

# CONFERENCIA RESULTADOS

4T 2023



"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."



TORRE PACIFIC - BOGOTÁ

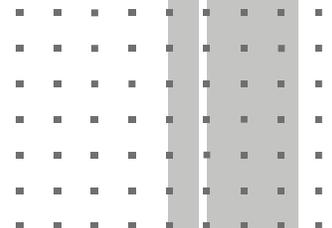
# TABLA DE CONTENIDO

- 
- The background of the right side of the slide is a grayscale photograph of a city street. In the foreground, there is a multi-lane road with cars and a tram. In the background, several tall, modern apartment buildings rise against a hazy sky. The overall scene is a typical urban environment.
- 01** Avances en la estrategia
  - 02** Contexto de mercado inmobiliario
  - 03** Resumen de Gestión 4T 2023
  - 04** Evolución de mercado de capitales
  - 05** Perspectivas 2024
  - 06** Sesión de Preguntas



# 01

## Avances en la estrategia Pei





2023 - HITOS

MODELO DE NEGOCIO
<p><b>Actualización del prospecto</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Remuneración Administrador Inmobiliario</li> <li>✓ Estructura de Capital</li> <li>✓ Gobierno Corporativo</li> </ul>

OPTIMIZACIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Desinversión:</b> Contrato de promesa de compraventa</li> </ul> <p><b>Activo</b> → Bodega Yumbo<sup>4</sup></p> <p><b>Monto venta</b> → COP 8,800 MM</p> <p><b>Categoría</b> → Logísticos</p>

ESTRUCTURA DE CAPITAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cierre de condiciones financieras y de negocio con IFC</li> <li>✓ Optimización en el costo de financiación (menor duración)</li> <li>✓ Ampliación de las fuentes de capital y financiación</li> </ul>

DIVERSIFICACIÓN BASE DE INVERSIONISTAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Incremento de 17.2% en el número de inversionistas</li> <li>✓ Avance en la atracción de inversionistas internacionales</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Externo</b></p> <div style="border: 1px dashed orange; padding: 5px;"> <p>Inclusión de activos inmobiliarios dentro del universo de activos elegibles por MSCI para sus índices</p> </div>

2024 - PRIORIZACIÓN

<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Operación centrada en sostenibilidad ambiental</li> <li>→ Plan de descarbonización del portafolio</li> <li>→ Sistema de gestión ambiental</li> <li>+ Implementación modelo experiencia del arrendatario</li> </ul>
---

<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Redesarrollo           <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Seguros del Estado</li> <li>→ Carvajal</li> </ul> </li> <li>+ Reconversión / Actualización           <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Deloitte</li> </ul> </li> <li>+ Desinversión</li> </ul>
--

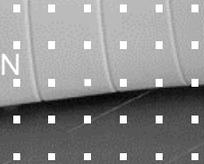
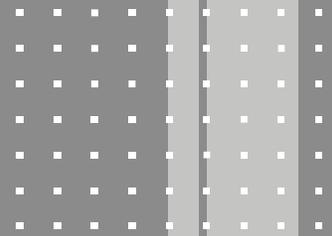
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Sustitución de pasivos de largo plazo con multilaterales</li> <li>+ Diversificación fuentes de capital           <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Bonos ordinarios y papeles comerciales</li> <li>→ Bonos segundo mercado<sup>2</sup></li> <li>→ Titularizaciones de activos</li> </ul> </li> </ul>
--

<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Plan de comercialización a inversionistas alternativos locales y regionales           <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Perfilamiento y diversificación de la base de inversionistas</li> <li>→ Non deal roadshow</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Lugar</b> Nueva York y Boston</p> <p><b>Objetivo</b> Institucionales con presencia en la región</p> <p><b>Aliados</b> Bank of America</p>
--

1. Kd: Hace referencia al costo de la deuda.  
 2. Emisión de bonos dirigida a inversionistas profesionales que tienen acceso al segundo mercado.  
 3. Fecha estimada.  
 4. El activo se encontraba vacante en el momento de la venta.

# 02

## Contexto de mercado inmobiliario



\* Información a 3T 2023

## INDICE COSTOS CONSTRUCCIÓN<sup>1</sup>

Variación anual de los principales rubros:

### MATERIALES

+6.6% ▲

### SERVICIOS

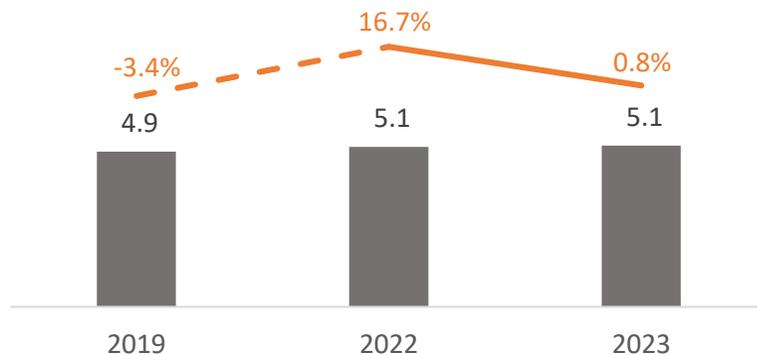
+6.5% ▲

### MANO DE OBRA

+11.3% ▲

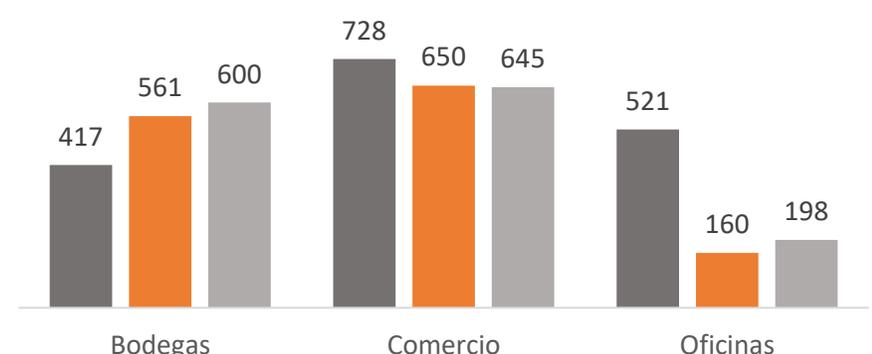
## LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (m<sup>2</sup>) A NIVEL NACIONAL<sup>2</sup>

■ Área aprobada    — Variación anual    MM de m<sup>2</sup>



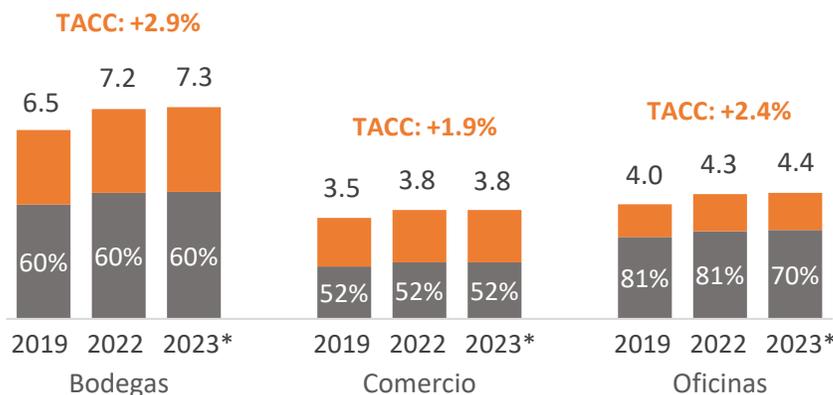
## OBRAS CULMINADAS (m<sup>2</sup>) A NIVEL NACIONAL<sup>3</sup>

■ 2019\*    ■ 2022\*    ■ 2023\*    Miles de m<sup>2</sup>



## INVENTARIO (m<sup>2</sup>) EN PRINCIPALES CIUDADES DE COLOMBIA<sup>4</sup>

■ Bogotá    ■ Otras ciudades    MM de m<sup>2</sup>



## ESPACIOS DISPONIBLES (m<sup>2</sup>) EN PRINCIPALES CIUDADES DE COLOMBIA<sup>4</sup>

TACC: -24.9%    ■ Bogotá    ■ Otras ciudades    Miles de m<sup>2</sup>



## CONSIDERACIONES

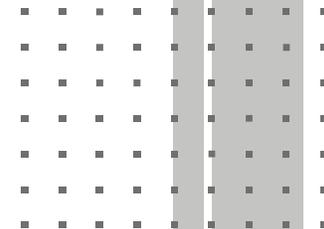
- Menor oferta de nuevos metros cuadrados.
- Absorción de los metros cuadrados existentes
- Eventual aumento de rentas en el sector.

1. Fuente: DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística), Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED). Los servicios hacen referencia a servicios de acabados, estructura, instalaciones, entre otros.  
 2. Fuente: DANE, área total licenciada a corte de noviembre de cada año a nivel nacional.  
 3. Fuente: DANE, área censada por estado de obra a corte del 3T de cada año, a nivel nacional.  
 4. Información obtenida de Colliers International. Principales ciudades de Colombia: Bogotá, Medellín, Barranquilla y Cali (corresponden a otras ciudades).  
 5. TACC: Tasa ajustada de crecimiento compuesto.



# 03

## Resumen Gestión 4T 2023



2023



ACTIVOS BAJO MANEJO

COP **9.28** Bn



ÁREA ARRENDABLE

**1,146,696<sup>1</sup>** m<sup>2</sup>



ARRENDATARIOS

**1,640<sup>2</sup>**



INVERSIONISTAS

**6,414**

## DIVERSIFICACIÓN POR CATEGORÍA SEGÚN VALOR DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN<sup>3</sup>

Centros  
Comerciales  
**41%**

Locales  
Comerciales  
**3%**

Corporativos  
**35%**

Logísticos  
**16%**

Especializados  
**5%**



Nuestro Montería



Éxito Itagüi



Rivana Business Park



Hada International



Hotel Calablanca Barú  
Beach Resort

1. No incluye GLA de Calablanca, CityU vivienda Y Boho
2. Incluye arrendatarios por marca que pueden estar en más de un inmueble. No incluye arrendatarios de Calablanca, CityU vivienda y Boho debido a la estacionalidad en los contratos.
3. Calculado como promedio por categoría LTM



## INDICADORES INMOBILIARIOS

### VACANCIA FÍSICA

**4.3%**

-135 pbs

### VACANCIA ECONÓMICA

**6.0%**

-160 pbs

## RESULTADOS DEL NEGOCIO<sup>1</sup>

### INGRESOS (COP MM)

**\$703,580**

+ 15.3%

### NOI (COP MM)

**\$580,989**

+ 15.5%

### EBITDA

**\$498,888**

+ 24.9%

## INDICADORES FINANCIEROS

### MARGEN NOI

**82.6%**

+12 pbs

### MARGEN EBITDA<sup>2</sup>

**70.9%**

+ 544 pbs

## RESULTADOS DEL NEGOCIO

### FCD 2023 (COP)

**\$ 63,145 MM 2023**  
**\$ 1,475 / título 2023**

### DIVIDEND YIELD

**1.12%**

2023

### FCD 2024 (COP)

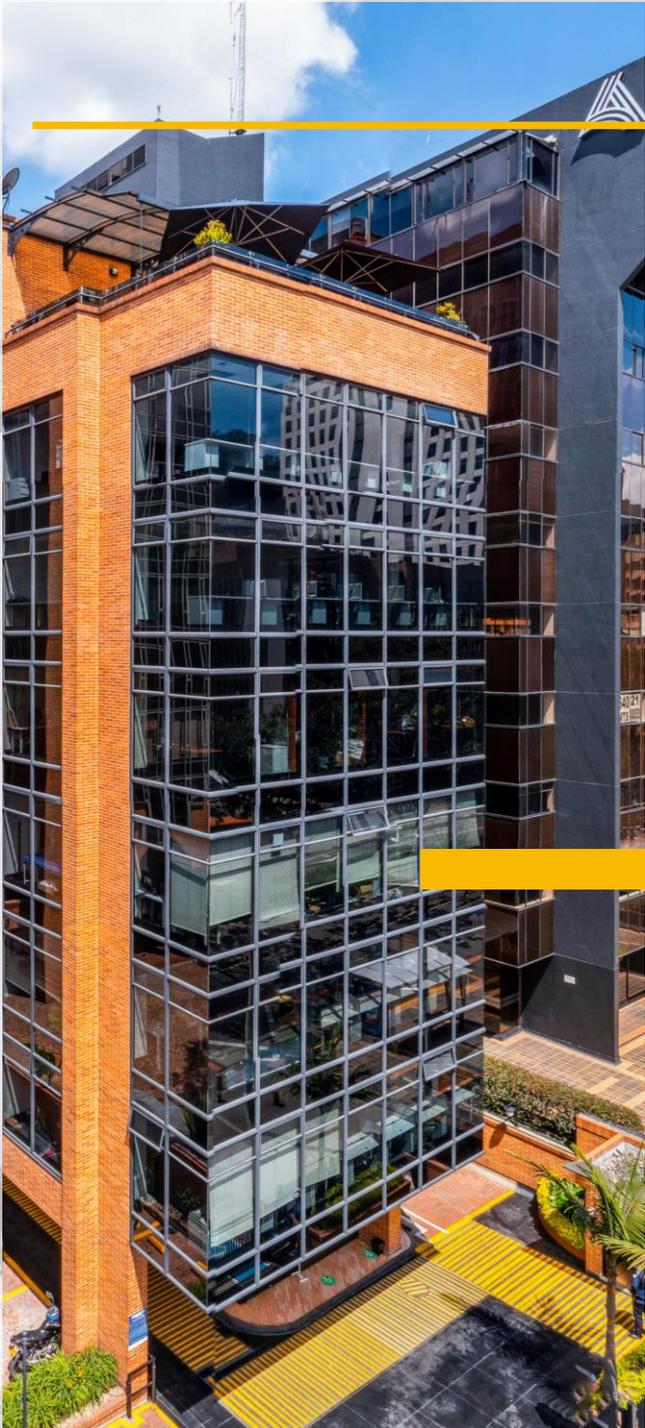
**Próxima  
distribución**



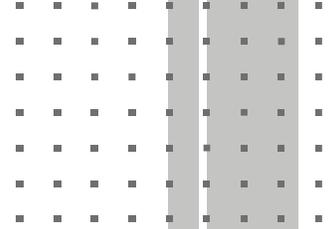
**\$ 26,028 MM feb**  
**\$ 608 / título feb**

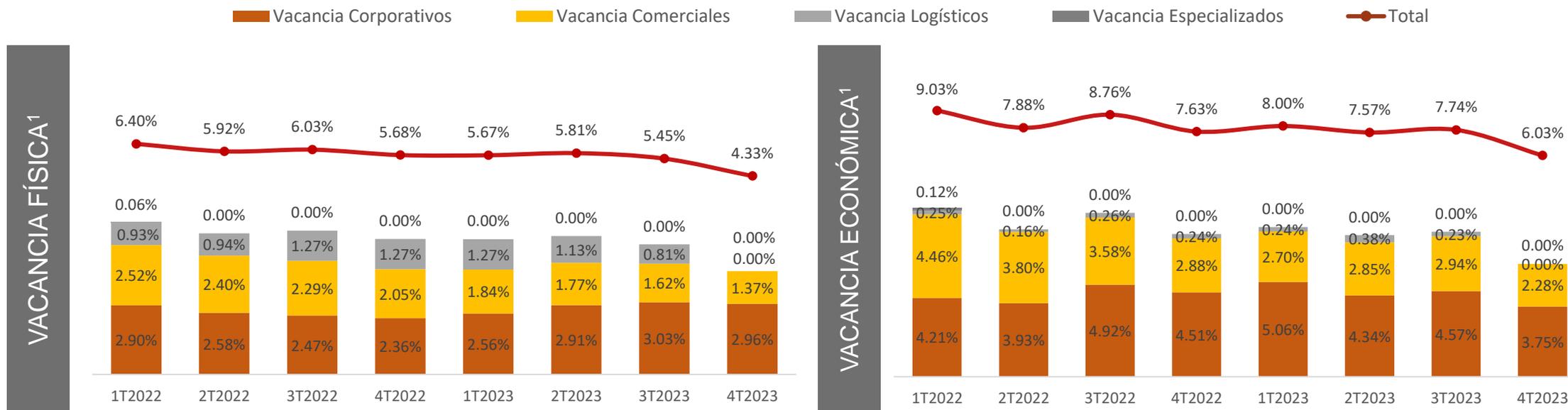
1. Cifras expresadas en COP millones

2. Incluye el descuento otorgado por PEI AM durante 2023 hasta el 14 de diciembre cuando se aprobó la modificación del esquema de comisiones.



# Gestión Comercial





**PRINCIPALES INDICADORES**

**Retención**

4T 2023 **124,401 m<sup>2</sup>**  
 2023 **208,795 m<sup>2</sup>**

**Renovación**  
**98.4%**

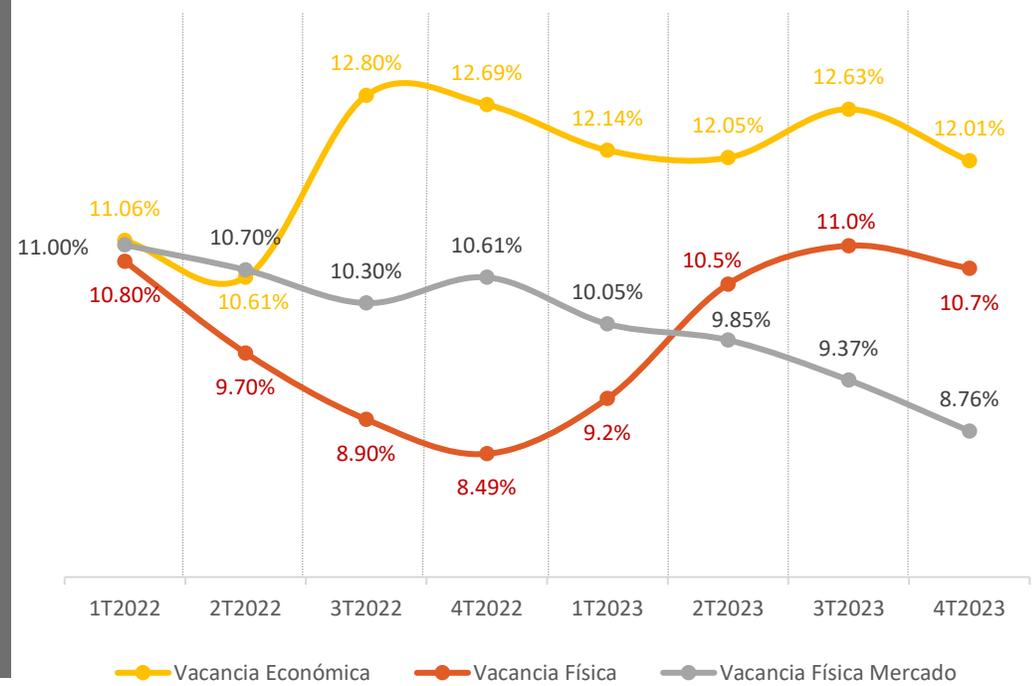
De los contratos durante el año por ingresos

**m<sup>2</sup> colocados**

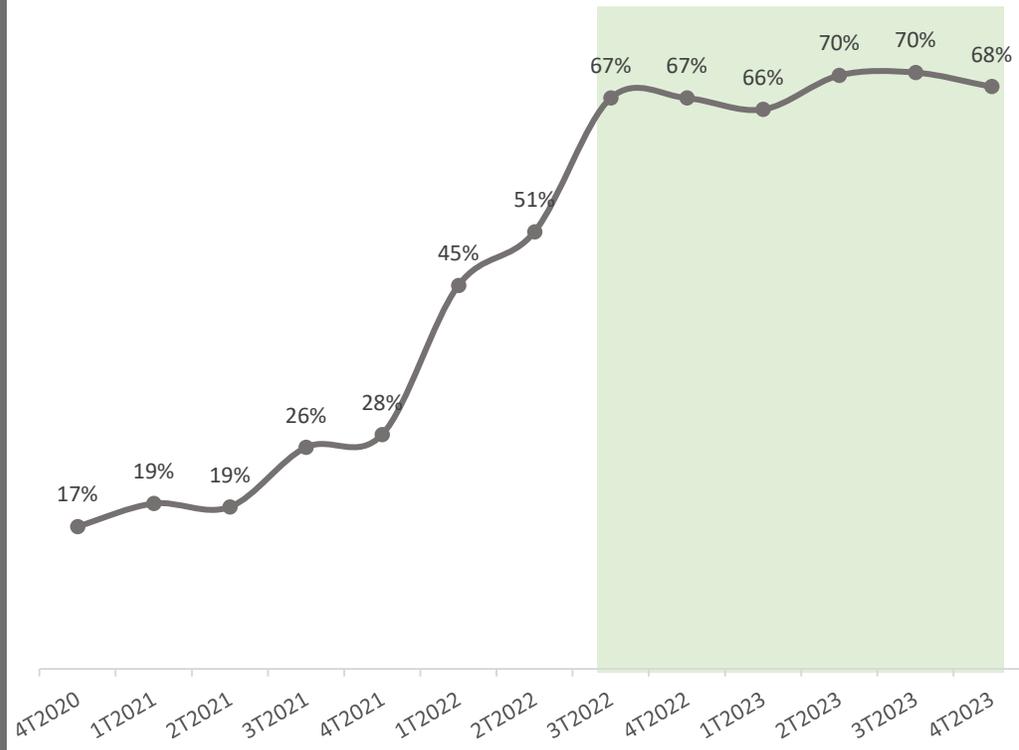
4T 2023 **20,844 m<sup>2</sup>**  
 2023 **52,463 m<sup>2</sup>**

1. No incluye la ocupación de Calablanca, CityU Y Boho  
 2. YTD: Year To Date, se refiere al año corrido

## Vacancia Pei<sup>1</sup> vs Mercado<sup>2</sup>



## Tráfico en activos<sup>3</sup>



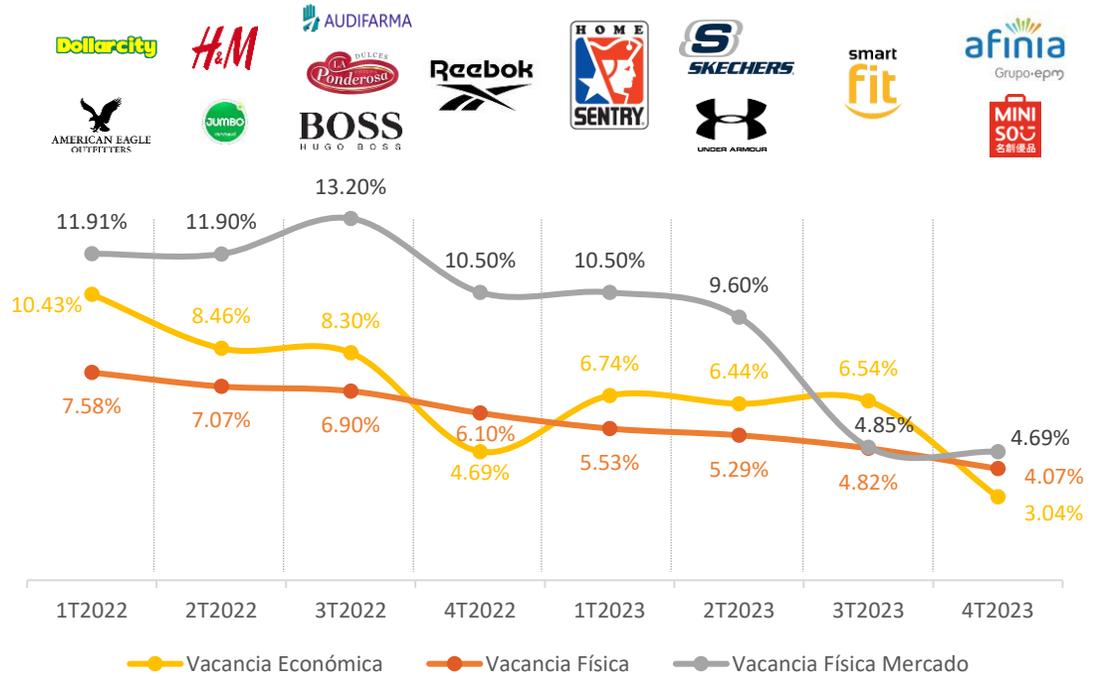
**316,201 m<sup>2</sup>**  
Área total arrendable<sup>4</sup>

**4,345 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 4T 2023

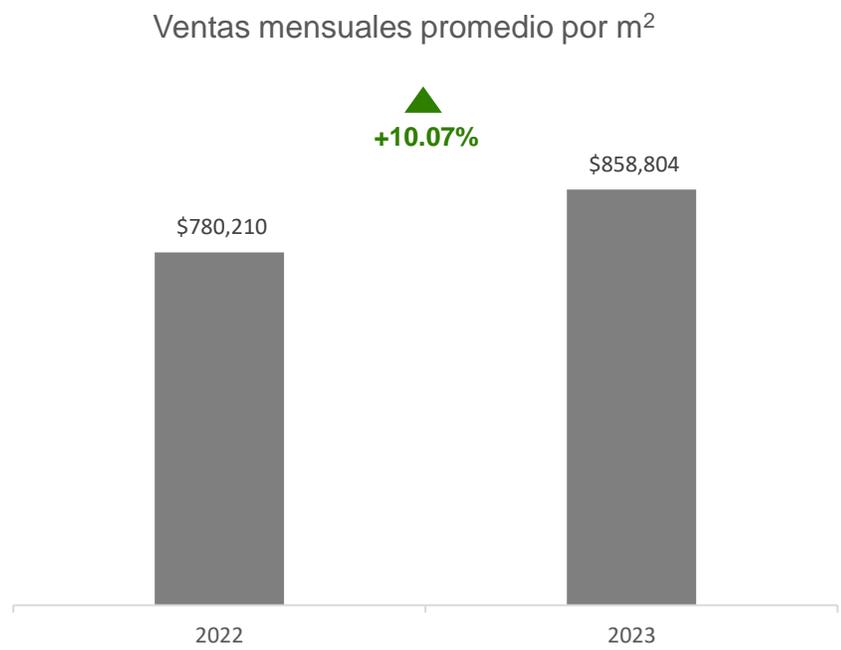
**8,621 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 2023

1. Información al cierre de cada trimestre.  
 2. Información de vacancia física de mercado correspondiente a Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 3T 2023.  
 3. Promedio de tráfico de oficinas por trimestre.  
 4. Correspondiente al área arrendable de PEI.

Vacancia Pei<sup>1</sup> vs Mercado<sup>2</sup>



Ventas en activos (COP)<sup>3</sup>



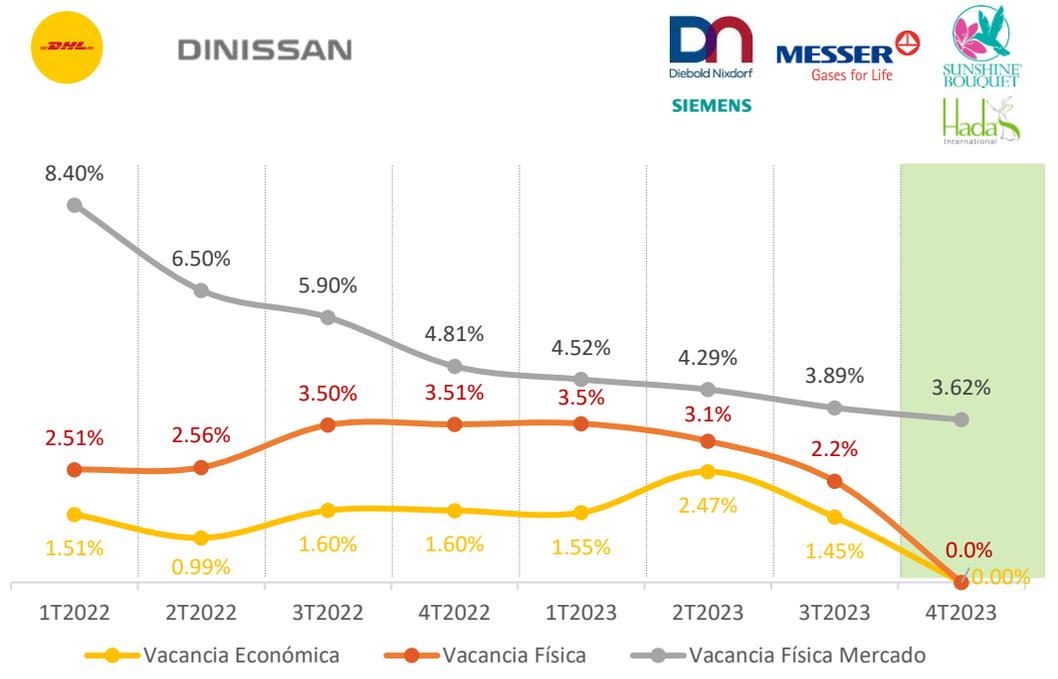
**385,885 m<sup>2</sup>**  
Área total arrendable<sup>4</sup>

**6,717 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 4T 2023

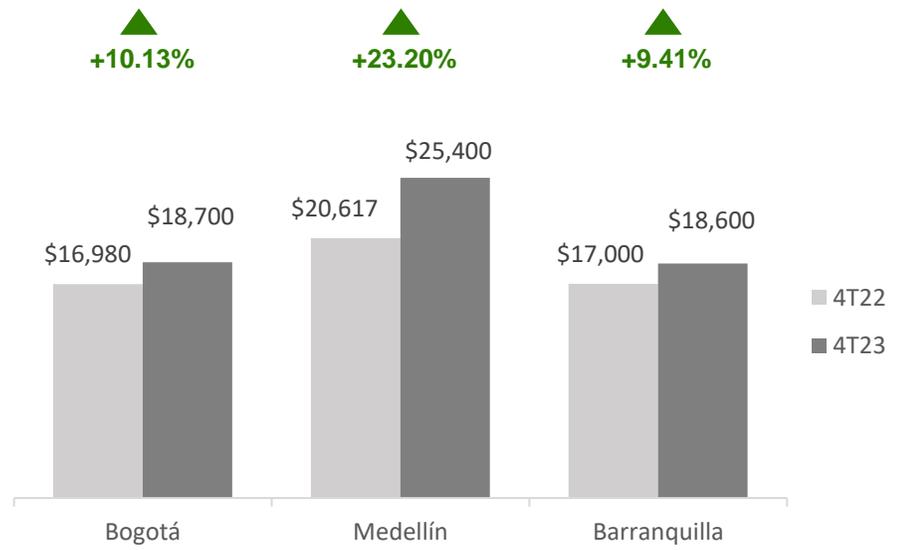
**21,358 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 2023

1. Información al cierre de cada trimestre.  
 2. Información de vacancia física de mercado correspondiente a Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 3T 2023.  
 3. Venta en centros comerciales de las marcas que tienen arrendamiento variable (Plaza Central, Atlantis, Portafolio Único, Jardín Plaza Cali, Jardín Plaza Cúcuta, Portafolio Nuestro).  
 4. Correspondiente al área arrendable de PEI.  
 5. Tasa ajustada de crecimiento compuesto.

Vacancia Pei<sup>1</sup> vs Mercado<sup>2</sup>



Precio de mercado<sup>2</sup> m<sup>2</sup>



**409,530 m<sup>2</sup>**  
Área total arrendable<sup>3</sup>

**18,353 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 2023

Durante lo corrido del año se incorporaron nuevos arrendatarios al portafolio, como Diebold (3,383m<sup>2</sup>), Siemens (1,080m<sup>2</sup>) y Sunshine Bouquet (1,030m<sup>2</sup>) en Cittium, Messer (3,679m<sup>2</sup>) en Bodega Bucaramanga y Hada Internacional (8,367m<sup>2</sup>)

1. Información al cierre de cada trimestre  
 2. Información de vacancia física de mercado correspondiente a Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 3T 2023.  
 3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

Especializados

Activos de Salud

Área arrendable: **19,501 m<sup>2</sup>**

Ocupación: **100%**



Toberín  
Versalles

Ciudad Jardín  
Tequendama

Popayan<sup>2</sup>

Activos educativos

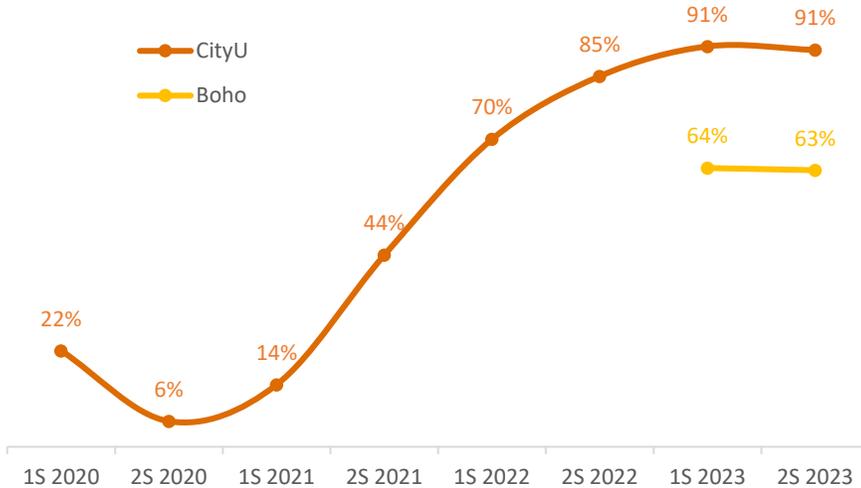
Área arrendable: **15,580 m<sup>2</sup>**

Ocupación: **100%**

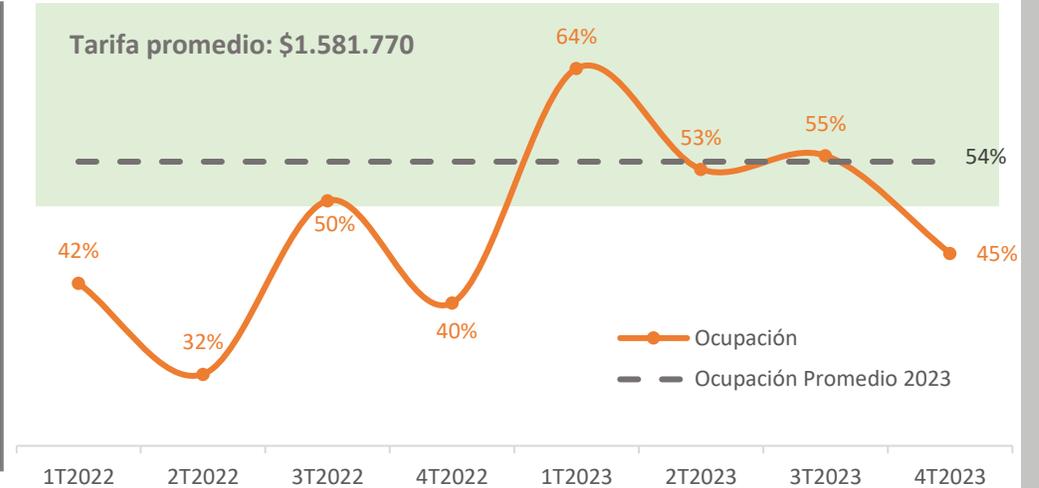


Hospitalidad

Ocupación CityU y Boho<sup>1</sup>

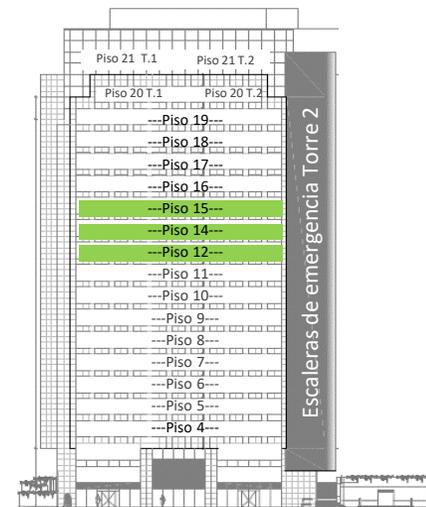


Ocupación Calablanca



1. Promedio semestral excluyendo periodos vacacionales  
2. La activación de este proyecto en desarrollo se llevó a cabo en abril 2023

- Arrendatario** → General Motors.
- Activo** → Capital Towers pisos 12, 14 y 15.
- Características**
  - 2,595 m<sup>2</sup>
  - Altas especificaciones.
  - Mobiliario premium.
  - Espacios Facility management personalizados a la medida del cliente.
- Objetivo** → Convertimos en aliados inmobiliarios de General Motors, apoyándolos en la renovación de sus oficinas y su posicionamiento en la industria.



**2.595 m<sup>2</sup>**  
Área Total



**5 años**  
Duración

### Servicios



**Adecuaciones**



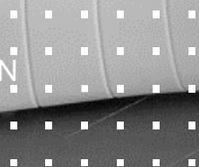
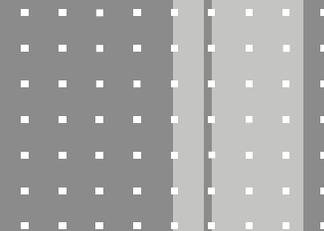
**Mobiliario**



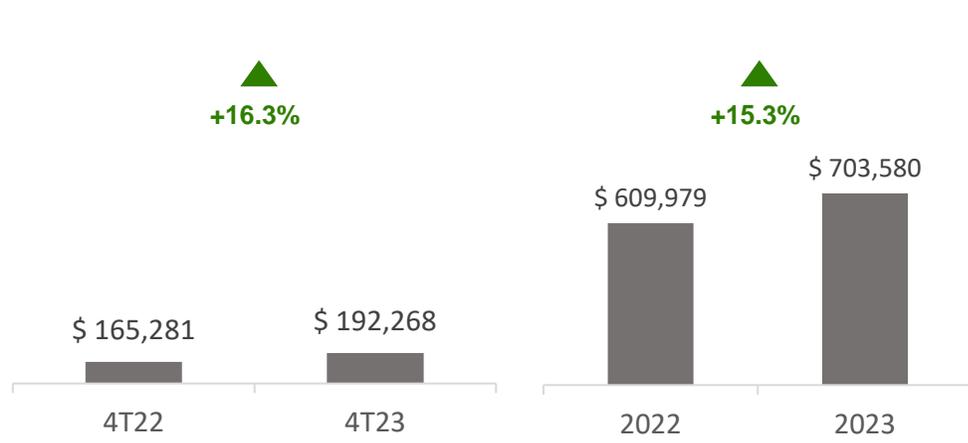
**Facility**



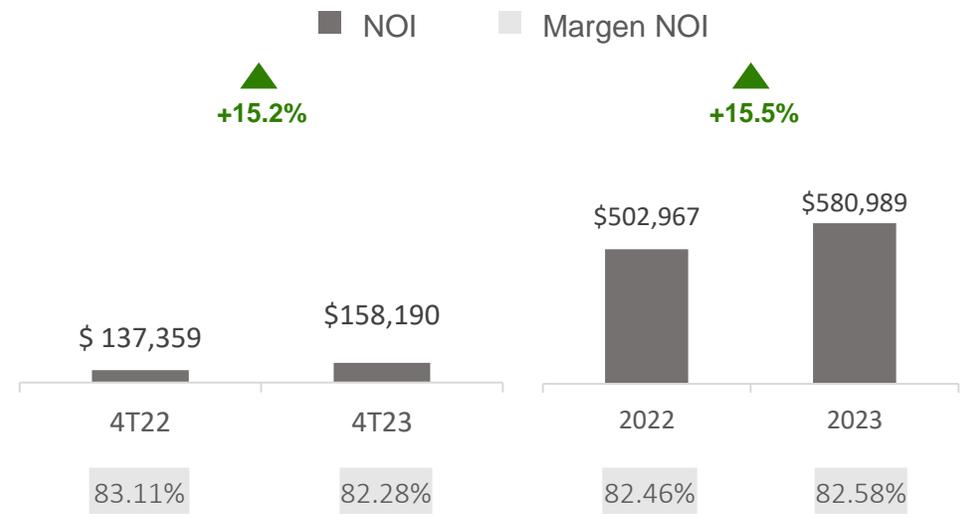
# Resultados Financieros



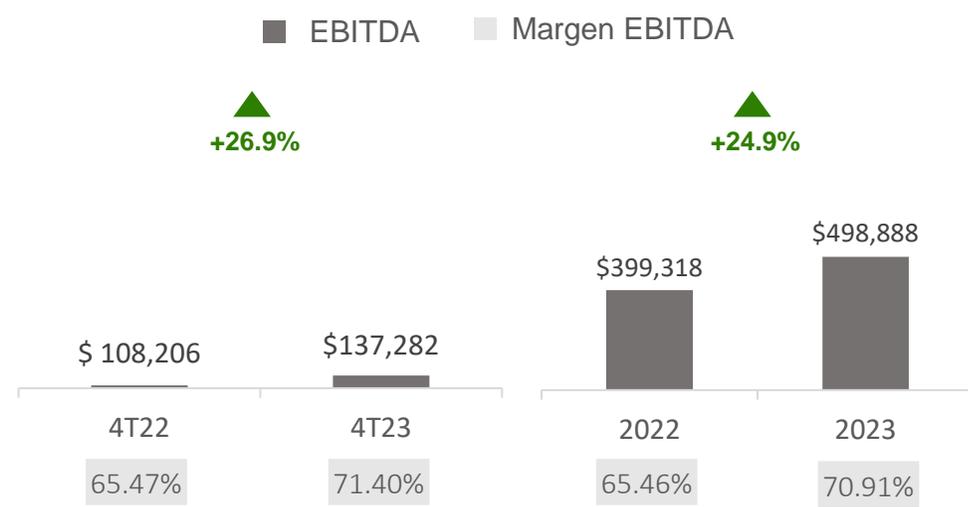
## INGRESOS<sup>1</sup>



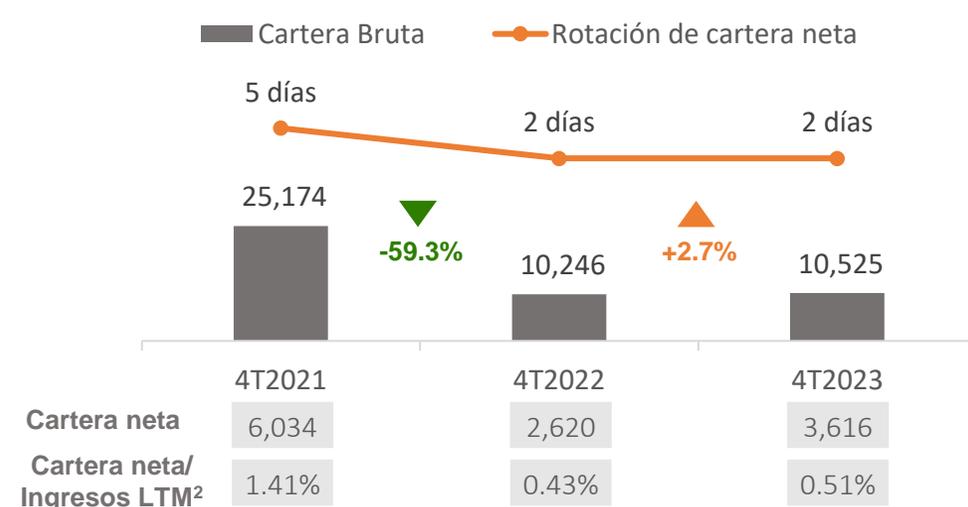
## NOI<sup>1</sup> / MARGEN



## EBITDA<sup>1</sup> / MARGEN

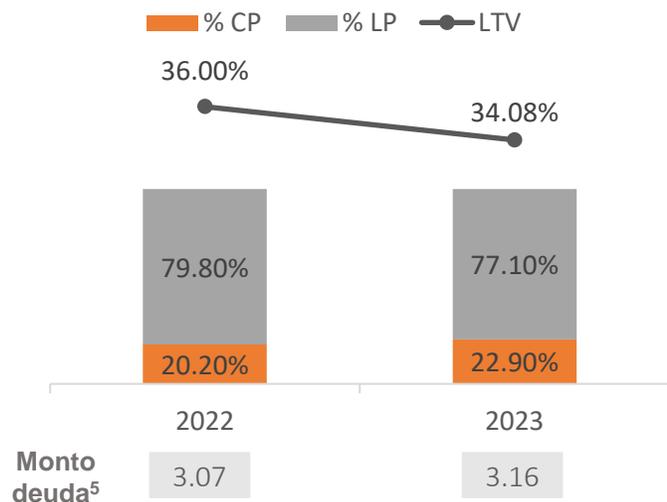


## CARTERA<sup>1</sup>

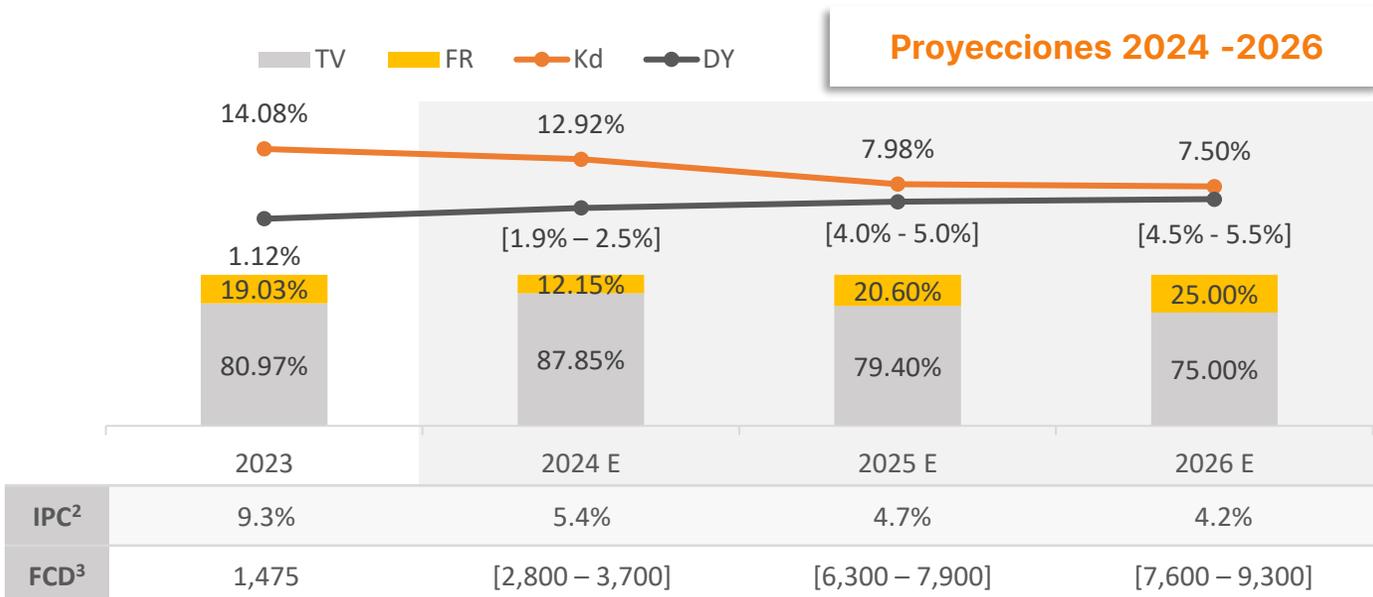
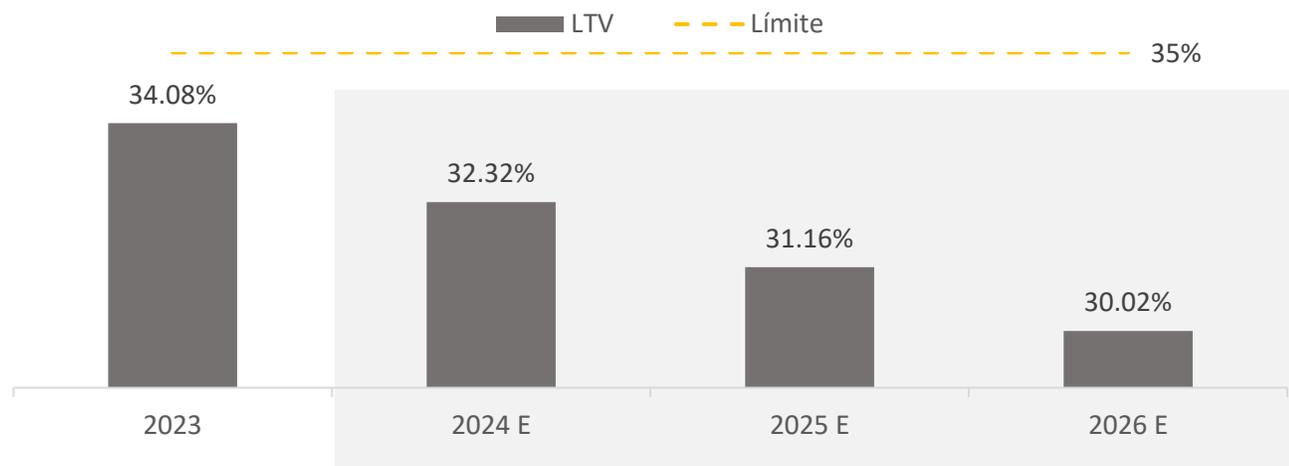
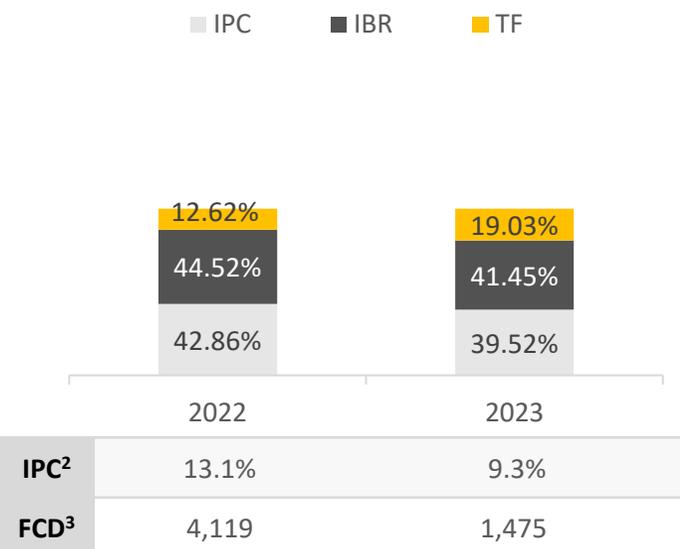


1. Cifras en COP millones y a corte de cada trimestre  
 2. LTM: Last Twelve months o últimos doce meses

## NIVEL Y LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO<sup>1</sup>



## INDEXACIÓN DE LA DEUDA<sup>4</sup>



1. Endeudamiento Financiero según la definición del Prospecto de TEIS  
 2. Corresponde a las tasas de cierre  
 3. Flujo de Caja Distribuible pagado por título

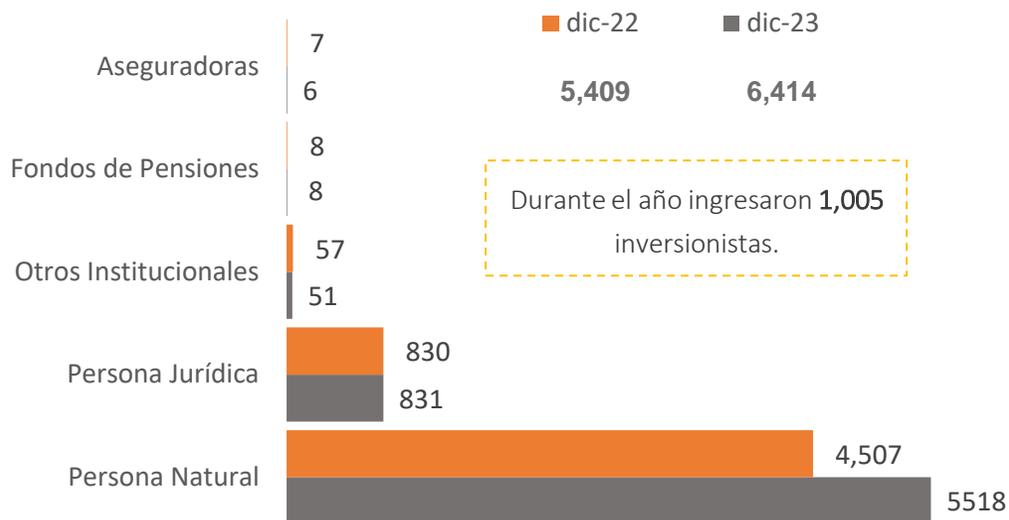
4. Proyecciones de IPC basadas en la encuesta del Banrep. No incorporan potenciales desinversiones  
 5. Cifras en billones de pesos

The background is a high-angle photograph of a modern multi-story building with a prominent glass facade and brick accents. The building is set against a clear blue sky with some light clouds. A yellow horizontal line is positioned above the main title, and another yellow horizontal line is positioned below the number '04'.

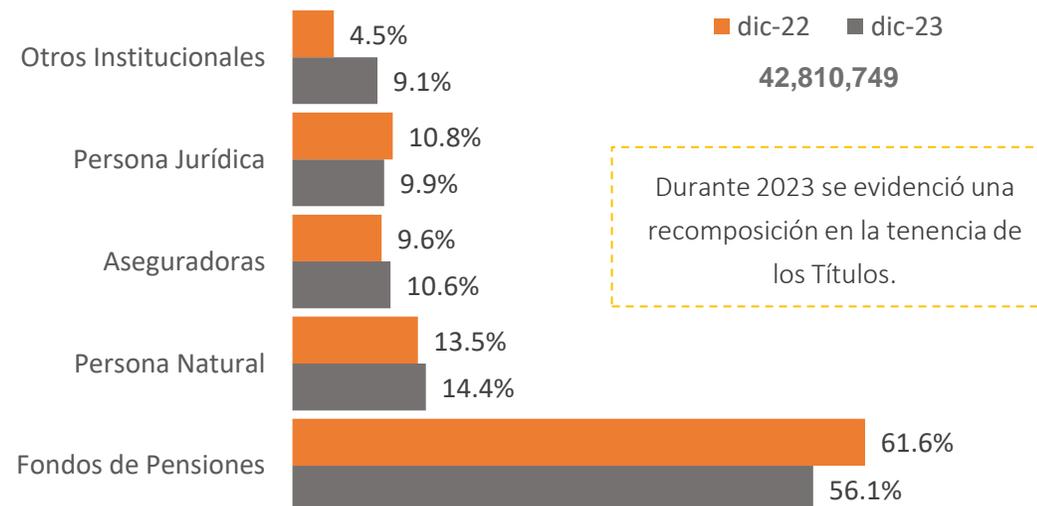
# 04 Evolución Mercado de Capitales

## EVOLUCIÓN DE LA BASE DE INVERSIONISTAS

### Composición por número de inversionistas



### Composición por número de títulos



## CONSIDERACIONES



En lo corrido de 2023 ingresaron **1,011 personas naturales** a la base de inversionistas.

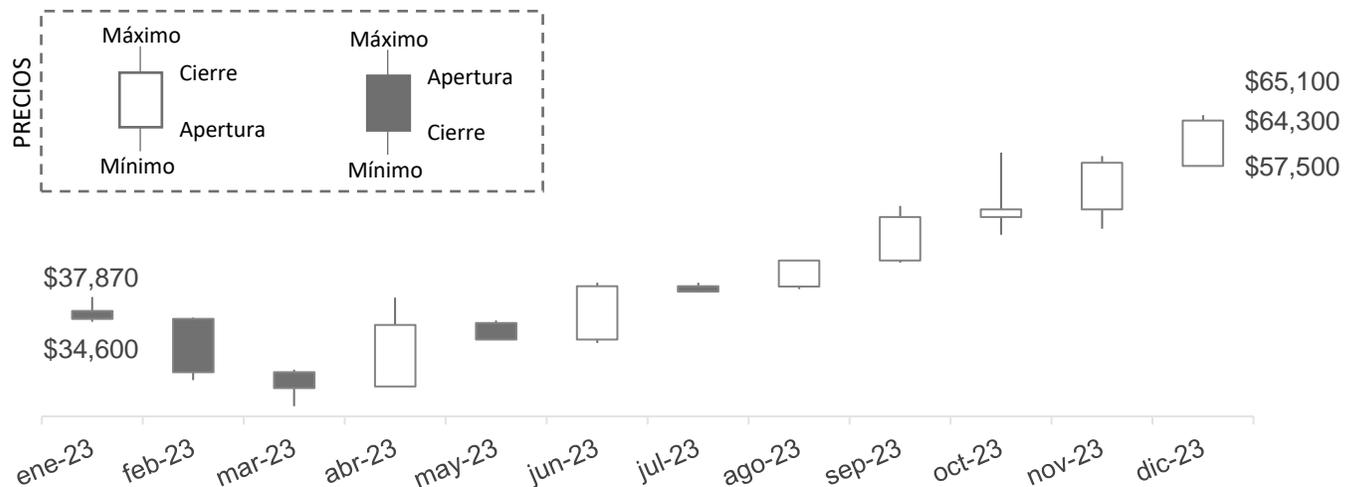


Este grupo de inversionistas realiza transacciones en promedio, por montos equivalentes a **COP 69 MM.**

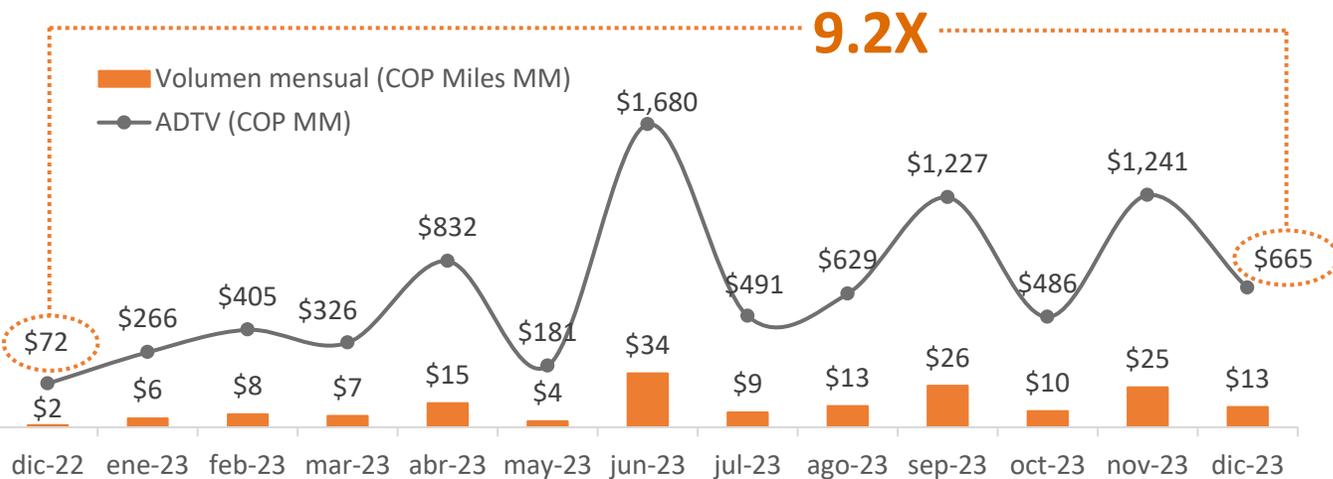


Durante 2023 se incorporaron al vehículo un **promedio mensual de 84** inversionistas.

## PRECIO PEIS EN EL MERCADO SECUNDARIO 2023



## PROMEDIO DIARIO DEL VOLUMEN TRANSADO PEIS 2023



## RANKING RENTA VARIABLE 2023

RANKING VALORIZACIÓN	Δ PRECIO	ADTV COP MM	RANKING VOLUMEN
1°  PEI	79.7%	\$696	14°
2°  PF CEMARGOS	77.2%	\$229	22°
3°  CEMARGOS	69.7%	\$2,793	6°
4°  BVC	64.6%	\$56	29°
5°  PF GRUPO ARGOS	33.2%	\$245	21°

## CONSIDERACIONES



En 2023 el precio del título en el mercado secundario tuvo un **incremento de 79.9%** llegando a **\$64,300** a cierre de diciembre.



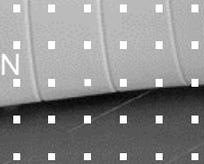
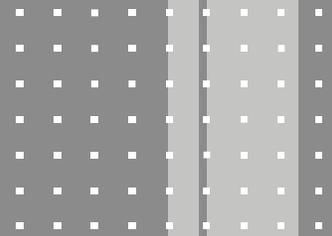
Entre el cuarto trimestre de 2022 y el cuarto trimestre de 2023 el promedio diario del volumen transado **incrementó 9,2 veces**.



El volumen de negociación promedio diario (ADTV) fue de **COP 696 MM**.

# 04

## Perspectivas

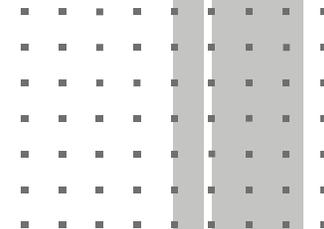




	2024E	Mensajes clave
<b>INGRESOS</b> (Cifras en miles de millones)	[770-820]	Los ingresos operacionales recogerán los reajustes por inflación de 2022 y 2023
<b>MARGEN NOI</b>	[81.5%-84.5%]	Durante el 2024 se anticipa mantener los márgenes de la rentabilidad operacional
<b>VACANCIA FÍSICA</b>	[4.5%-5.5%]	Para el 2024 se estiman niveles de vacancia física alineados con los niveles históricos del PEI, dada la reducción en la entrada de nuevos metros cuadrados al mercado
<b>DIVIDEND YIELD</b>	[1.9%-2.5%]	Hacia el 2024 se espera una recuperación del <i>dividend yield</i> patrimonial producto del reajuste de los contratos de arrendamiento y la gradual normalización del gasto financiero
<b>RENTABILIDAD PATRIMONIAL</b>	[11%-15%]	Para 2024 la rentabilidad patrimonial se estima esté en rangos entre el 11% y el 15% dependiendo los niveles de inflación



# 05 Sesión de Preguntas



# Gracias

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

 Calle 28 # 13a – 75. Piso 34. Bogota, Colombia

 Tel: +57 311 2195779

 inversionistas@pei.com.co





**FEB 8**

Conferencia de Resultados  
4T 2023



**MAY 9**

Conferencia de Resultados  
1T 2024



**AGO 8**

Conferencia de Resultados  
2T 2024



**NOV 7**

Conferencia de Resultados  
3T 2024



**FEB 14**

Pago FCD  
4T 2023



**MAY 16**

Pago FCD  
1T 2024



**AGO 15**

Pago FCD  
2T 2024



**NOV 18**

Pago FCD  
3T 2024



La Asamblea General de Inversionistas se realizará entre marzo y abril