

MENSAJE DEL PRESIDENTE

Estimados Inversionistas,

Al cierre del primer semestre de 2023, reportamos resultados positivos en términos operativos en medio de un entorno macroeconómico desafiante. En ese sentido, continuamos observando estabilidad en la tendencia de la vacancia física y económica las cuáles cerraron el periodo en 5.8% y 7.6%, representando disminuciones de 11 bps y 31 bps, respectivamente, frente al mismo periodo del año anterior.

Por su parte, los cánones de arrendamiento siguen recogiendo el reajuste a la inflación lo que conllevó un crecimiento en los ingresos del 14%, alcanzando COP 336,000 MM. En ese sentido, durante lo corrido del año se han renovado el 98.6% de los contratos representados en más de 54,200 metros cuadrados y se arrendaron más de 15,500 metros cuadrados vacantes.

En medio de un entorno macroeconómico en el que persisten altas tasas de interés, el costo de la deuda del portafolio durante lo corrido del año llegó a 15.3% E.A., lo que se tradujo en un gasto neto de intereses de COP 212,000 MM.

En el marco de la priorización de la estrategia del vehículo que anunciamos en la pasada Asamblea Ordinaria de Inversionistas, seguimos avanzando en los procesos de desinversión, -esos son procesos extensos que exigen tiempo y confidencialidad en el marco de la negociación-. Tenemos en curso 4 procesos, 1 en un activo corporativo, 1 en un activo de uso mixto y 2 en activos comerciales, a partir de los cuales anticipamos tener resultados satisfactorios de por lo menos una de las transacciones, antes de finalizar el 2023.

En ese contexto, continuamos con el proceso de financiación sostenible con IFC, la cual, a la fecha, ya cuenta con una carta mandato -mandate letter- suscrita, la Debida Diligencia surtida y en proceso de negociación de la Hoja de Términos.

En el frente de los mercados de capitales, desde el mes de abril el valor del título ha repuntado desde los COP 22,000 hasta los COP 43,000 registrados en la última jornada previa a esta Conferencia de Resultados. Por su parte, el volumen diario de negociación pasó de COP 195 MM en el último trimestre de 2022 a COP 894 MM en el segundo trimestre de 2023.

De acuerdo con lo que hemos venido anunciando al mercado, el plan de acción para la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas continúa avanzando. De esta manera y acompañados por el agente de manejo, convocamos espacios de conversación a nivel nacional con el objetivo presentar, escuchar y responder las dudas y solicitudes de los inversionistas. En paralelo, hemos avanzado en la estructuración de la modificación al prospecto y al contrato de fiducia, incorporando las sugerencias recogidas en las sesiones con los inversionistas.

Seguimos trabajando con el objetivo de poder convocarlos a la asamblea extraordinaria el próximo mes de septiembre, una vez tengamos la fecha, les enviaremos la convocatoria con la debida anticipación.

Sea la oportunidad para agradecer a quienes han estado activos en el proceso y a insistirle a todos los inversionistas su participación en ese hito importante de la historia de Pei que nos permitirá abordar la ruta hacia las próximas décadas.

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

inversionistas@pei.com.co

En el segundo trimestre de 2023, Pei reportó ingresos operacionales por un total de COP 167,279 millones, lo que representa un incremento del 12.6% respecto al trimestre del año inmediatamente anterior.

La vacancia física cerró en 5.8%, una disminución de 11 pbs en comparación con el mismo trimestre del año 2022, con una renovación del 98.6% en los contratos de arrendamiento.

En cuanto a los márgenes de operación del negocio, margen NOI y margen EBITDA, aumentaron a un 83.1% y 71.6%, respectivamente.

Bogotá, agosto 24, 2023 – Pei (BVC: PEI) (Bloomberg: PEI CB Eqty) reportó el día de hoy resultados financieros correspondientes al segundo trimestre de 2023.

A lo largo del primer semestre de 2023 se han registrado ingresos operacionales por COP 336,376 MM registrando un incremento de 14.4% en comparación con el mismo periodo del año 2022.

En lo corrido del año 2023, se ha logrado la **renovación del 98.6%** de los contratos, lo que ha resultado en una retención de 54,283 m² y una absorción de 15,598 m². En la misma línea, **la vacancia física cerró en 5.8%** y **la vacancia económica en 7.6%**, **mostrando disminuciones de 11 pbs y 31 pbs respectivamente cuando se compara con el mismo periodo de 2022.**

La utilidad operacional (NOI) fue de COP 279,420 MM a cierre del segundo trimestre de 2023 con márgenes operacionales de 83.1%. Por su parte, el EBITDA para los primeros seis meses de 2023 fue de **COP 240,924 MM** lo que representa una variación de **23.7%** comparado con mismo periodo de 2022; mientras que el **margen EBITDA registró 71.6%** producto del ajuste en las comisiones del administrador inmobiliario, retroactivo desde el primero de enero del presente año.

Por su parte, el **costo promedio de financiación se ubicó en 15.3%**, un incremento asociado a la evolución de la inflación de los últimos doce meses y, que incide en el gasto de financiación a lo largo de 2023.

Adicionalmente, el segundo trimestre cerró con una **cartera neta de COP 5,213 MM** equivalente a un incremento de 0.4% en comparación con el segundo trimestre de 2022, representando **0.8% respecto de los ingresos de los últimos dos meses (LTM).**

El 15 de agosto se efectuó el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al segundo trimestre de 2023 en el que se repartieron **COP 18,537 MM equivalentes a COP 433 por título.**

RESULTADOS FINANCIERO

COP MM Excepto el FCD por título	PERIODO		
	2022 YTD	2023 YTD	VARIACIÓN %
INGRESOS	\$ 294,087	\$ 336,376	14.4%
NOI	\$ 243,906	\$ 279,420	14.6%
MARGEN NOI	82.9%	83.1%	0.2%
EBITDA	\$ 194,813	\$ 240,924	23.7%
MARGEN EBITDA	66.2%	71.6%	8.1%
CARTERA NETA	\$ 5,190	\$ 5,213	0.4%
*FCD PAGADO por título	\$ 986	\$ 433	-56.1%

* FCD: Flujo de Caja Distribuible. Correspondiente al pago del segundo trimestre de 2022 y 2023.