



Vehículo de inversión
inmobiliaria líder
de los colombianos

Agosto 11
2022

CONFERENCIA DE RESULTADOS 2T 2022

One Plaza – Medellín



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."



AGENDA

1

RESUMEN GESTIÓN
2T 2022

2

ACTUALIZACIÓN
ESTRUCTURA PEI AM

3

GESTIÓN COMERCIAL
DEL PORTAFOLIO

4

RESULTADOS
FINANCIEROS

5

PERSPECTIVAS
2022

6

SESIÓN DE
PREGUNTAS



01

RESUMEN GESTIÓN

2T-2022



15 años

SEGUNDO
TRIMESTRE
2022



ACTIVOS BAJO MANEJO

COP **8.05** BN



ÁREA ARRENDABLE

1,148,914 m²



ARRENDATARIOS

1,803



INVERSIONISTAS

4,694

DIVERSIFICACIÓN POR CATEGORÍA SEGÚN VALOR DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Centros
Comerciales
42%



Nuestro Montería

Locales
Comerciales
4%



Carulla Paseo Real

Corporativos
33%



Rivana Business Park

Logísticos
15%



Hada International

Especializados
6%



Hotel Calablanca Barú
Beach Reasort

RESULTADOS DEL NEGOCIO

Cifras expresadas en COP millones

INGRESOS¹

117,876 2T-2021  151,270 2T-2022

▲ +28%

EBITDA¹

70,568 2T-2021  93,727 2T-2022

▲ +33%

INDICADORES FINANCIEROS

MARGEN NOI

81.9% 2T-2021  82.5% 2T-2022

▲ +60pbs

MARGEN EBITDA¹

62.3% 2T-2021  63.7% 2T-2022

▲ +140pbs

INDICADORES INMOBILIARIOS

VACANCIA FÍSICA

8% 2T-2021  5.9% 2T-2022

▼ -210 pbs

VACANCIA ECONÓMICA

13% 2T-2021  7.9% 2T-2022

▼ -524 pbs


FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

PAGADO YTD

2021 2022
373,662² 386,336²
COP x título COP x título
161,207² 166,674²
COP MM COP MM
 ▲ +3.4%

RENTABILIDAD PATRIMONIAL

TOTAL


13.4% LTM³

1. No incluye ingresos no operacionales extraordinarios (Multas)

2. Redondeado al mil más cercano. Corresponde al FCD pagado 4T 2021, 1T 2022 y 2T 2022 e incluye el FCD pagado en agosto 2022 por valor de COP 42,544 MM.

3. LTM: Últimos doce meses



Valor adquisición: **COP 23.4 mil MM**



Participación adicional adquirida: **10%**

Participación total Pei: **60%**

GLA Adquirido: **2,897 m²**

GLA final Pei: **17,383 m²**

PORTAFOLIO



Valor adquisición: **COP 46 mil MM**



Participación adicional adquirida: **5%**

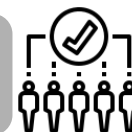
Participación total Pei: **85%**

GLA Adquirido: **4,795 m²**

GLA final Pei: **81,508 m²**



La Asamblea Extraordinaria de Accionistas (AEI) del pasado 15 de junio aprobó las modificaciones al Contrato de Fiducia y Prospecto tendientes a la implementación de la Estrategia de Liquidez



Migración

En la semana del **22 de agosto** se llevará a cabo la **migración** a la rueda de **Renta Variable** de la BVC.



Split

La división se realizará **en simultáneo** con la migración en un factor de **1 a 100** pasando de **431,422** a **43,142,200** títulos.



Alianza



Formador de Liquidez

A partir de un proceso competido, **Alianza Valores SCB** fue elegida como el **formador de liquidez**.



Readquisición

La AEI **aprobó** el mecanismo de **readquisición** el cual se implementará en consideración a las condiciones de mercado.

02

ACTUALIZACIÓN ESTRUCTURA PEI AM

 **pei** ASSET
MANAGEMENT |  **pei**
15 años





Presidente
Pei Asset Management
Jairo Alberto Corrales Castro



**Vicepresidente Financiero
y de Relación con Inversionistas**
Andrés Felipe Ruiz

**Gerente de
Talento Humano**
Ginna Castro

**Gerente Legal
y Asuntos
Corporativos**
Ana María Bernal

**Gerente de Inversiones
y Nuevos Negocios**
María Alejandra Cardozo

**Gerente de
Gestión de
Activos**
Iván Darío Parra

**Gerente
Comercial**
Alejandro Alzate



**Gerente de
Estrategia, Innovación
y Comunicaciones**
Jimena Maya

Director de Auditoría Interna
Solangy Chaves

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Un equipo experto para atender a los inversionistas de Pei



Andrés Felipe Ruiz

Vicepresidente Financiero
y de Relación con Inversionistas

aruiz@pei.com.co



Daniel Andrés Torres

Director de Relación con
Inversionistas y Tesorería

dtorres@pei.com.co



Julián Cortés Moreno

Analista Senior II
Relación con Inversionistas

jcortes@pei.com.co

Contactos:



inversionistas@pei.com.co



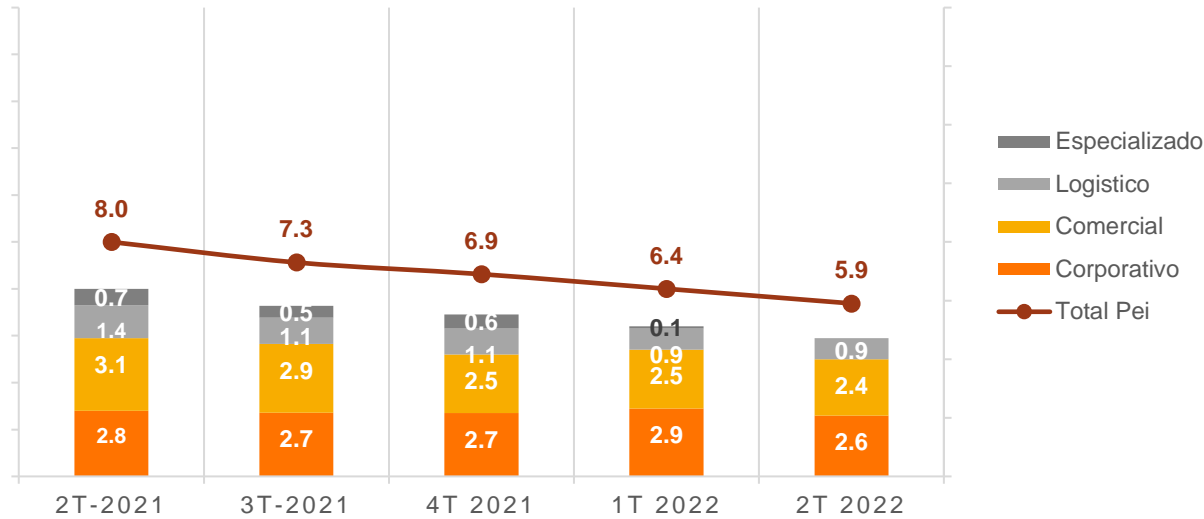
www.pei.com.co

03

GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO

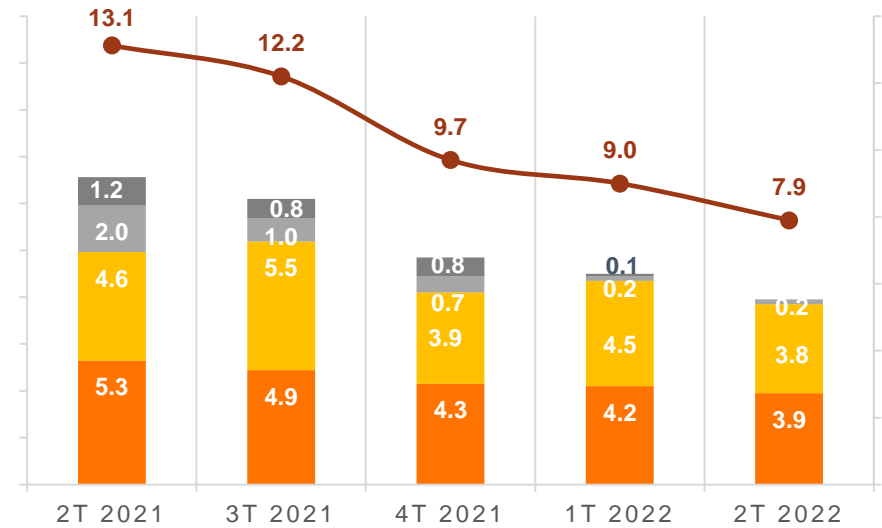


Vacancia física (%)



6.4% Promedio 2022

Vacancia económica (%)



8.8% Promedio 2022

Principales Indicadores



Retención
 2T 2022 **24 mil m²**
 YTD 2022 **144 mil m²**

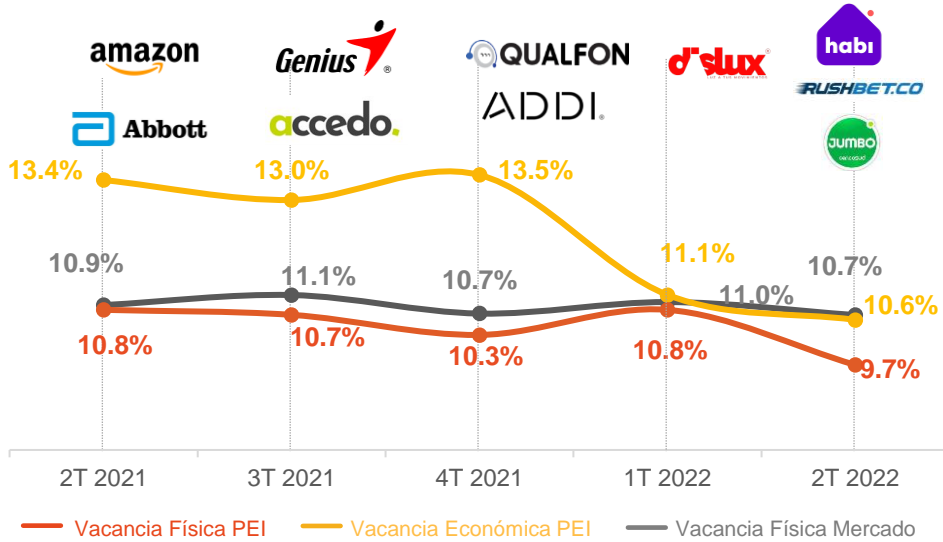


Renovación
96%
 De los contratos durante el año



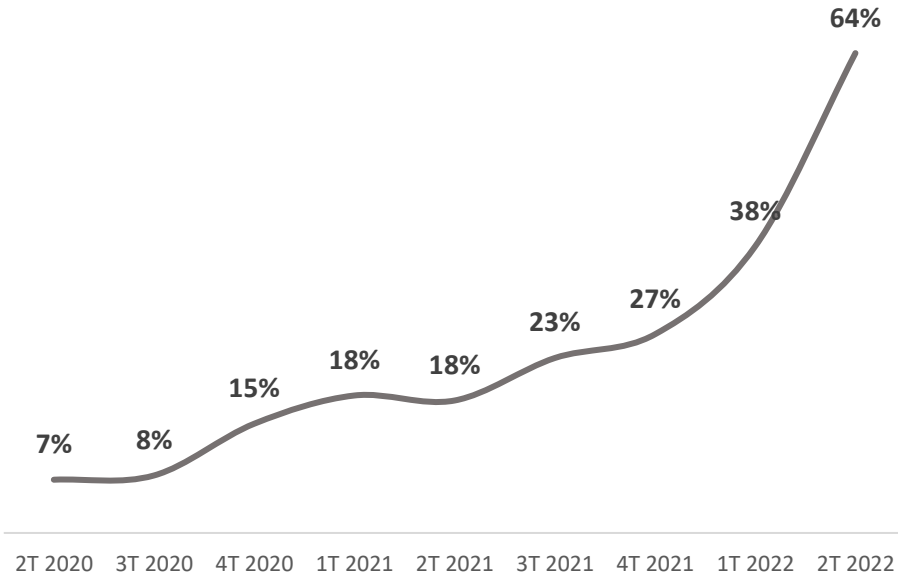
Absorción
 2T 2022 **9 mil m²**
 YTD 2022 **19 mil m²**

Vacancia Pei¹ vs Mercado²



▼ **-110 pbs en vacancia física en un año**

Tráfico en activos corporativos de Pei

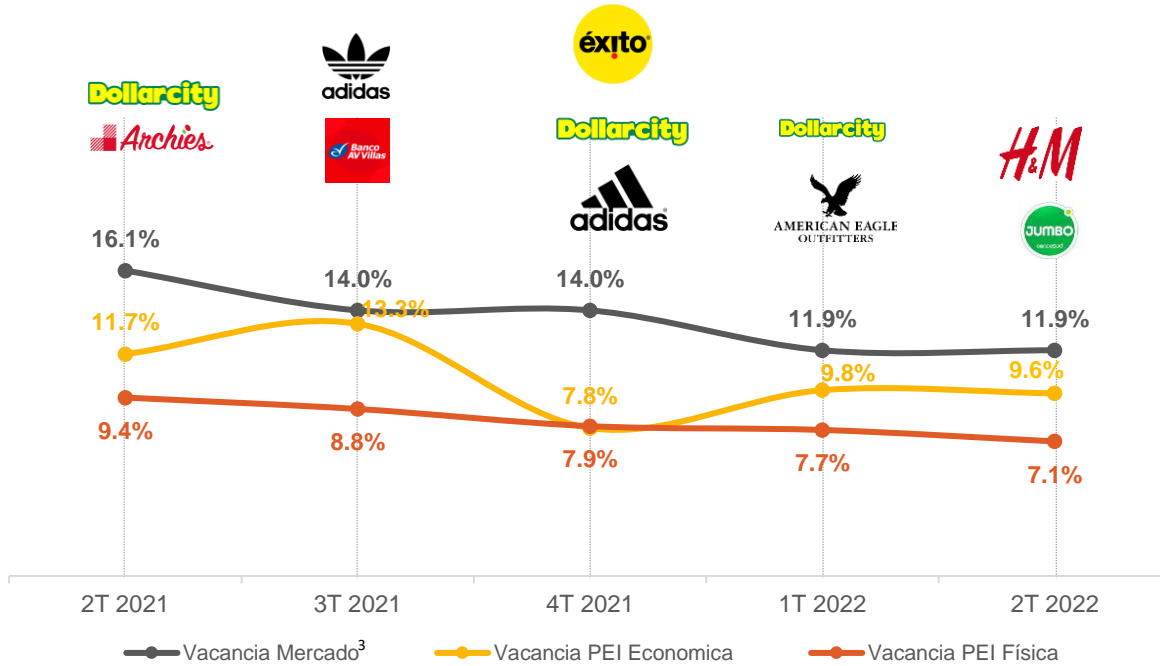


Variaciones porcentuales con respecto a niveles alcanzados en 2019 en periodo pre pandemia.

4,707 m²
Área arrendada 2T 2022

1. Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International (2022)
2. Información al cierre de cada trimestre.

Vacancia Pei vs Mercado²

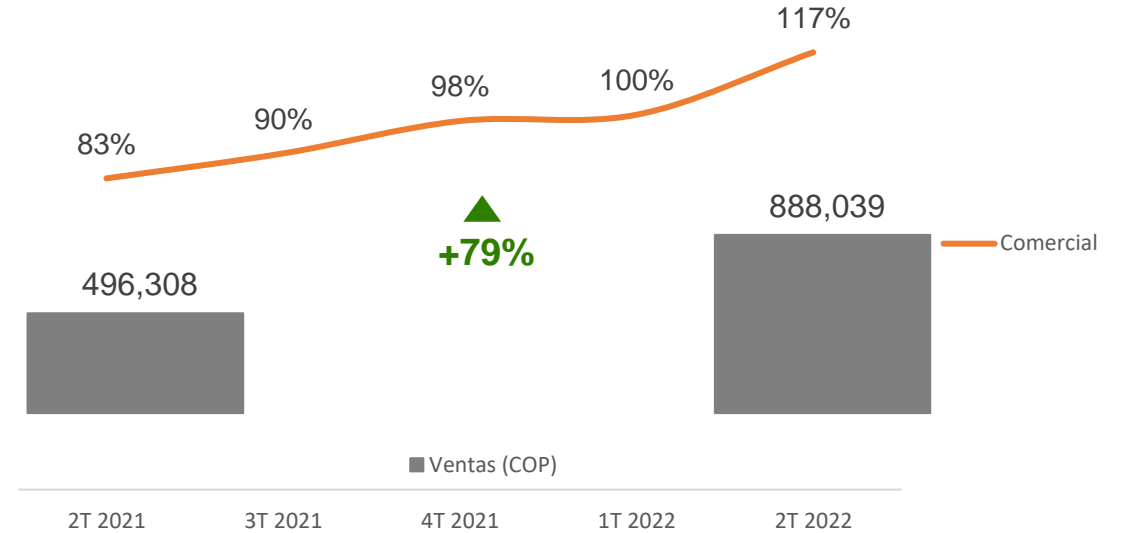


▼ **-230 pbs en vacancia física vs 2T 2021**

4,333 m²

Área arrendada 2T 2022

Tráfico en activos comerciales de Pei

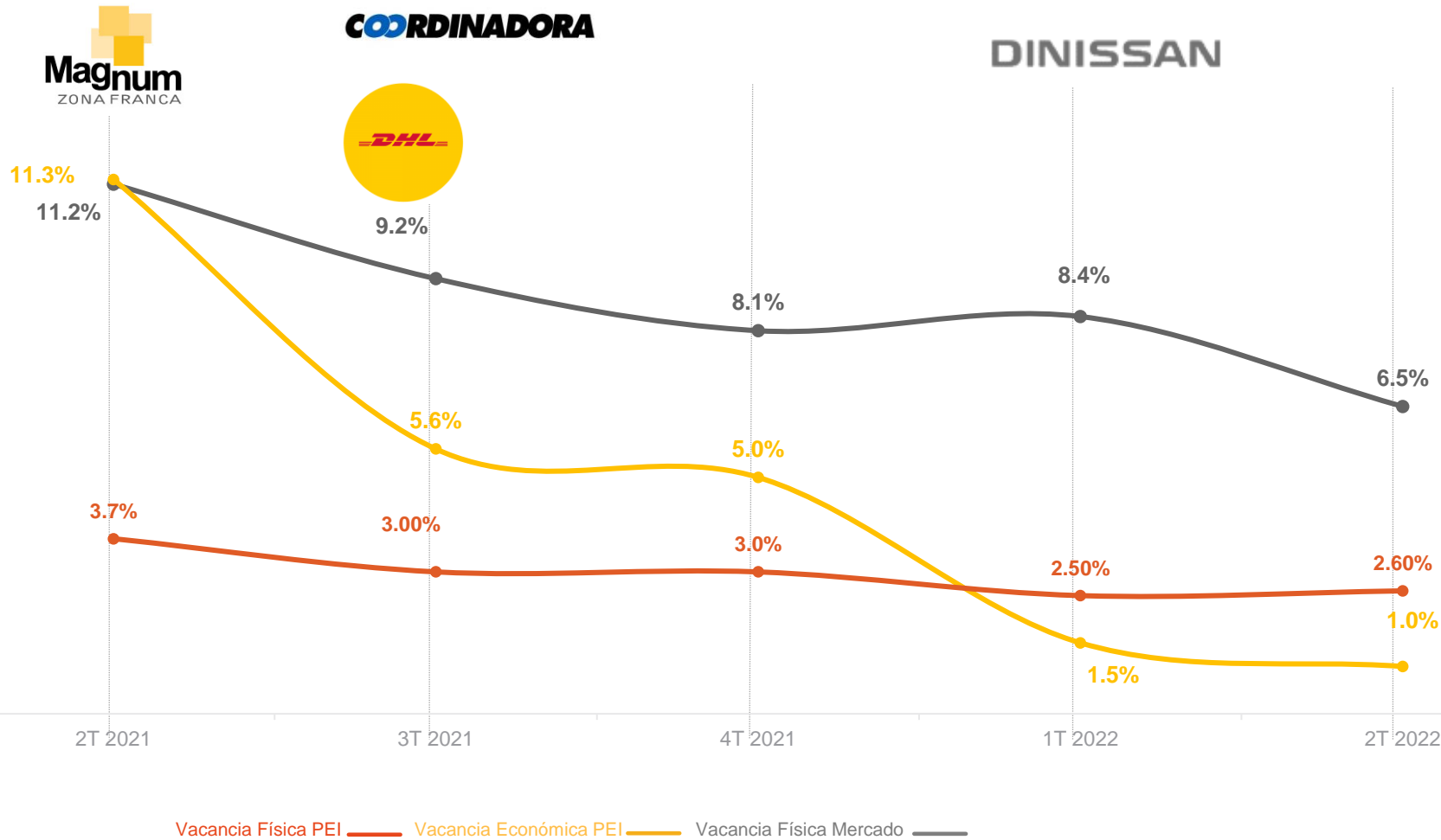


Trafico promedio trimestral con respecto a niveles alcanzados en 2019 en periodo pre-pandemia

El tráfico peatonal en los centros comerciales de Pei **alcanzó 16.4 millones al 2T 2022**

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 y 2T2022 que corresponde a la vacancia promedio del trimestre.
 3. Información de vacancia física de mercado tomada de: Reporte de vacancia de Acecolombia (2022)

Vacancia Pei vs Mercado



La vacancia económica bajó 10.3 puntos porcentuales entre el 2T 2021 y el 2T 2022.

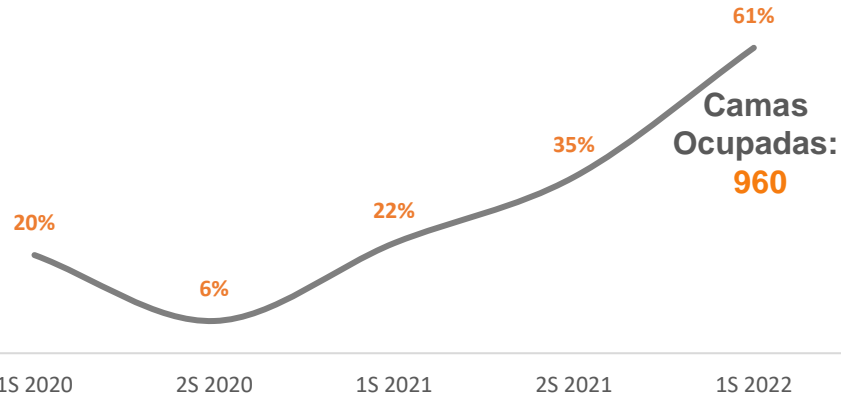
Lo anterior, debido a la colocación de espacios producto de la finalización de periodos de gracia.

La vacancia económica (1.0%) se ubica por debajo de la vacancia física (2.6%) dado que los metros cuadrados vacantes representan un ingreso marginal sobre el ingreso potencial de la categoría

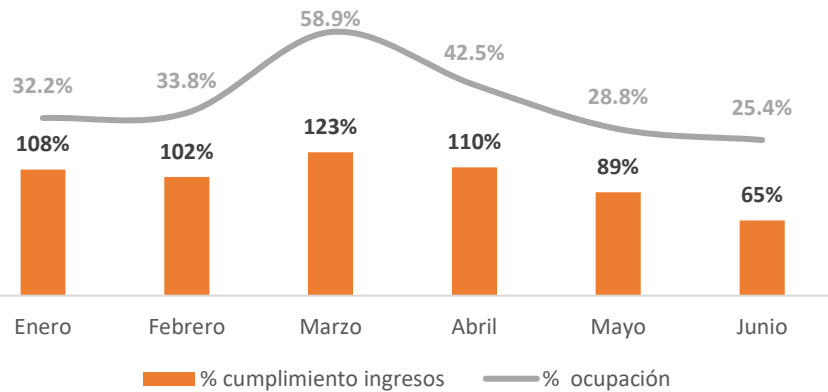
1. Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International (2022)
 2. Información al cierre de cada trimestre.

Hospitalidad

Ocupación City U



Ocupación Calablanca



Ocupación promedio: **37%**
Cumplimiento Ingresos: **99%**

Especializados

Activos de Salud

Área Arrendable: **15,911 m²**

Sanitas Toberín

Sanitas Versalles

Sanitas Tequendama

Sanitas Ciudad Jardín

Ocupación: **100%**

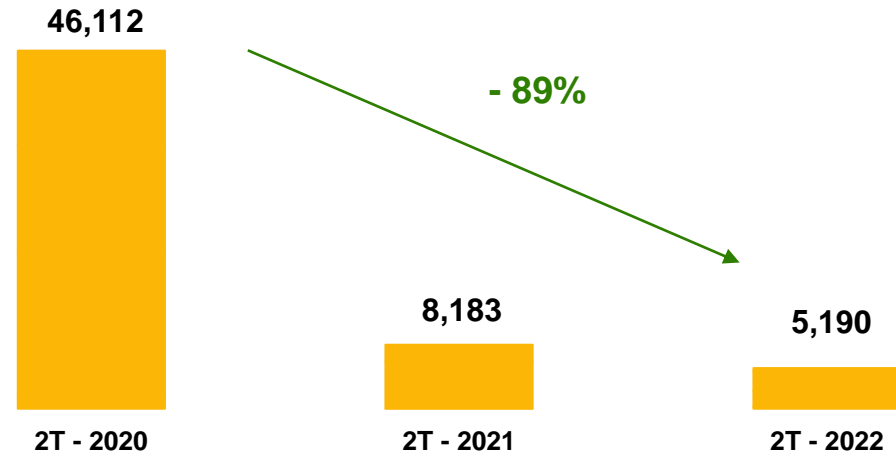
Activos Educativos

Área Arrendable: **15,823 m²**

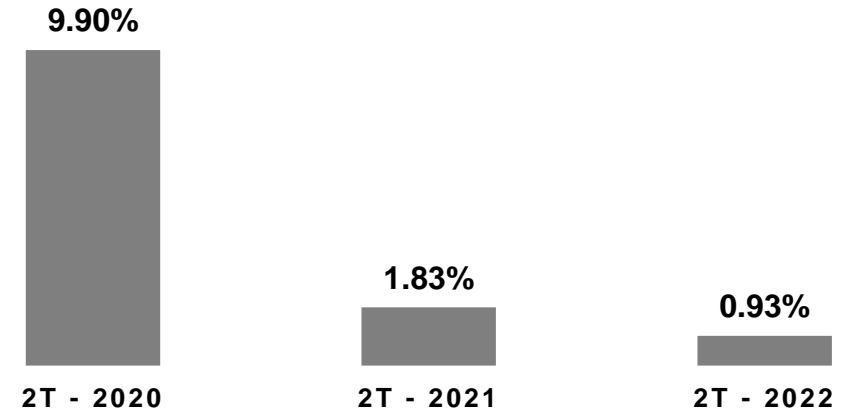


Ocupación: **100%**

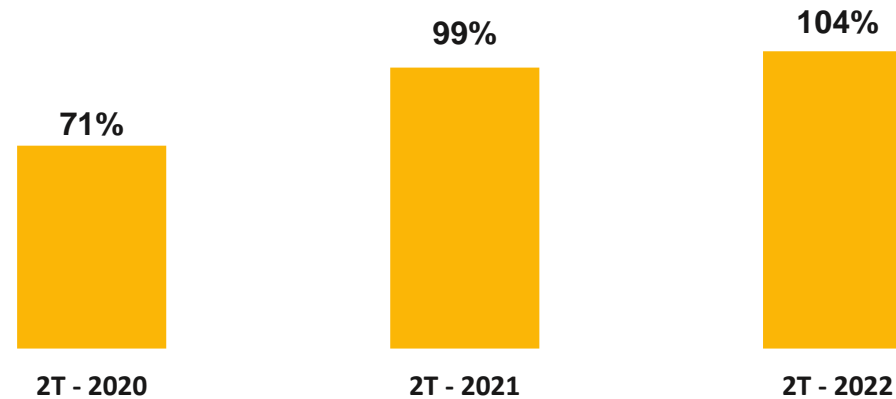
Cartera neta (en COP MM)



Indicador Cartera neta / Ingresos LTM ¹ (en COP MM)



Recaudo de Cartera ²



Días de Rotación de Cartera

Disminución rotación de cartera → -83% → -40%



1. Cartera neta: Corresponde a la cartera actual menos las provisiones realizadas contablemente (Alfacer y Sanchez Polo).

2. %Recaudo: recaudo del mes / facturación corriente

04

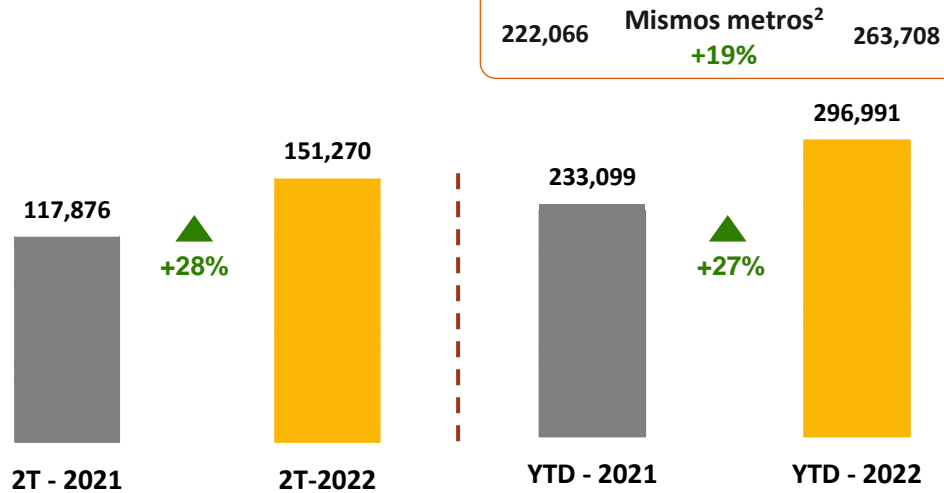
RESULTADOS FINANCIEROS



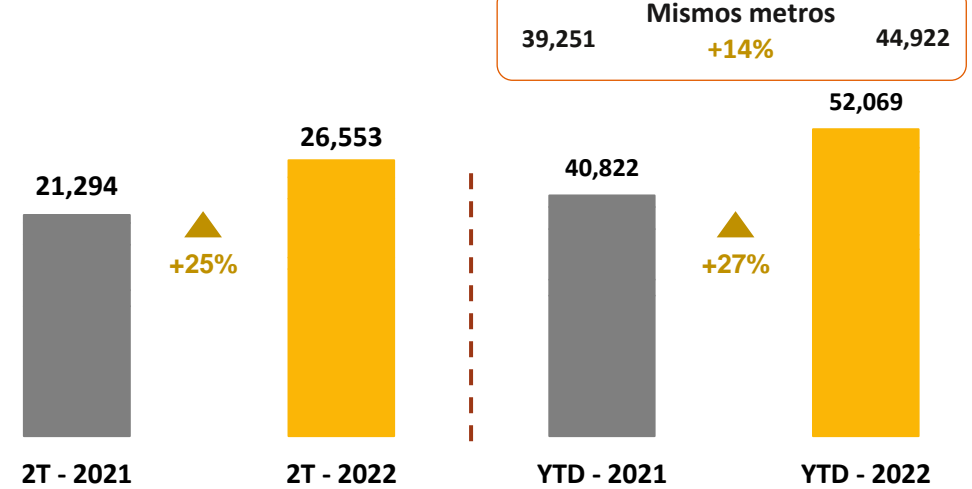
CIFRAS FINANCIERAS



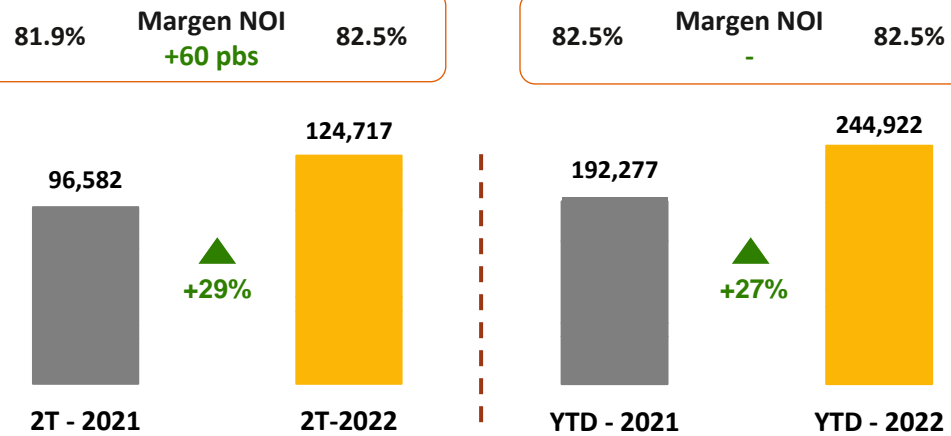
Ingresos¹ (en COP MM)



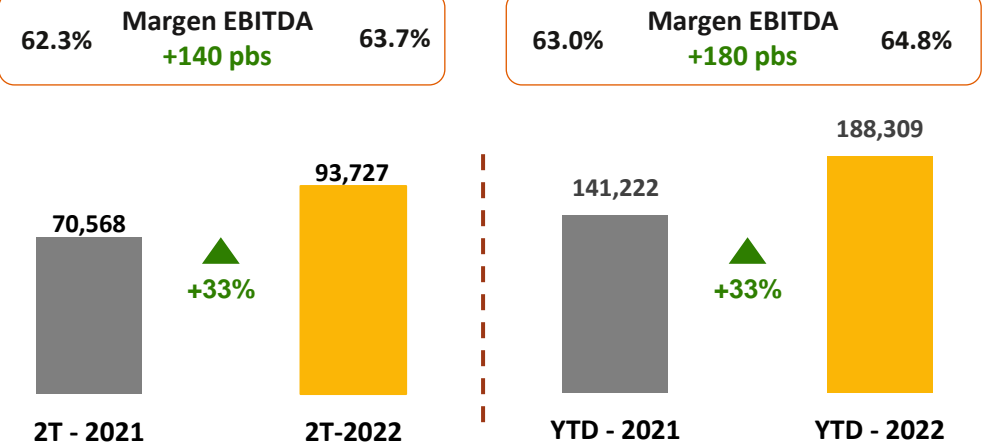
Gastos (en COP MM)



NOI³ (en COP MM)



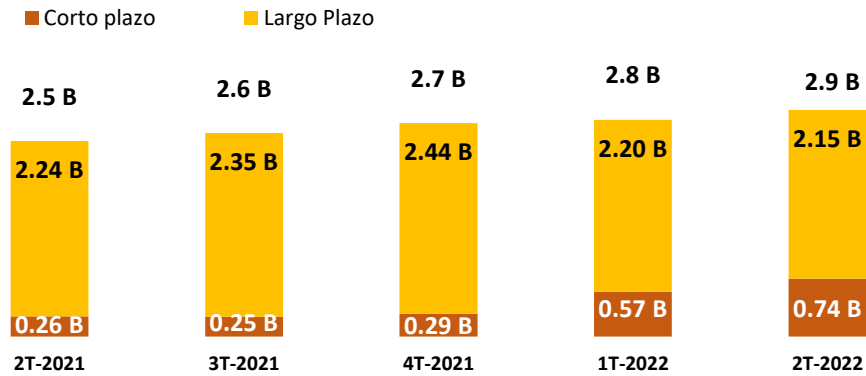
EBITDA⁴ (en COP MM)



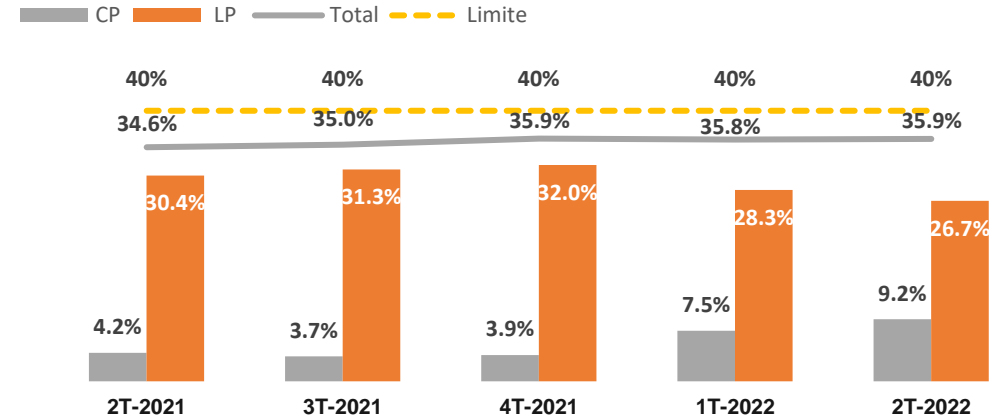
1. Los ingresos no incluyen ingresos reembolsables. 2. Mismos metros excluye las adquisiciones realizadas en los últimos 12 meses. 3. NOI: Utilidad Operacional

4. EBITDA no incluye ingresos no operacionales extraordinarios (multas) de Torre Pacific: 4,591MM (1T y 2T-21) y 4,232MM (2T-22), Black & Decker: 277MM (1T-22) y Éxito Valledupar: 1,985MM (1T-22), entre otros.

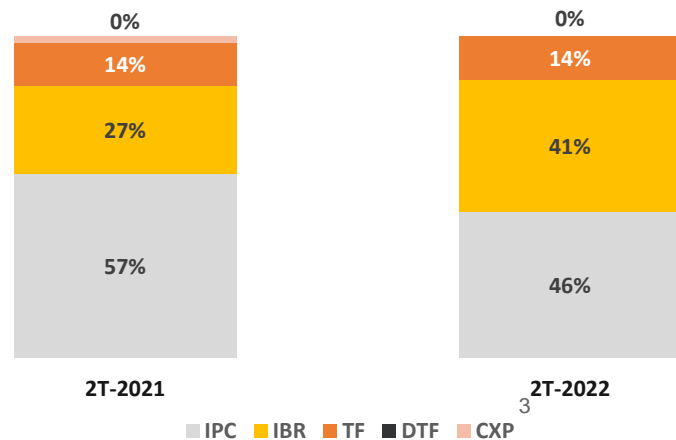
Nivel de endeudamiento¹



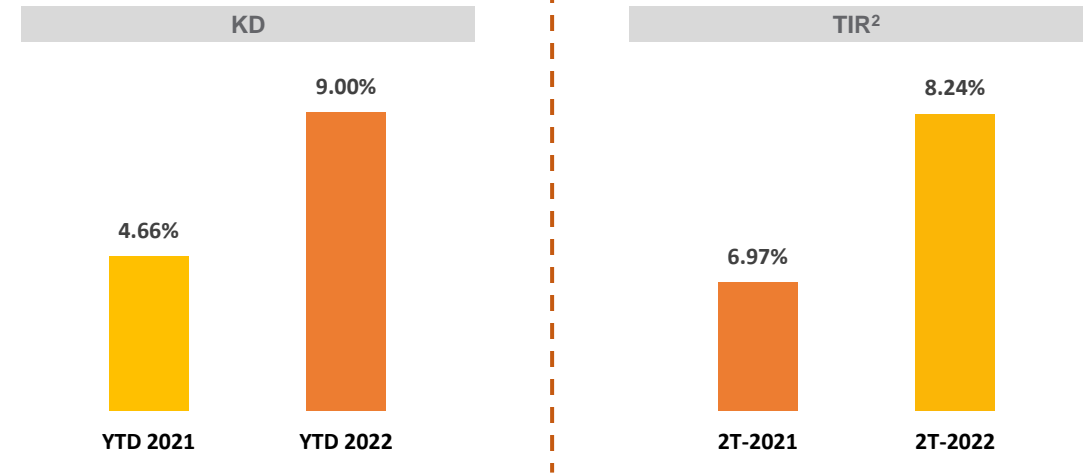
Limite de endeudamiento sobre activos



Indexación de la deuda



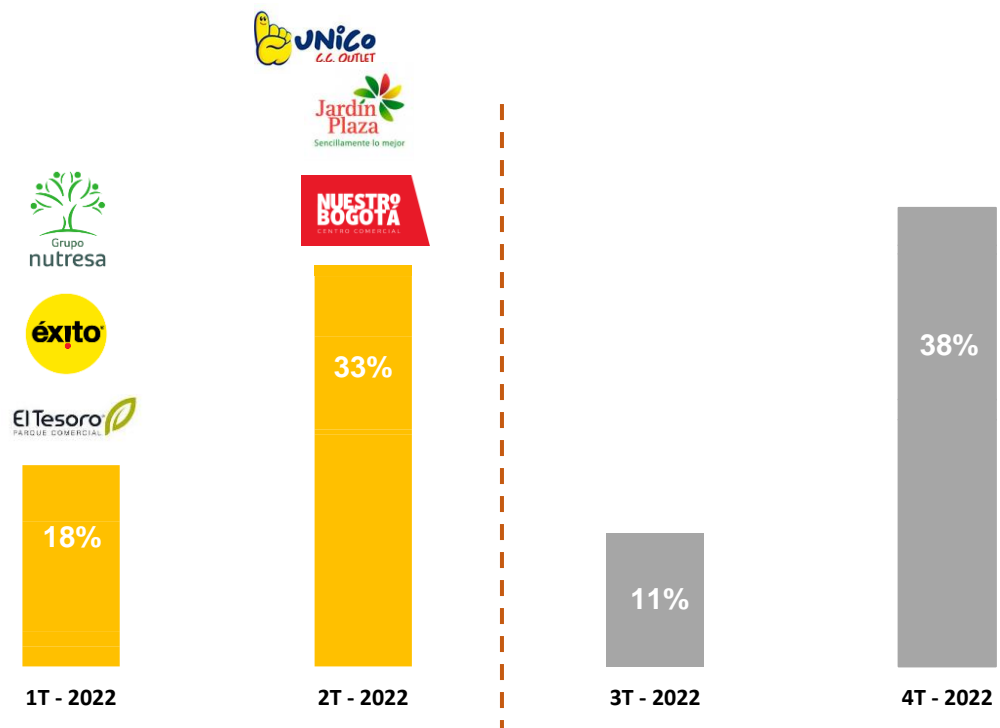
Costo de la deuda



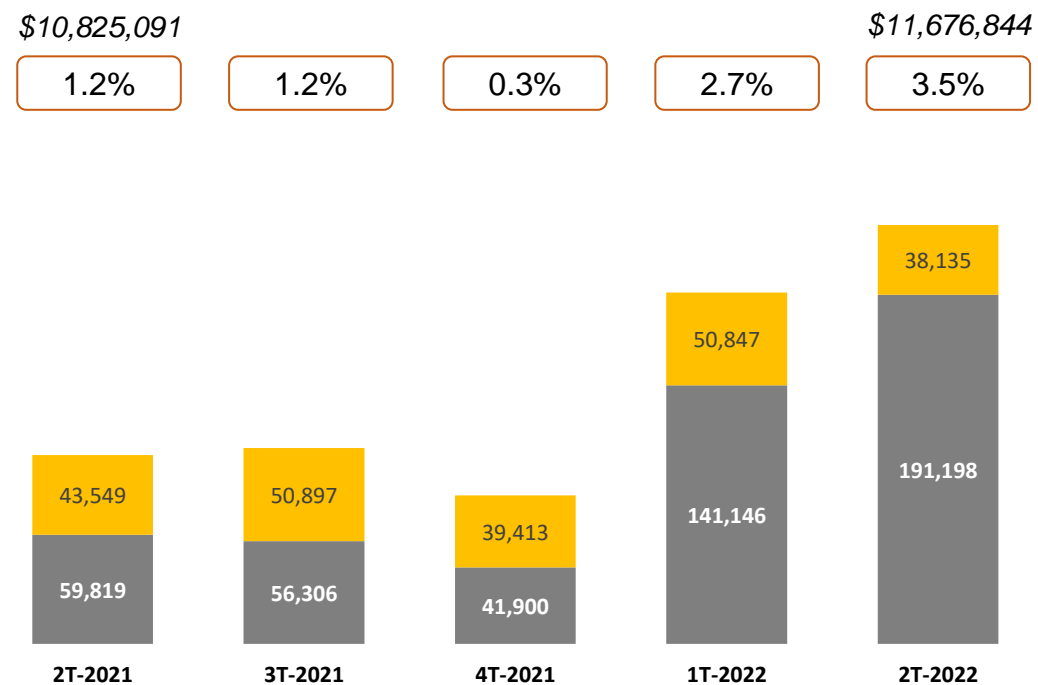
1. Endeudamiento financiero bruto | Endeudamiento Financiero: "operaciones de contenido crediticio (...) créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios." Fuente: Prospecto de TEIS
 2. Costo promedio de la deuda en un horizonte de tiempo de 10 años.
 3. Saldo que corresponde a las cuentas por pagar de adquisiciones de: Nuestro Bogotá. \$4,725MM, Rivana \$2,000MM y Quadratto \$1,000MM

VALORACIÓN DEL PORTAFOLIO

Actualización de avalúos¹



Valorización patrimonial del título (en COP MM)



■ Resultado de la operación ■ Valorización propiedad de inversión
 □ Valorización patrimonial

La valorización en libros de la propiedad de inversión se causa diariamente con el cambio en el IPC LTM efectivo mensual. Lo anterior, sumado a la valorización o desvalorización en los avalúos actualizados en el periodo, explican la valorización año corrido del 2022.

1. Incluye las activaciones correspondientes a adquisiciones.

05

PERSPECTIVAS 2022



Estadísticas operacionales estimadas¹

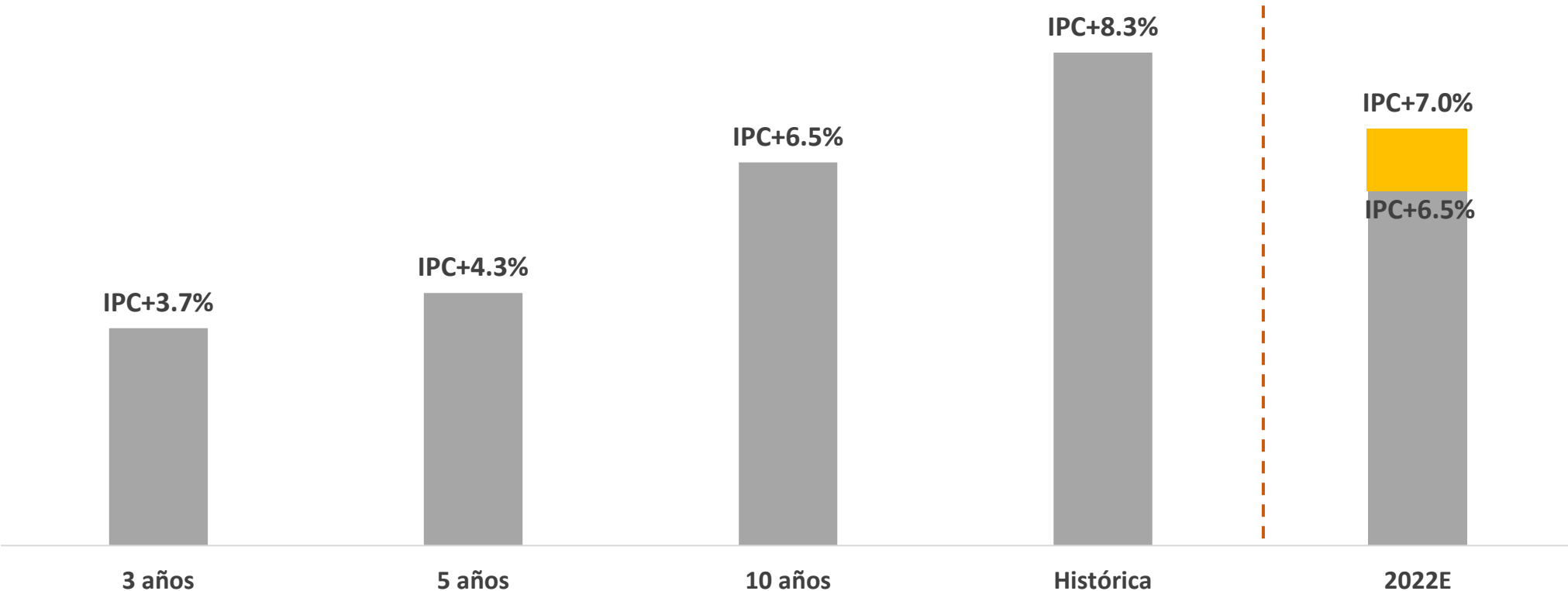
	<u>Publicado 4T 2021</u>	<u>Revisado 2T 2022</u>
VACANCIA FÍSICA	6.5% - 7.5%	5.5% - 6.5%

Estadísticas financieras estimadas¹

	<u>Publicado 4T 2021</u>	<u>Revisado 2T 2022</u>
INGRESOS <small>*Cifras expresadas en miles de millones de pesos</small>	580 – 600*	595 – 615
MARGEN NOI	82% - 83%	82.5% - 83.5%
DIVIDEND YIELD	4.9% - 5%	3.6% - 3.7%
RENTABILIDAD PATRIMONIAL POR TÍTULO	9.0% - 10%	15% - 16%

1. Las proyecciones indicadas están basadas en los hechos presentes y estimaciones de hechos no controlados por el administrador, por lo que están sujetas a variaciones o modificaciones en el tiempo y no comprometen los resultados.

Rentabilidades patrimoniales históricas



06

SESIÓN DE PREGUNTAS

 pei ASSET
MANAGEMENT |  pei
15 años



Impactando
positivamente la
inversión inmobiliaria
en Colombia



Calle 80 # 11-42 piso 10
Bogotá, Colombia



inversionistas@pei.com.co



Tel: (+57) 601 744 8999



www.pei.com.co



¡GRACIAS!

