



**1T
2022**



15 años

TELECONFERENCIA DE RESULTADOS PEI



ADVERTENCIA

"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."



15 años

Lanzamiento del primer vehículo de inversión inmobiliaria, modelo REIT, en Colombia.



PRIMERO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS

Primera emisión de Títulos Participativos de Pei por COP **107,605** millones

2007

El Administrador Inmobiliario obtiene por primera vez la máxima calificación G-aaa en la gestión de portafolios

BRC Standard & Poor's S&P Global

Traslado de TEIS al mercado principal.

2009

Los TEIS recibieron por primera vez la máxima calificación i-AAA

BRC Standard & Poor's S&P Global

2011

El vehículo de inversión inmobiliaria renueva su imagen por



Primeros 1,000 inversionistas

2014

Lanzamiento de la nueva imagen del administrador y del vehículo



2017

Fortalecimiento de la agenda de sostenibilidad

Vinculación de Pei AM a



2018

Primera emisión de Bonos Ordinarios de Pei por COP **500,000** millones

2019

1 millón de m² de GLA y **6.3 Bn** en AUM's.

100 personas en el equipo Pei AM.

Lanzamiento del plan de Estrategia y Cultura.



2020




2022



AGENDA

- RESUMEN DE GESTIÓN 1T22
- SOSTENIBILIDAD
- GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO
- GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO
- DINÁMICA DEL MERCADO SECUNDARIO
- ESTRATEGIA DE LIQUIDEZ
- SESIÓN DE PREGUNTAS





01

RESUMEN DE GESTIÓN

1T22

CIFRAS DEL PORTAFOLIO 1T22

PRIMER
TRIMESTRE
2022



ACTIVOS BAJO MANEJO

COP 7.7 BN



ÁREA ARRENDABLE

1,140,473 m²



ARRENDATARIOS

2,529



INVERSIONISTAS

4,725

DIVERSIFICACIÓN POR CATEGORÍA SEGÚN VALOR DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

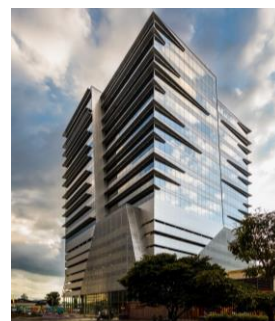
Centros
Comerciales
38%



Locales
Comerciales
6%



Corporativos
34%



Logísticos
17%



Especializados
5%



*Los activos adquiridos han sido previamente aprobados por el Comité Asesor y han cumplido con las condiciones de la sección "2.3.1 Inversiones Admisibles" del Prospecto.

Gestión comercial

Retención 96% contratos

✓ 1T 2022 **119 mil m²**

Absorción

✓ 1T 2022 **10 mil m²**

Ingresos

COP 115,172 MM **COP 145,775 MM**

Primer Trimestre 2021 Primer Trimestre 2022

Var **+27%**

Mismos Metros

COP 108,525 MM **COP 128,201 MM**

Primer Trimestre 2021 Primer Trimestre 2022

Var **+18%**

Indicadores Financieros

Margen NOI

83% **83%**

Primer Trimestre 2021 Primer Trimestre 2022

Margen EBITDA

65% **67%**

Primer Trimestre 2021 Primer Trimestre 2022

Cartera Neta

Variación **-10%**

COP 6,959 MM **COP 6,248 MM**

31 DE DICIEMBRE 2021 31 DE MARZO 2022

Recaudo del **102%** de los diferimientos presupuestados.

Flujo de Caja Distribuible

Crecimiento del **20%** frente al mismo periodo del año anterior

COP 60,378 MM²

13 DE MAYO 2022

COP 139,951

POR TÍTULO

Rentabilidad Total

10.7% LTM¹

Rentabilidad estimada 2022

9%- 10% E³



02

SOSTENIBILIDAD



Como parte del Modelo Corporativo de Sostenibilidad, durante el 2022 trabajaremos en **34** KPIs relacionados con nuestros **6** asuntos materiales, con el objetivo de alcanzar nuestras aspiraciones y metas para el largo plazo, resaltamos algunos avances:

1. Ecoeficiencia y adaptación al cambio climático

Meta 2025: Contar con un portafolio ecoeficiente procurando por el consumo responsable de los recursos

ECOEFICIENCIAS



4 activos (Hotel Calablanca, Rivana, Ideo Cali y Nuestro Bogotá) evaluados con el diagnostico de sostenibilidad en diferentes regiones del país, para un total de 22 activos (425 mil m²)



4. Inversión responsable

Meta 2025: Adoptar decisiones de inversión integrando factores ASG en el 100% de las oportunidades de inversión

MATRIZ DE SOSTENIBILIDAD



Se evaluaron el **100%** oportunidades de inversión con la matriz de sostenibilidad. Las oportunidades evaluadas obtuvieron un puntaje entre 60 y 90 puntos

6. Contribuir al bienestar de la comunidad, arrendatarios y proveedores

Meta 2025: Incentivar a arrendatarios y proveedores a integrar factores ASG en su actuar y generar impacto social

PRÁCTICAS LABORALES



Estructuración encuesta para conocer las prácticas laborales del **20%** de los proveedores del Pei

5. Desarrollo y bienestar del talento humano

Meta 2025: Promover el desarrollo, garantizar el bienestar del talento humano y promover la diversidad e inclusión

PLAN CARRERA



Implementación del plan carrera a los trabajadores de la administradora. En el 1T 2022 se trabajó en la **identificación** de aspiraciones y posibles rutas de carrera

2. Gestión del riesgo e innovación digital

Meta 2025: Gestionar riesgos estratégicos y operativos del vehículo; mantener excelentes estándares de gobierno y ética; y velar por la seguridad de la información

SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN



Se están implementando diferentes proyectos tendentes a incrementar la protección de la información y el manejo de datos. En el 1T 2022 se **implementó** la verificación de doble factor

3. Crecimiento rentable

Meta 2025: Contribuir al desarrollo económico y al crecimiento del mercado de capitales

SOSTENIBILIDAD PILAR DEL VEHÍCULO



Se han diseñado y esta en proceso de **implementación** un plan de comunicaciones y mercadeo destinado a comunicarle a los diferentes grupos de interés nuestra estrategia de sostenibilidad

*E: Estimado
*YTD: Year to Date (año corrido)

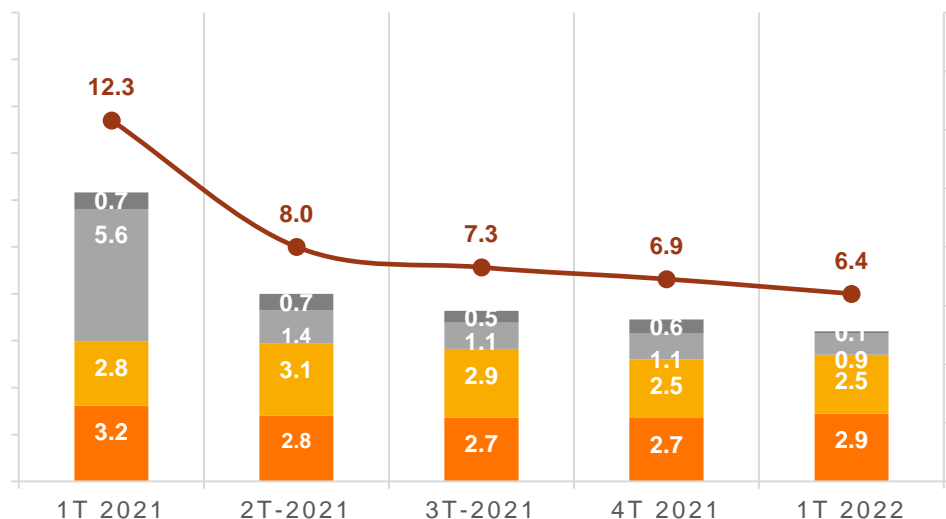


03

GESTIÓN
COMERCIAL
DEL PORTAFOLIO

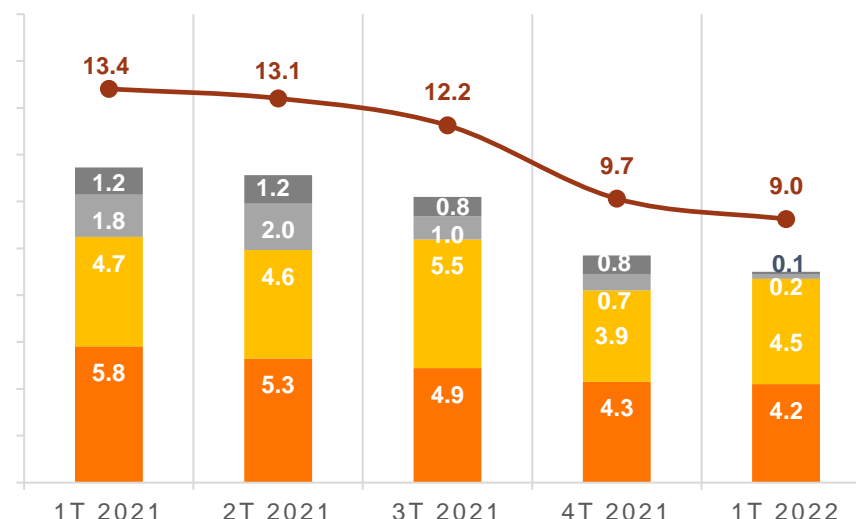


Vacancia física (%)



6.5% Promedio 2022

Vacancia económica (%)



9.1% Promedio 2022

Gestión del Área Disponible



202

Prospectos comerciales



18

Inmuebles



26,681 m²

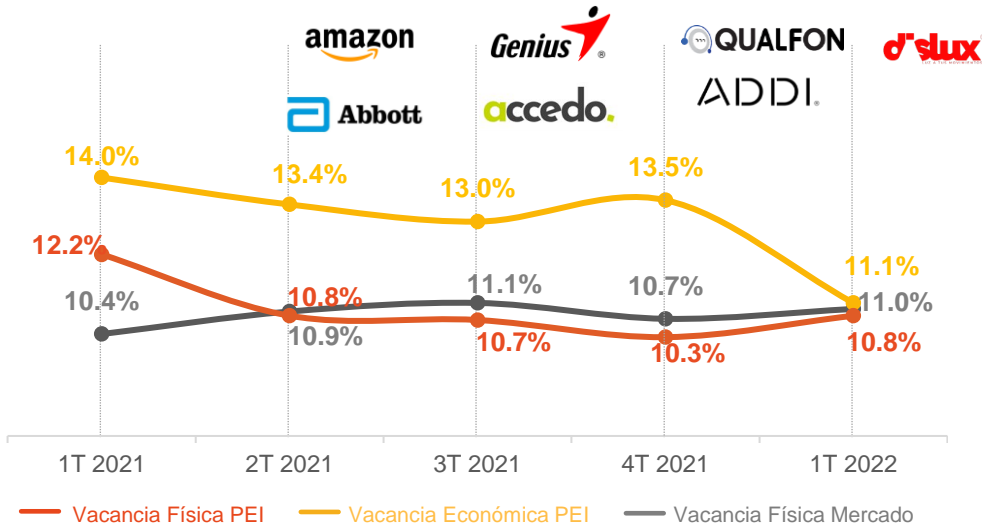
Área en negociación



Activos Corporativos y Comerciales

VACANCIA PEI vs. MERCADO

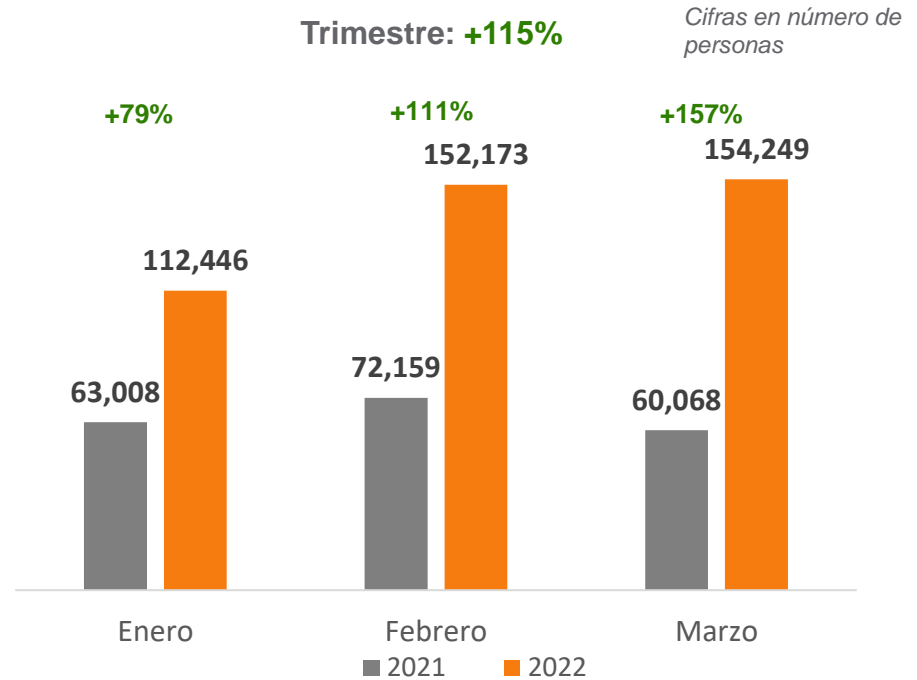
Corporativos



759 m²
Área arrendada 1T 2022



Tráfico en activos corporativos de Pei

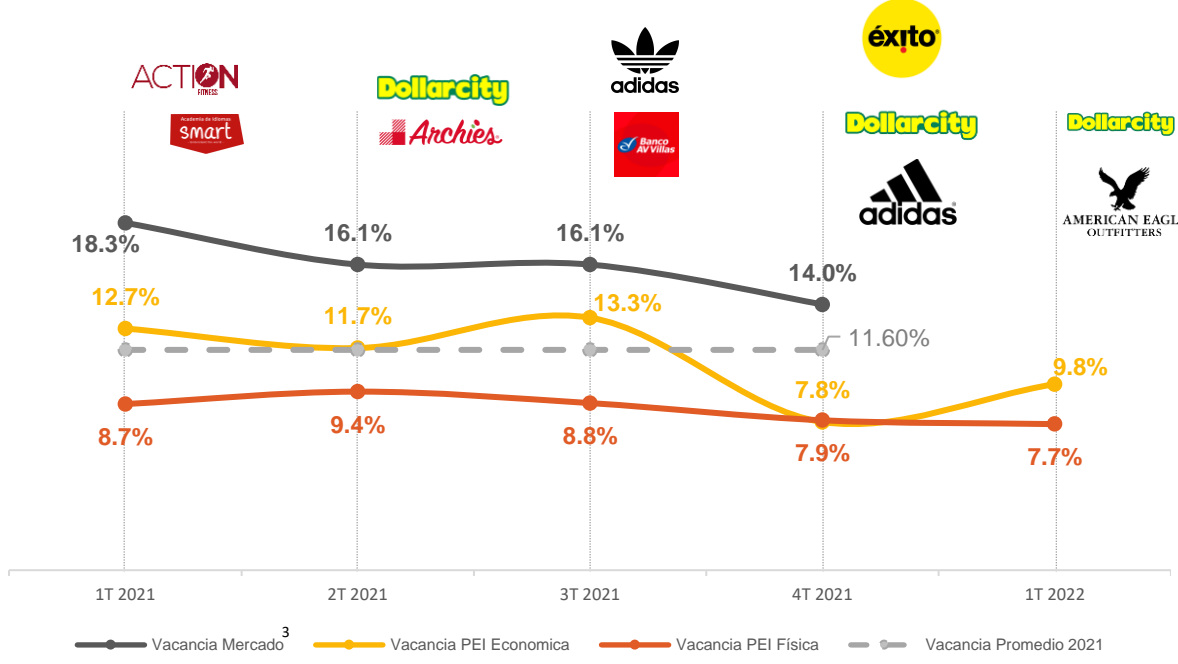


1. Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International (2021)
2. Información al cierre de cada trimestre.

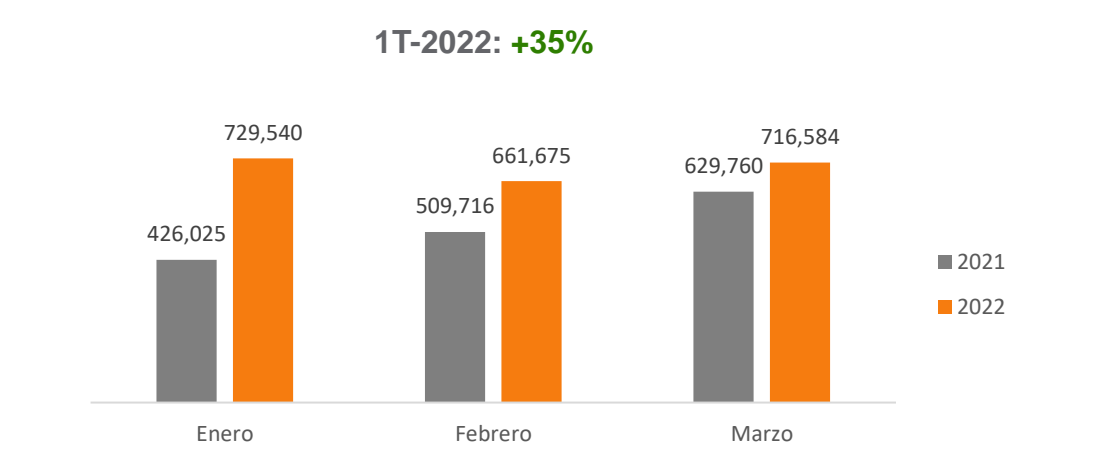
VACANCIA PEI vs. MERCADO

Comerciales²

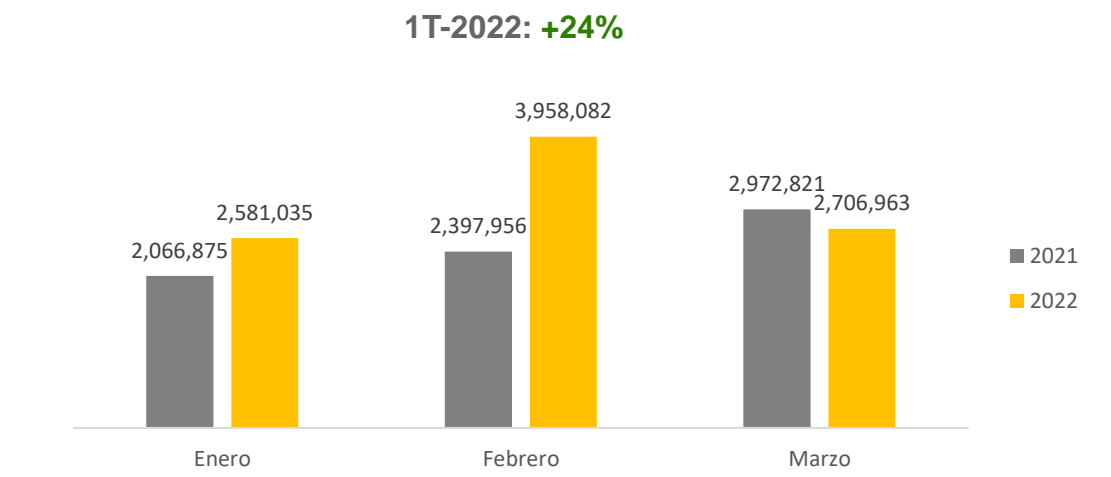
4,466 m²
Área arrendada 1T 2022



Ventas promedio por m² de centros comerciales de Pei¹



Tráfico peatonal de centros comerciales tradicionales Pei



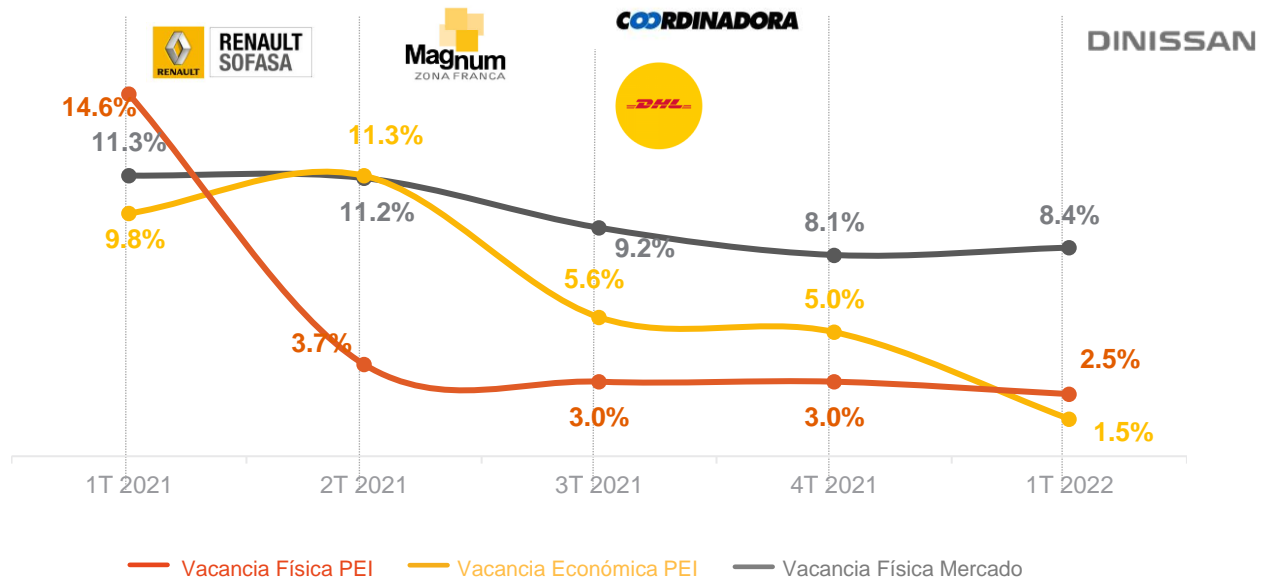
1. Ventas por m² ocupados y centros comerciales sin incluir Portafolio Ideo
 2. Información al cierre de cada trimestre a excepción de la vacancia económica del 1T22 que corresponde a la vacancia promedio del trimestre.
 3. Información de mercado tomada de: Reporte de vacancia de Acecolombia (2021). Reporte con periodicidad semestral.

VACANCIA PEI vs. MERCADO

Logísticos e industriales



4,708 m²
Área arrendada 1T 2022



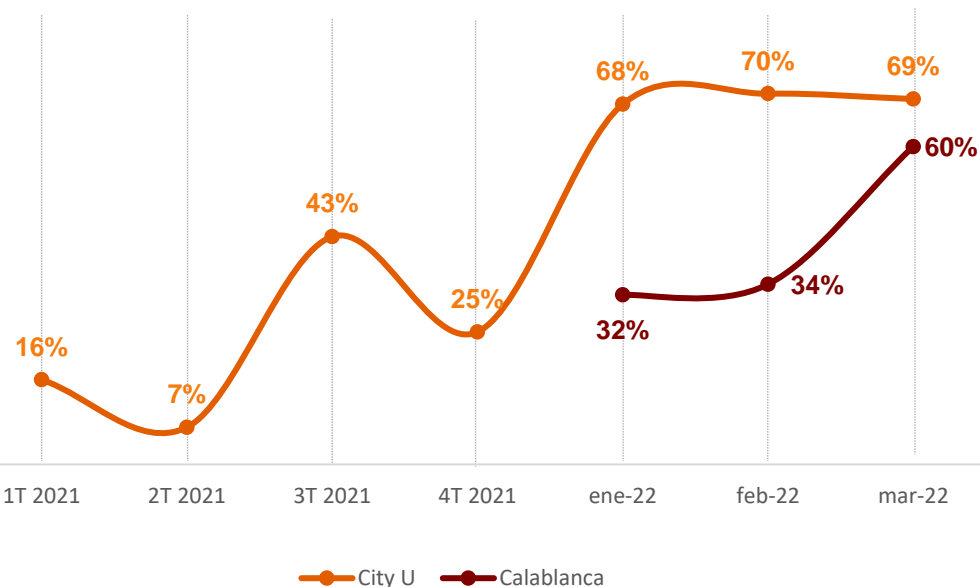
1. Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International (2021)
 2. Información al cierre de cada trimestre.

Hospitalidad

Habitaciones / Camas disponibles:

City U: **1,601**





Sofitel Barú Calablanca: **187**



Especializados

Activos de Salud

Área Arrendable: **15,911 m²**

-  **Sanitas** Toberín
-  **Sanitas** Versalles Ocupación: **100%**
-  **Sanitas** Tequendama
-  **Sanitas** Ciudad Jardín

Activos Educativos

Área Arrendable: **15,823 m²**



Ocupación: **100%**



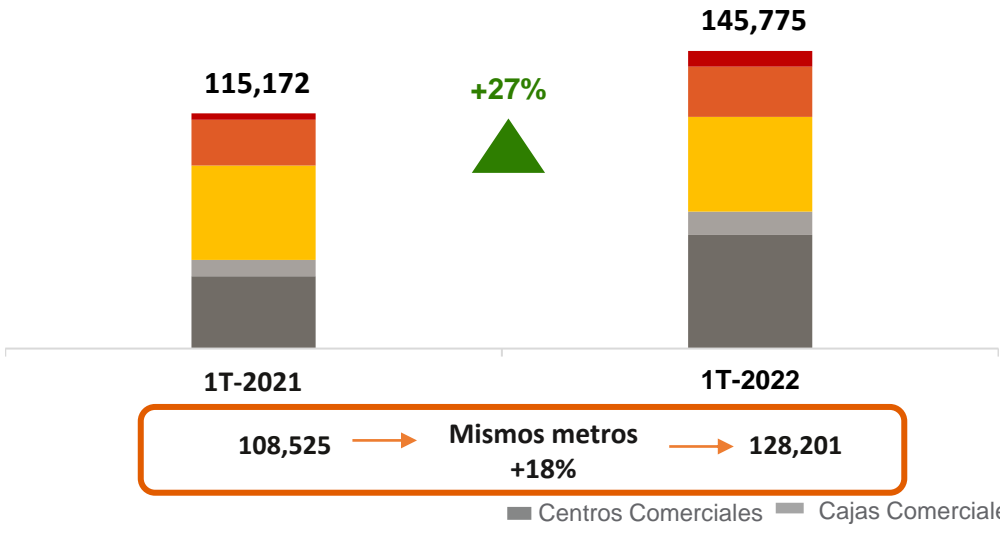
04

GESTIÓN
FINANCIERA
DEL
PORTAFOLIO

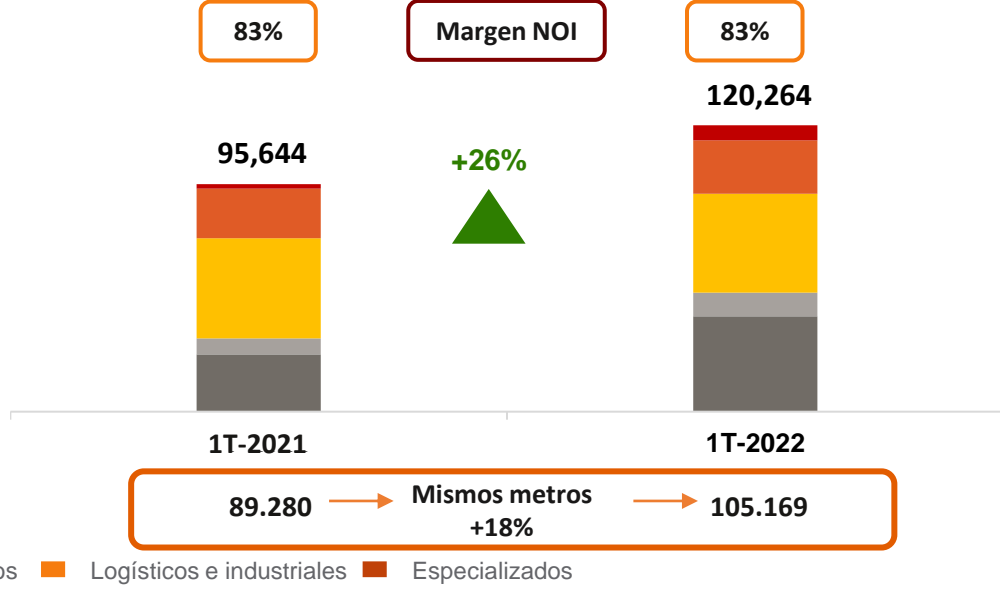


CIFRAS FINANCIERAS

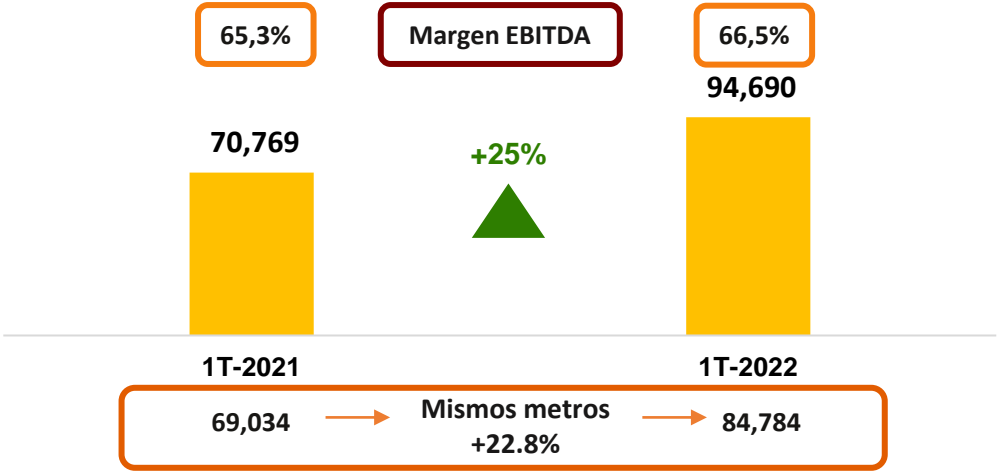
Ingresos¹ (en COP MM)



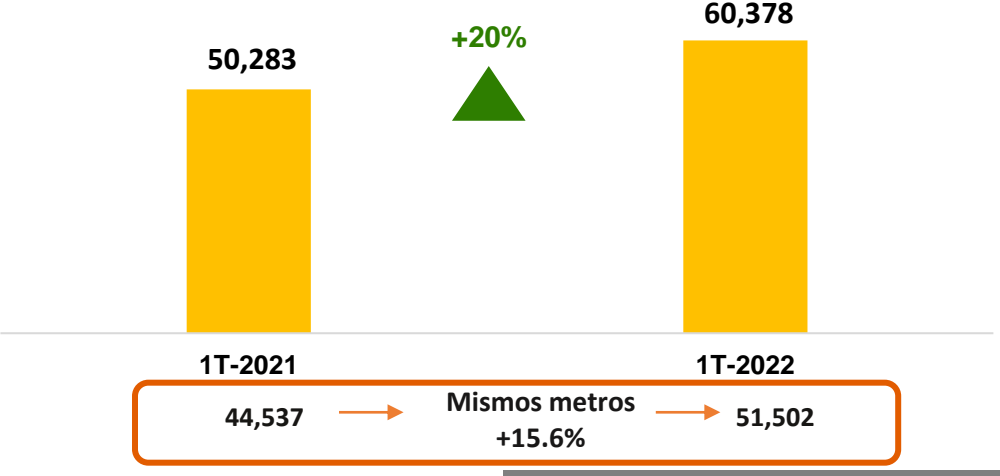
NOI² (en COP MM) y margen NOI²



EBITDA (en COP MM) y margen EBITDA³



FCD Pagado (en COP MM)

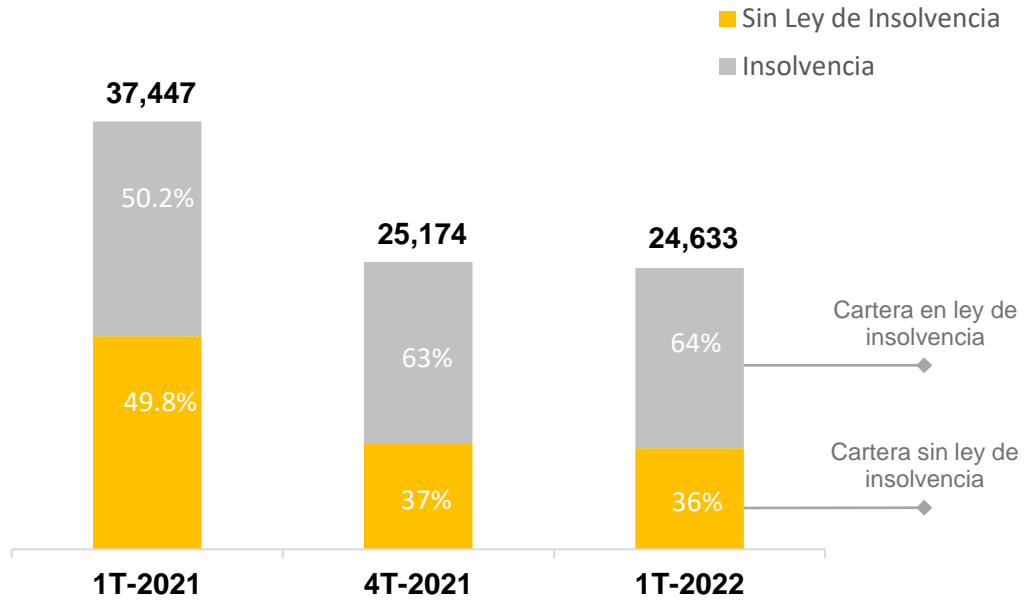


1. Los ingresos no incluyen ingresos reembolsables.

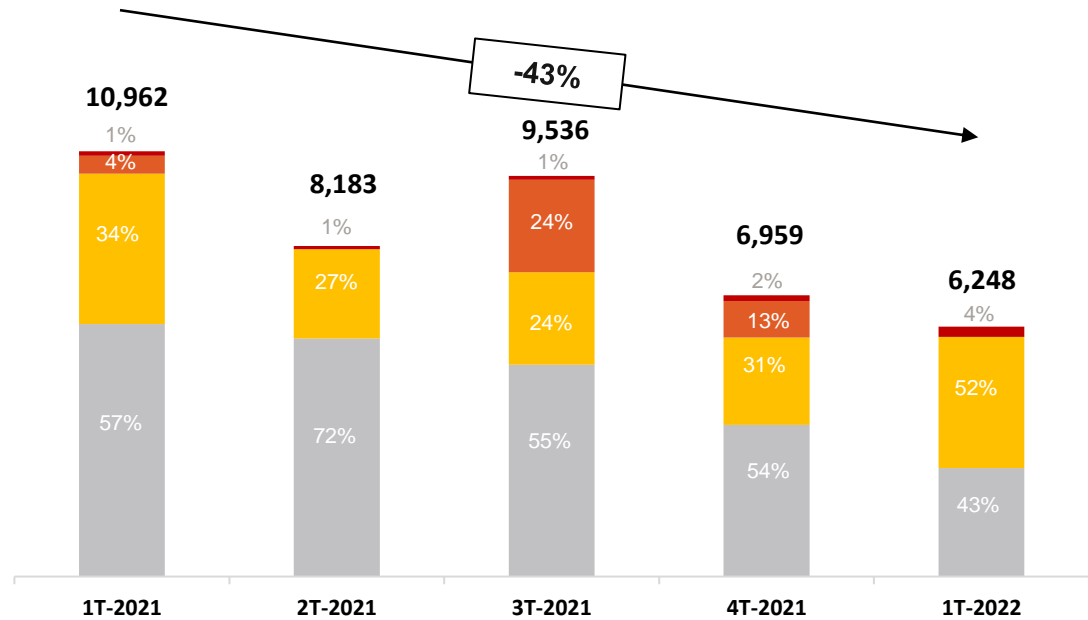
2. NOI: Utilidad Operacional

3. EBITDA Ajustado: no incluye ingresos no operacionales extraordinarios

Cartera Bruta



Cartera neta por categoría (en COP MM)



Días de rotación de cartera neta¹

| Días | 3T2020 | 4T2020 | 1T2021 | 2T2021 | 3T2021 | 4T2021 | 1T2022 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 23 | 10 | 10 | 5 | 6 | 5 | 3 |

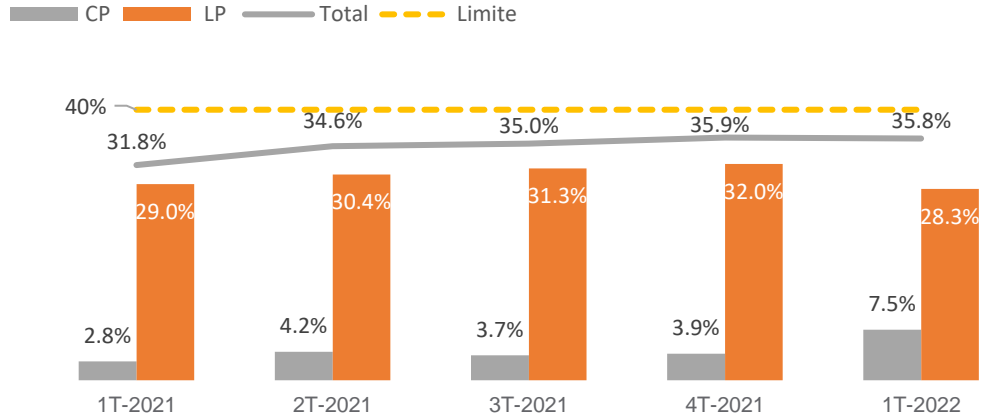
Indicador Cartera neta/ Ingresos LTM²

| | 3T2020 | 4T2020 | 1T2021 | 2T2021 | 3T2021 | 4T2021 | 1T2022 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 7,38% | 3,23% | 2,54% | 1,83% | 2,02% | 1,41% | 1,33% |

¹ Cartera Neta LTM

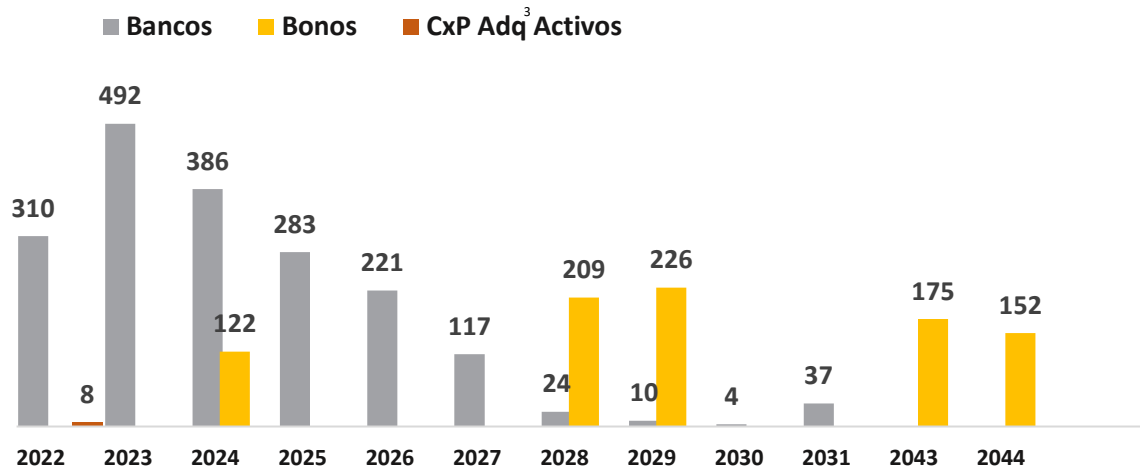
² LTM: Últimos doce meses

Limite de endeudamiento sobre activos

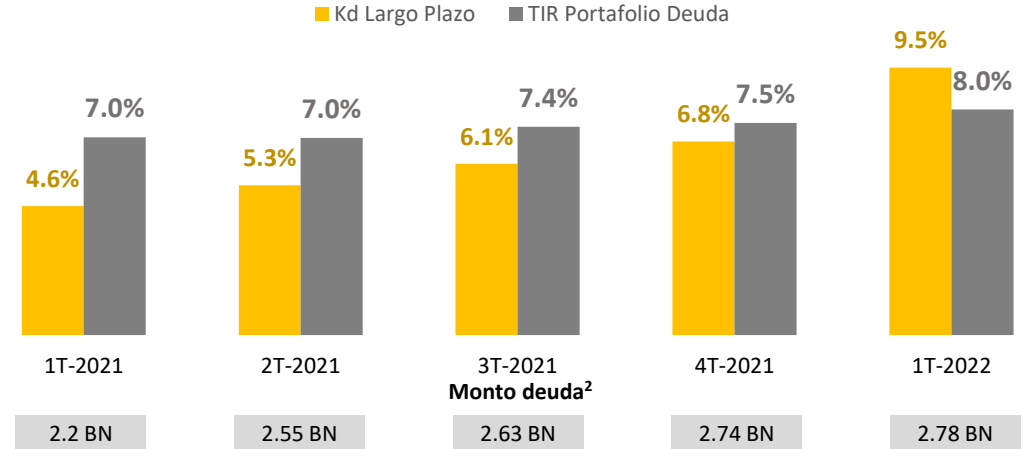


Perfil de vencimientos (COP MM)

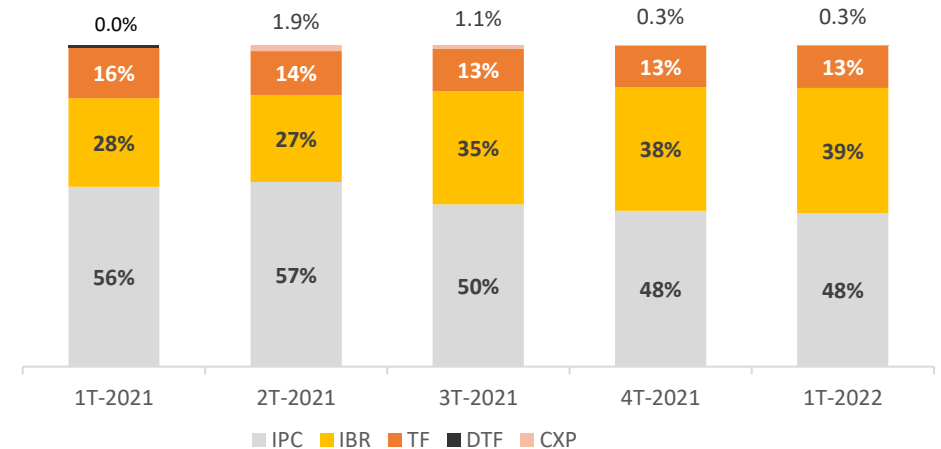
Cifras en COP miles de millones



Evolución del costo de la deuda¹



Indexación de la deuda y costo de la deuda



1. Costo promedio ponderado de la deuda con corte trimestral.

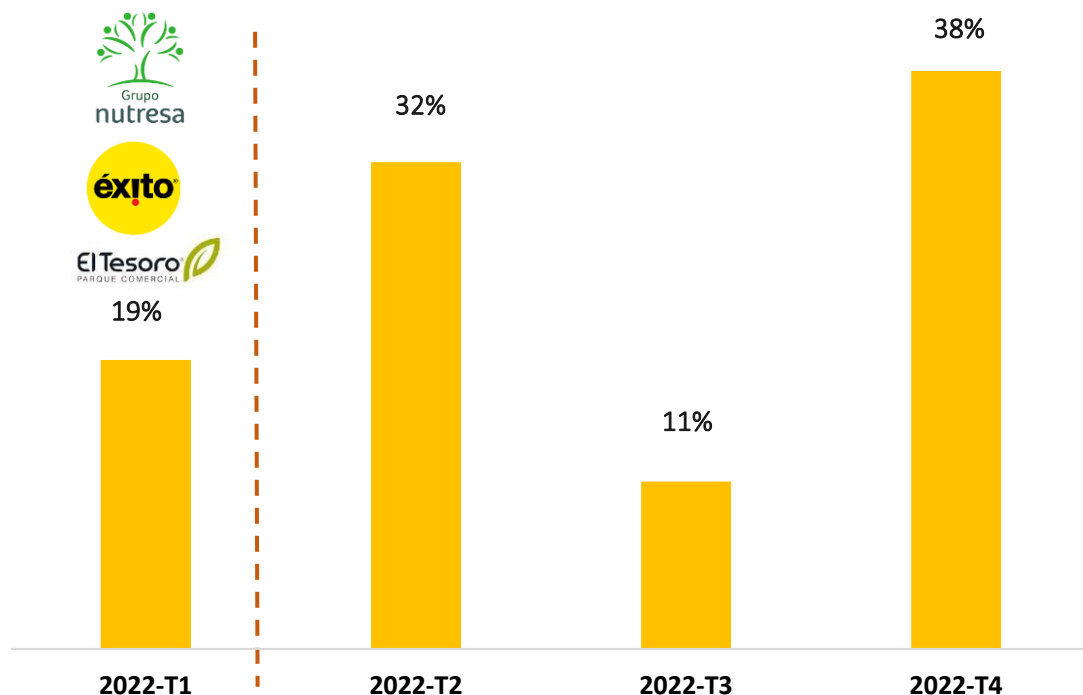
2. Endeudamiento financiero bruto | Endeudamiento Financiero: "operaciones de contenido crediticio (...) créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios." Fuente: Prospecto de TEIS

3. Saldo que corresponde a las cuentas por pagar de adquisiciones de: Nuestro Bogotá. \$4,725MM, Rivana \$2,000MM y Quadratto \$1,000MM

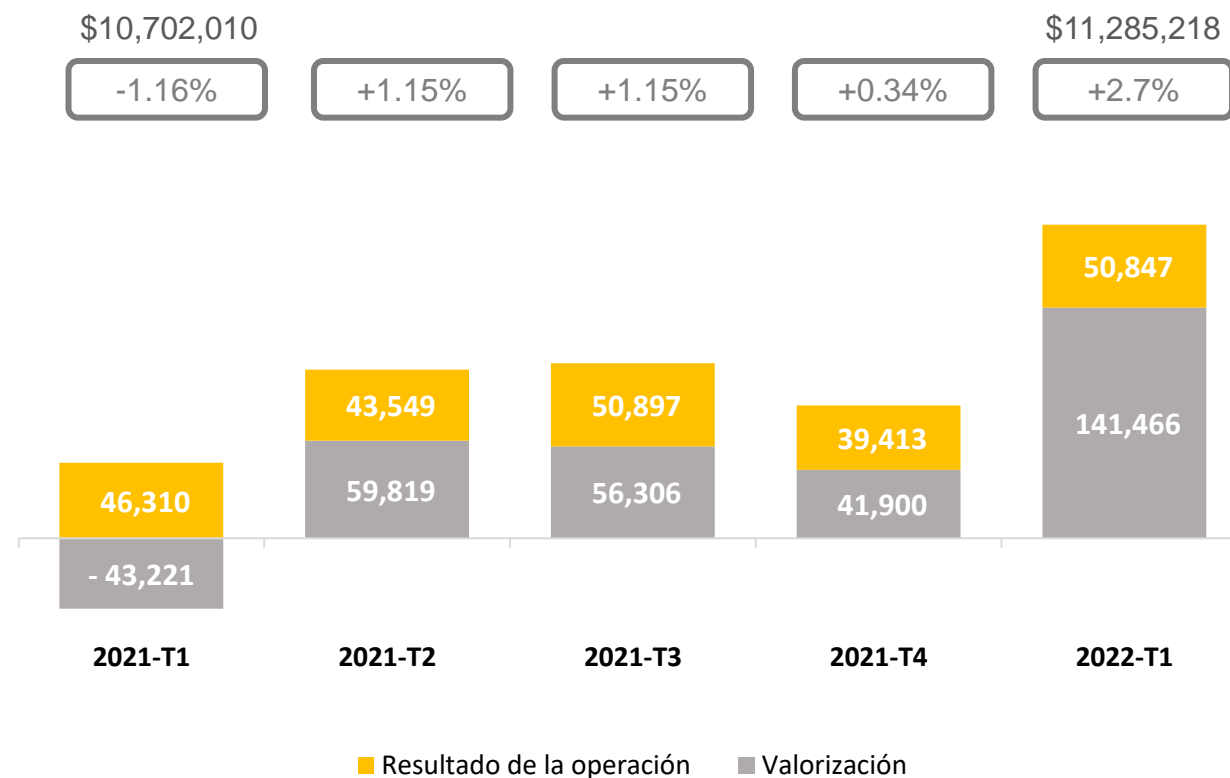
VALORIZACIÓN DEL PORTAFOLIO

Actualización de avalúos ^{2,3}

Valorización real:¹
+1.41%

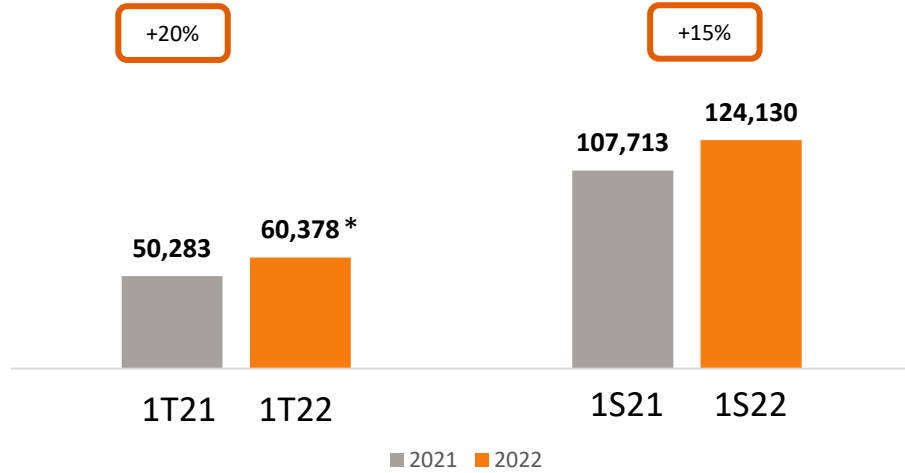


Valorización Patrimonial del Título (COP MM)

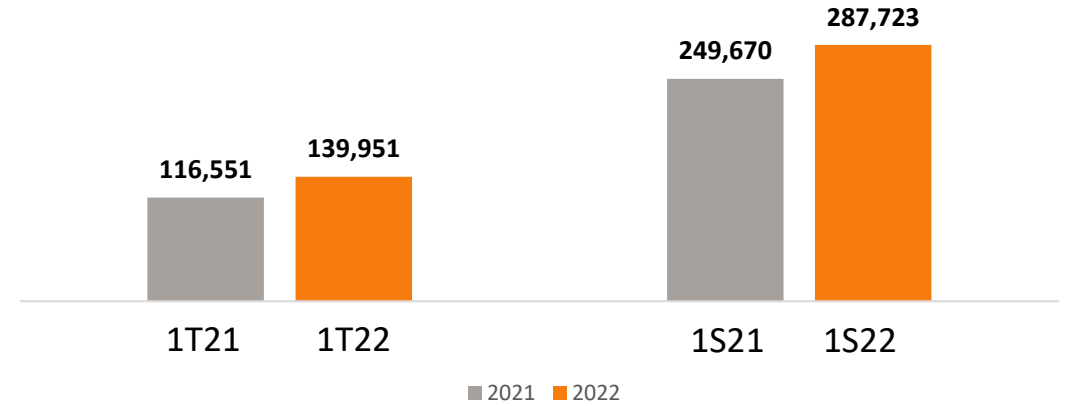


1. Teniendo en cuenta el valor en libros a dic-21
 2. Incluye las activaciones correspondientes a adquisiciones.
 3. Está medido como la suma de los impactos de las activaciones individuales el día en que cada una se contabilizó.
 *YTD (Year to date)

Flujo de Caja Distribuible **pagado** (COP MM)

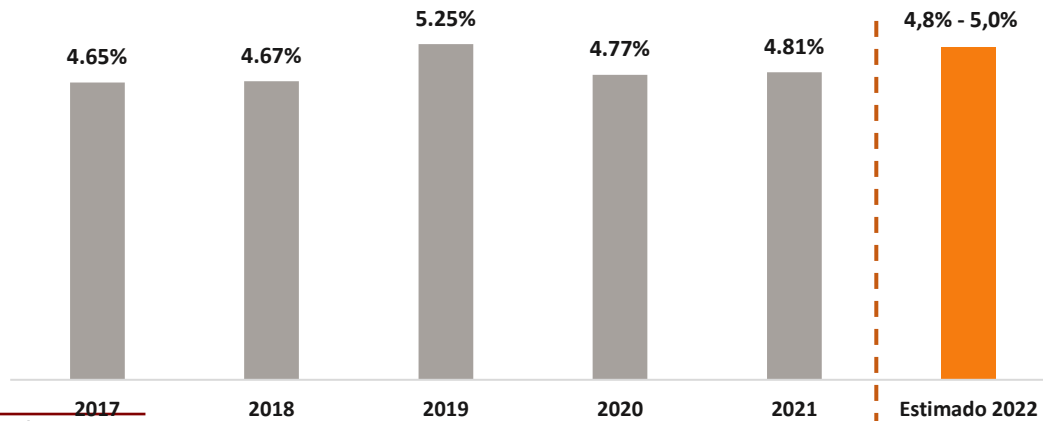


Flujo de Caja Distribuible **pagado** por Título (COP)

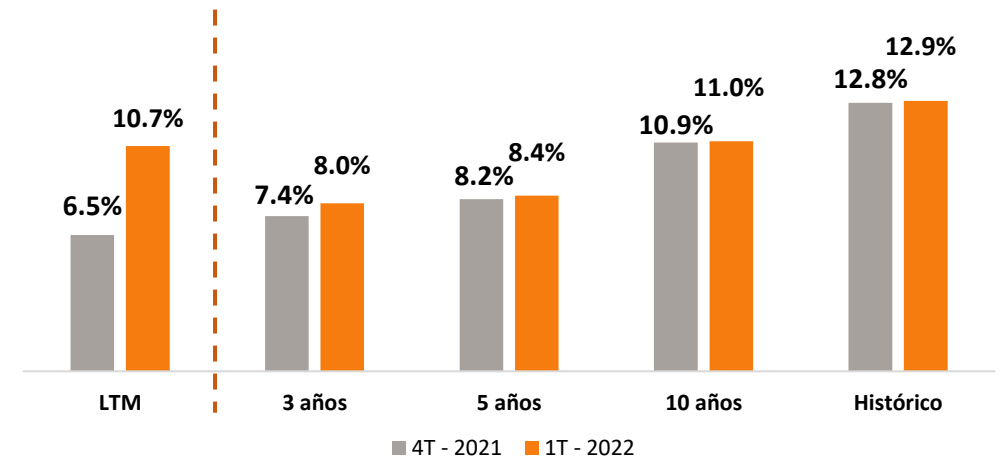


□ Crecimiento vs mismo periodo año anterior.

Dividend yield Pagado (calculado a NAV)



Rentabilidades históricas por horizonte de inversión



*E: Estimado
 *YTD: Year to Date (año corrido)
 * Este valor será pagado el 13 de mayo del 2022



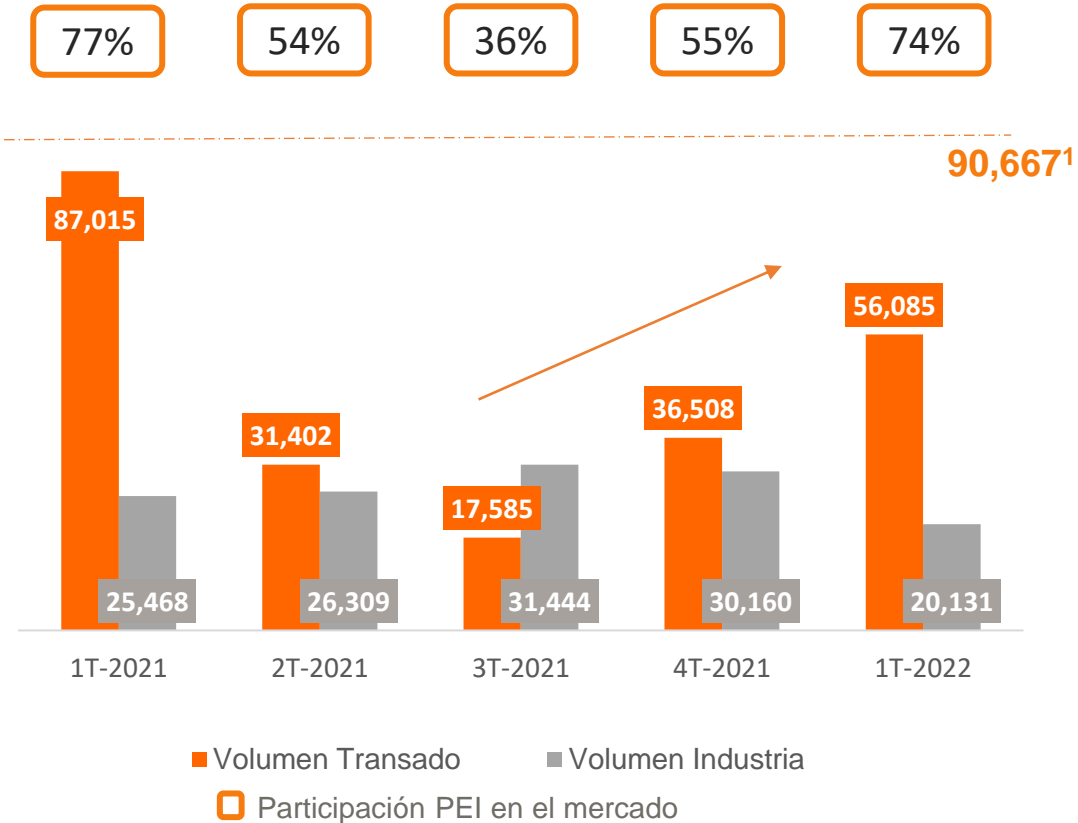
05

DINÁMICA DEL MERCADO SECUNDARIO

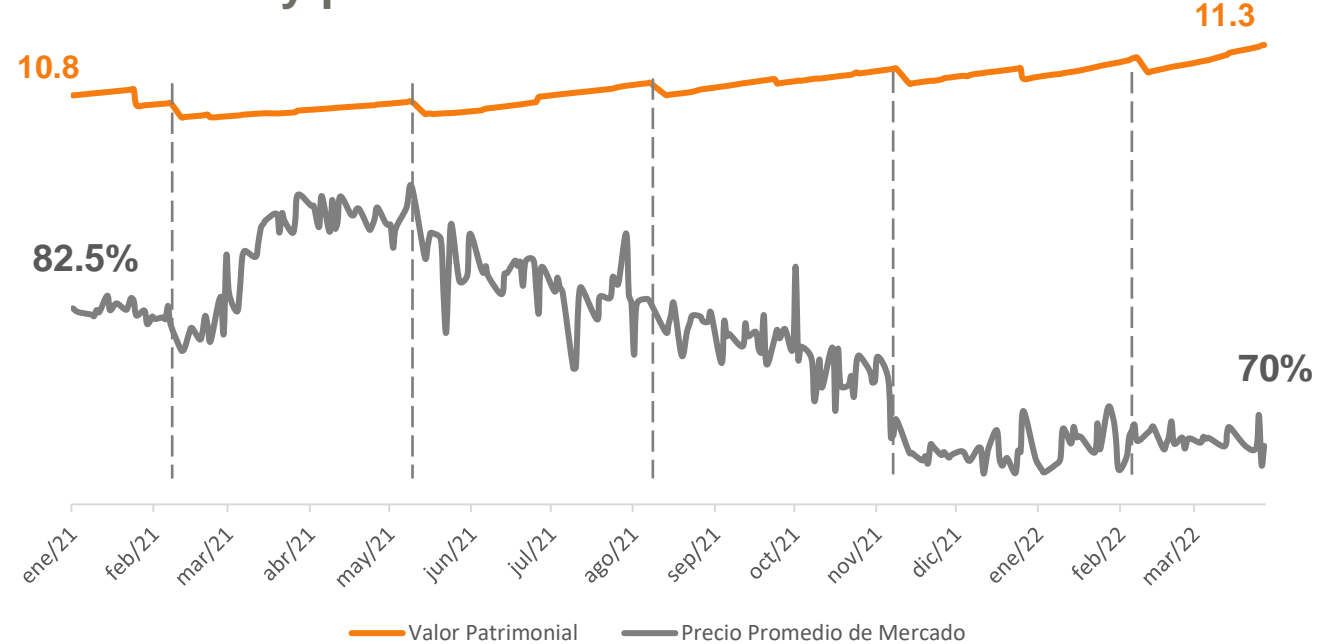


Cifras en COP millones

Volumen en el Mercado Secundario



Evolución Valor Patrimonial del Título y precio en el mercado secundario



✓ **Dividend yield implícito LTM²: 6.8%**

1. Corresponde al volumen promedio de las transacciones de Títulos de Pei en la BVC en 2019







2. El precio base de cálculo para el *Dividend yield* corresponde al precio promedio de las operaciones de mercado de los últimos 12 meses reportado por la BVC y ponderador por volumen



06

ESTRATEGIA DE LIQUIDEZ



-  **MIGRAR LA NEGOCIACIÓN DE LOS TEIS AL SISTEMA DE RENTA VARIABLE**
-  **ACTIVAR UN FORMADOR DE LIQUIDEZ PARA LOS TÍTULOS (SCB)**
-  **ESTRUCTURAR E IMPLEMENTAR UN MECANISMO DE READQUISICIÓN DE TÍTULOS**
-  **REALIZAR UN SPLIT DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN**
-  **PLAN DE COMUNICACIONES AL MERCADO ACTIVO Y PERMANENTE**
-  **PROMOVER LA VINCULACIÓN DE INVERSIONISTAS INTERNACIONALES**

- Asamblea Extraordinaria de Inversionistas Pei
- Actualización Prospecto TEIS

- Migración RV
- Formador de liquidez
- Split TEIS
- Readquisición TEIS

- Seguimiento Estrategia de Liquidez
- Plan de Comunicaciones al mercado

Mayo 2022

2T22

2S22

07

SESIÓN DE
PREGUNTAS



Comprometidos con
la sostenibilidad y la
inversión responsable



Calle 80 # 11-42 piso 10
Bogotá, Colombia



inversionistas@pei.com.co



Tel: (+57) 601 744 8999



www.pei.com.co



¡GRACIAS!

