

## MENSAJE DEL PRESIDENTE:

---

Estimados Inversionistas,

Nos complace compartirles la actualización de las cifras del negocio correspondientes al tercer trimestre del presente año, así como una revisión de nuestras previsiones para el cierre del ejercicio y las perspectivas proyectadas para el año 2024.

El año 2023 ha presentado desafíos, ya que las expectativas de corrección macroeconómica que se anticipaban a principios del año en términos de inflación, no se han materializado con la dinámica que se anticipaba.

No obstante, el desempeño del portafolio de inversiones ha vuelto a demostrar la resiliencia del negocio inmobiliario, manteniendo niveles de vacancia estables, con una tasa de ocupación del portafolio que supera el 94.5%, y una tasa de renovación de contratos del 98.5%. Esto se ha traducido en un crecimiento sostenido de los ingresos, registrando un aumento del 15% en lo corrido del año 2023 en comparación con el año 2022, alcanzando ingresos acumulados en los primeros 9 meses del año por COP 511 mil millones.

Es importante destacar que los resultados reflejan la buena dinámica inmobiliaria del sector, sumado a la reducción de los gastos asociados a la comisión de administración del vehículo, los cuales se han traducido en márgenes EBITDA cercanos al 71%.

En materia financiera, durante este trimestre se ha experimentado una corrección en el costo de la deuda producto de la desaceleración en materia de inflación. No obstante, en lo corrido del año, el gasto de intereses alcanzo los COP 326 mil millones y en consecuencia, el flujo de caja total pagado para el año será COP 63,199 millones de pesos, o COP 1,475 por Título, lo que representa un rendimiento patrimonial por título del 1.1%.

Finalmente, respecto a la asamblea extraordinaria de inversionistas, queremos compartirles que su trámite se encuentra actualmente en proceso de revisión ante la Superintendencia Financiera de Colombia. Una vez concluida esta etapa, procederemos a convocar la reunión de la asamblea extraordinaria, la cual estimamos para los primeros días de diciembre.

Aprovecho esta ocasión para invitarlos desde ahora a acompañarnos y participar en la asamblea extraordinaria, con el objetivo de cerrar el año con la actualización del prospecto, tal y como nos comprometimos en el mes de marzo.

**Atentamente,**

**Jairo Alberto Corrales Castro**  
**Presidente**  
**Pei Asset Management**

## RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

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

En el tercer trimestre de 2023, Pei reportó ingresos operacionales por un total de COP 174,935 millones, lo que representa un incremento del 16.2% respecto al mismo trimestre del año inmediatamente anterior.

La vacancia física cerró en 5.5%, una disminución de 58 pbs en comparación con el mismo trimestre del año 2022, con una renovación en lo corrido del año de 98.5% en los contratos de arrendamiento.

En cuanto a los márgenes de operación del negocio, margen NOI y margen EBITDA, cerraron en 82.7% y 70.8%, respectivamente.

**Bogotá, noviembre 9, 2023** – Pei (BVC: PEI) (Bloomberg: PEI CB Eqty) reportó el día de hoy resultados financieros correspondientes al tercer trimestre de 2023.

Hasta de septiembre 2023 se han registrado ingresos operacionales por COP 511,311 MM registrando un incremento de 15.0% en comparación con el mismo periodo del año 2022.

En lo corrido del año, se ha logrado la **renovación del 98.5%** de los contratos, lo que ha resultado en una retención de 84,394 m<sup>2</sup> y una absorción de 31,620 m<sup>2</sup>. En esta línea, **la vacancia física cerró en 5.5%** y **la vacancia económica en 7.7%**, mostrando disminuciones de 58 pbs y 100 pbs respectivamente cuando se compara con el mismo periodo de 2022.

La utilidad operacional (NOI) fue de COP 422,799 MM durante lo corrido de 2023 con márgenes operacionales de 82.7%. Por su parte, el EBITDA para los nueve meses reportados de 2023 fue de **COP 362,103 MM** lo que representa una variación de **24.4%** comparado con mismo periodo de 2022; mientras que el **margen EBITDA registró 70.8%** producto del ajuste en las comisiones del administrador inmobiliario, retroactivo desde el primero de enero del presente año.

De la misma manera, durante el trimestre continuó la reducción en el costo de la deuda pasando de 15.47% en junio, punto más alto del año, a 14.86% en el corte de septiembre, es decir, una reducción de 61 puntos básicos. Lo anterior producto de la disminución de la inflación, que pasó de 13.34% en marzo a 10.99% en septiembre, y la estabilidad de la IBR entre el 12.2% y el 12.4% desde febrero. Sin embargo, se resaltó que la disminución de las tasas ha sido más lenta de lo proyectado.

Adicionalmente, el tercer trimestre cerró con una **cartera neta de COP 3,632 MM** equivalente a una disminución de 28.2% en comparación con el tercer trimestre de 2022, representando **0.54% de los ingresos de los últimos doce meses (LTM)**.

El 16 de noviembre se efectuará el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al tercer trimestre de 2023 en el que se repartirán aproximadamente **COP 18,580 MM equivalentes a COP 434 por título**.

## RESULTADOS FINANCIERO

COP MM Excepto el FCD por título	PERIODO		
	2022 YTD	2023 YTD	VARIACIÓN %
<b>INGRESOS</b>	\$ 444,698	\$ 511,311	15.0%
<b>NOI</b>	\$ 365,608	\$ 422,799	15.6%
<b>MARGEN NOI</b>	82.2%	82.7%	0.6%
<b>EBITDA</b>	\$ 291,112	\$ 362,103	24.4%
<b>MARGEN EBITDA</b>	65.5%	70.8%	8.2%
<b>CARTERA NETA</b>	\$ 5,056	\$ 3,632	-28.2%
<b>*FCD PAGADO por título</b>	\$ 256	\$ 434	69.5%

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