4,119 pesos por título, equivalentes, previo a *Split*, a \$411,870 pesos por título, lo que representa un *dividend yield* patrimonial estimado del 3.6%, inferior al 4.8% distribuido en 2021.

Diapositiva #19 Endeudamiento 2T 2022

Pasando a la diapositiva 19, el nivel de endeudamiento a cierre del tercer trimestre estuvo cercano a los 3 billones de pesos con un 85% en endeudamiento de largo plazo. En este contexto el nivel de endeudamiento medido como endeudamiento sobre activos se mantuvo cercano al 36%. En

cuanto a la composición por indicadores, al corte del tercer trimestre el portafolio cerró con un 13% en tasa fija, 44% en IBR y 44% indexado a IPC. Por su parte, el endeudamiento durante el año tuvo un costo promedio de 9.95%, cerca de 490 puntos básicos superior al año inmediatamente anterior producto de los incrementos que hemos visto en la inflación y en la tasa de intervención del Banco de la República. De esta manera, la tasa de financiación de largo plazo, que incorpora las expectativas del mercado, se ubicó en 8.5% versus en 7.37% del año inmediatamente anterior. Es importante mencionar que, de acuerdo a la encuesta del Banco de la República, la expectativa de los analistas respecto a la inflación de cierre para 2022 es de 11.9% y para 2023 se ubique en 6.93%. En esta medida, la evolución de la inflación marcará el comportamiento del costo de financiación, el reajuste de los contratos de arrendamiento y el Flujo de Caja Distribuible para el año 2023.

PERSPECTIVAS 2022

Diapositiva #21 Proyecciones portafolio Pei cierre 2022

Finalmente, en la diapositiva 21, queremos ratificar nuestras estimaciones que habíamos compartido en el segundo trimestre de 2022 en la conferencia de resultados del 2T 2022, donde para vacancia física ratificamos un indicador entre el 5.5% y 6.5%. Los ingresos se estima que cierren entre 595 y 615 mil millones con un margen NOI entre el 82.5% y 83.5%. En términos de rentabilidad por caja, se espera cerrar en un indicador entre el 3.6% y 3.7% mientras que la rentabilidad patrimonial se espera cierre entre el 16% y 17%. Es importante resaltar que los analistas de mercado de cara a la encuesta del Banco de la República inflación cierre en cerca de un 11.9% y 6.93% respectivamente para 2022 y 2023. Teniendo en cuenta lo anterior, vale la pena destacar que la evolución de la inflación en los próximos 18 meses marcará la magnitud del reajuste de los contratos de arrendamiento y en las tasas de interés que a su vez tendrán un efecto en el gasto financiero y en consecuencia en el comportamiento del Flujo de Caja Distribuible.

Con esto le cedo nuevamente la palabra a Jairo Corrales, quien les contará acerca de los avances en la estrategia del fondo. Adelante Jairo.

AVANCES ESTRATÉGICOS

Diapositiva #23 Desinversión de activos

Gracias Andrés. En la diapositiva 23, queremos compartirles los avances en la estrategia de desinversión. Es importante mencionar que esta estrategia es inherente al modelo de negocio de los fondos inmobiliarios de rentas y que pretende validar el avalúo comercial de los activos materializando la valorización generada desde su adquisición, reducir los niveles de endeudamiento y entregar a los inversionistas un flujo de caja adicional al recurrente de la operación.

Ahora bien, en cuanto a los avances en esta estrategia que se inició hace cerca de dos años podemos compartirles que ya se ha hecho una selección de activos del portafolio que cumplen con los requerimientos se viene actualizando. En cuanto a potenciales compradores, ya se tienen conversaciones avanzadas y una vez se tengan contratos vinculantes e información detallada de las transacciones las estaremos compartiendo a través de los sistemas de información relevante.

Diapositiva #24 Sostenibilidad

En la diapositiva 24, les compartimos los principales avances en sostenibilidad:

- Se han venido realizando diagnósticos de ecoeficiencia en diferentes activos del portafolio alcanzando 667 mil m² con diagnóstico equivalente al 58% del GLA del portafolio.
- La matriz de riesgo de cambio climático tiene como objetivo el entendimiento de los principales riesgos asociados al cambio climático para el Pei. Durante este año se realizó el plan de trabajo para elaborar la matriz en el primer semestre de 2023 alineada con TCFD.
- En septiembre se hizo una alianza con *Best Buddies* para contratar un “Amigo del Alma” en Atlantis, quien acompaña el área de servicio al cliente.
- En línea con el plan de comunicaciones y mercadeo se implementó la sección de sostenibilidad en la página web de Pei en donde los inversionistas podrán encontrar la información relacionada con el Modelo Corporativo de Sostenibilidad de la compañía y el vehículo.
- Pei recibió el Reconocimiento IR como emisor IR de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC) adoptando voluntariamente mejores niveles de revelación de información, buscando fortalecer su relación con los inversionistas.

Con esto, finalizamos la sección de avance en las estrategias del fondo y la conferencia de resultados del tercer trimestre de 2022. Ahora procederemos a la sección de preguntas.

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 o escríbala a través del chat.

SESIÓN DE PREGUNTAS

Andrés Felipe Ruiz:

Como siempre agradecemos su participación en esta conferencia donde durante la última hora y media hemos presentado los resultados del fondo al cierre del tercer trimestre de 2022. Los esperamos en el mes de febrero para compartir con ustedes los resultados del cuarto trimestre del 2022. Buen día para todos.