



Alian

Carrera 15 82-99

2021

TERCER TRIMESTRE

TELECONFERENCIA
DE RESULTADOS





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

- 01 **GESTIÓN DEL PORTAFOLIO
3T 2021**
- 02 **DINÁMICA DEL MERCADO
DE VALORES**
- 03 **GESTIÓN COMERCIAL DEL
PORTAFOLIO 3T21**
- 04 **GESTIÓN FINANCIERA
DEL PORTAFOLIO 3T21**
- 05 **SOSTENIBILIDAD**
- 06 **SESIÓN DE PREGUNTAS**



Capital Towers - Bogotá

01



GESTIÓN DEL PORTAFOLIO 3T21



CIFRAS DEL PORTAFOLIO A SEP 2021

TERCER
TRIMESTRE
2021



ACTIVOS BAJO MANEJO

COP **7.50** BN



ÁREA ARRENDABLE

1,103,282 m²



ARRENDATARIOS

2,080



INVERSIONISTAS

4,653

DIVERSIFICACIÓN POR CATEGORÍA SEGÚN PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Centros
Comerciales
34% ▼



Locales
Comerciales
6% ■



Corporativos
35% ▼



Logísticos
17% ▼



Especializados
8% ▲



ADQUISICIÓN SÁNITAS TOBERÍN

- Valor Activo: **COP 50 mil MM**
- Porcentaje Pei: **100%**
- Contrato: **10 años**

4
Activos
Salud

Cali:
Sanitas Tequendama
Sanitas Ciudad Jardín
Sanitas Versalles
Bogotá:
Sanitas Toberín

*Los inmuebles adquiridos han sido previamente aprobados por el Comité Asesor

*Los activos han cumplido con las condiciones de la sección "2.3.1 Inversiones Admisibles" del Prospecto

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO 3T21



Gestión comercial

Retención

- ✓ 3T 2021 **15 mil m²**
- ✓ YTD 2021 **62 mil m²**

Absorción de Pei

- ✓ 3T 2021 **25 mil m²**
- ✓ YTD 2021 **93 mil m²**



Tráfico de activos

3T21 / 3T19 (%)

Comercial	90%
Logísticos	86%
Especializados	72%
Corporativos	23%



Márgenes de operación

	3T 2019 YTD	3T 2021 YTD
Margen NOI	81%	82%
Margen EBITDA	65%	63%



Flujo de Caja Distribuible

Estabilización de generación de caja de la operación del vehículo durante el 2021

COP 65,056 MM 16 DE NOVIEMBRE 2021	COP 226,262 MM MONTO TOTAL PAGADO 2021
COP 150,795 POR TÍTULO	COP 524,457 POR TÍTULO



Dividend Yield

Dividend yield 2021 valor patrimonial (E*) **4.8%**

Dividend yield 2021 precios de mercado (E*) **6.0%**



Rentabilidad Total

6.3% YTD 2021

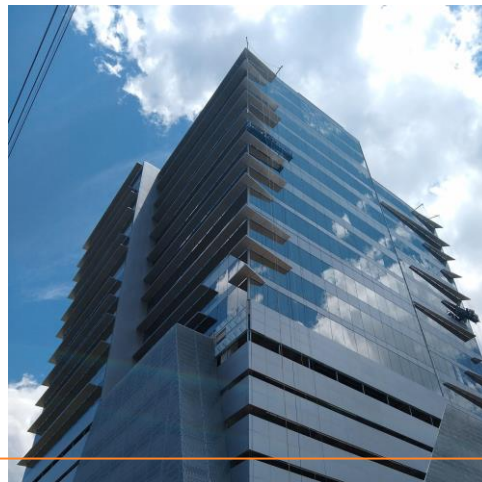
10.9% estabilizada 10 años

*E: Estimado

ACTIVOS EN DESARROLLO

Corporativo

Medellín



Fecha estimada de ingreso al portafolio: **Diciembre 2021**

Área arrendable del activo: **21,316 m²**

Participación Pei: **82%**

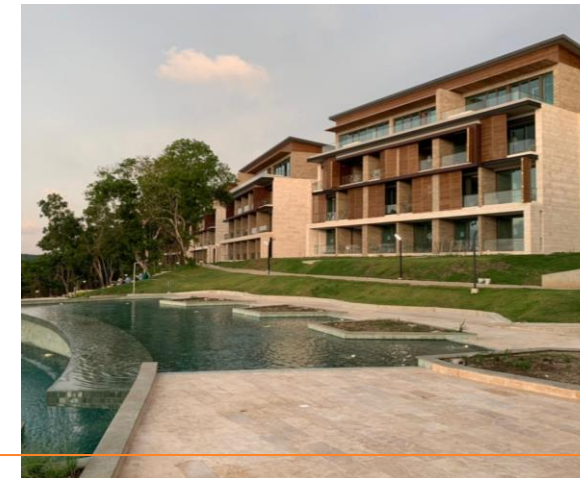
Inversión Pei: COP **141 mil MM**

Contrato BTS: **15 Años**

Especializado

Barú

Hotel



Fecha estimada de ingreso al portafolio: **Diciembre 2021**

Área arrendable del activo: **187 llaves**

Participación Pei: **60%**

Inversión Pei: COP **120 mil MM**

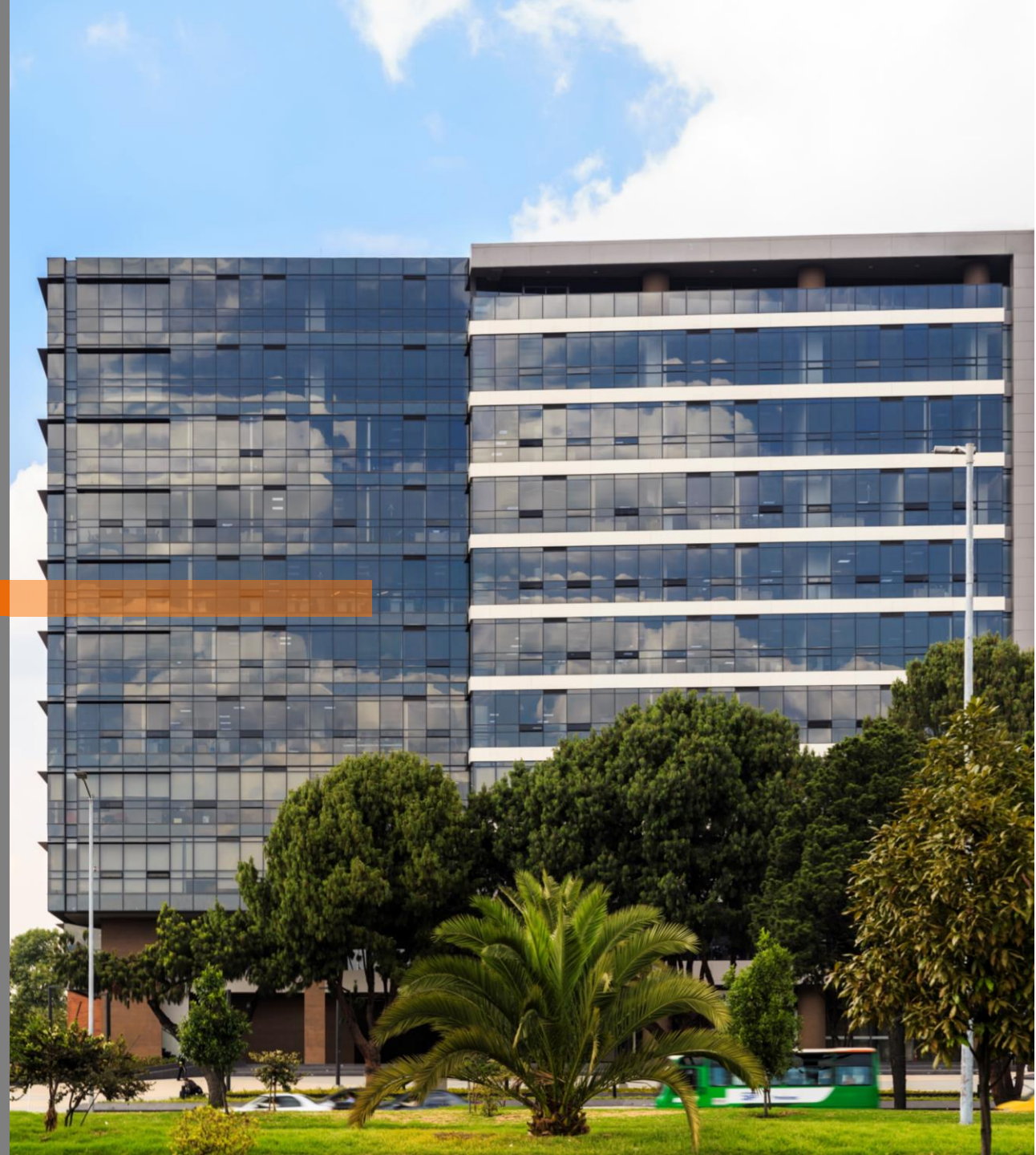
Cobertura: **Flujo preferente (5 años)**

Socios:



02

DINÁMICA DEL MERCADO DE VALORES



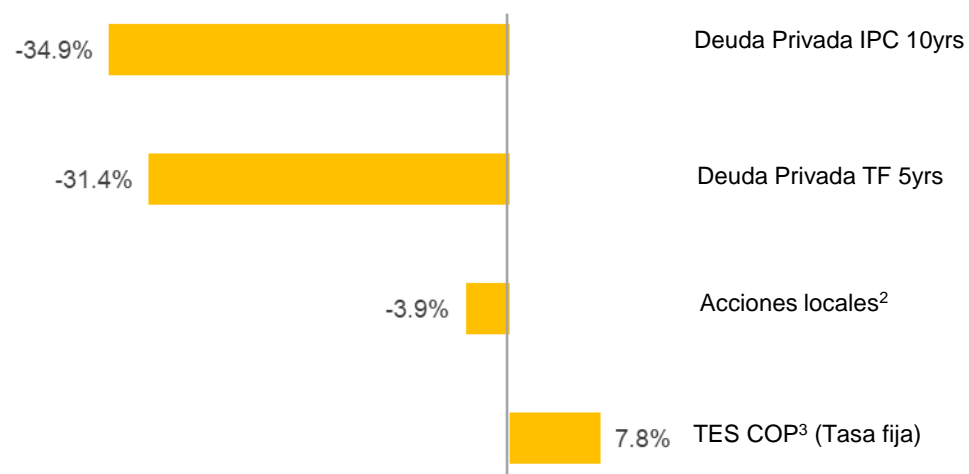
DINÁMICA DEL MERCADO DE CAPITALES Y TEIS

Volúmenes transados del mercado (YTD) COP MM

Volumen Transado	sep-20	sep-21	Var 21/20
Renta Fija	429,779,109	315,903,478	-26%
Renta Variable	23,614,402	19,140,600	-19%
PEI	440,344	160,036	-64%
Mercado Inmobiliario*	740,214	241,331	-67%

*Incluye los volúmenes transados por Pei, Inmoval, Tin, Fici Visum, Fici Davivienda y CPA Skandia.

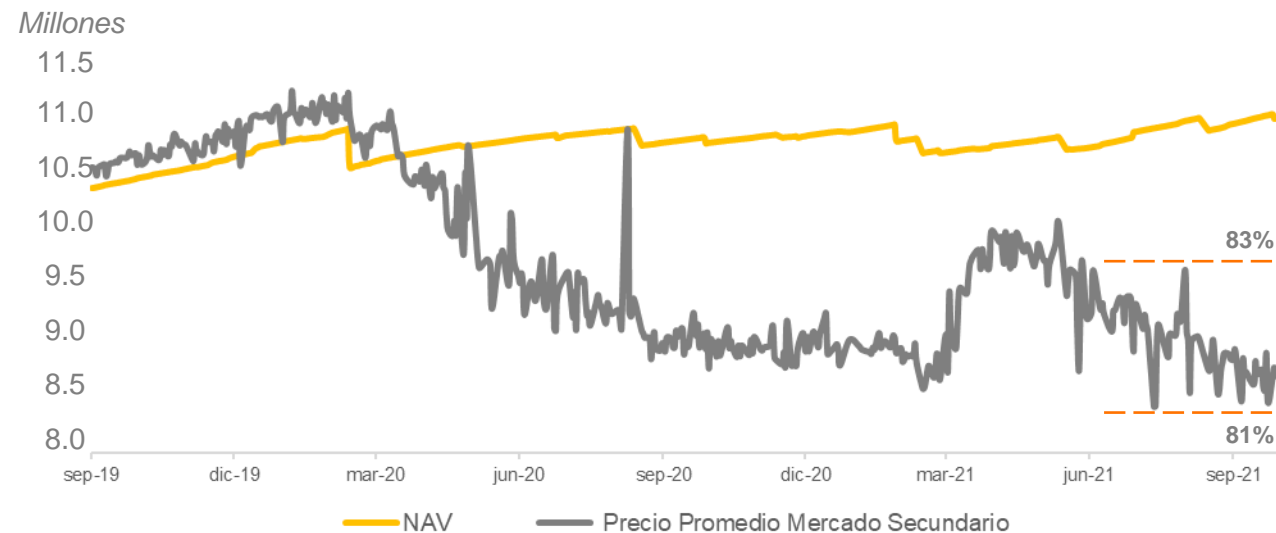
Rentabilidades mercado de capitales local (YTD)¹



1. Fuente: Bancolombia / BVC
 2. Basado en el índice MSCI COLCAP
 3. Basado en el índice COLTES

*YTD: Year to date
 *TEIS: Títulos Estrategias Inmobiliarias

Comportamiento del precio de los TEIS en el mercado secundario



Metodologías de Valoración a precios de mercado

Precio Promedio (% NAV)	PIP	precia <small>Proveedor de Precios para Valoración</small>
jul-21	83%	85%
ago-21	81%	84%
sep-21	79%	81%
T3 2021	81%	83%

VALORACIÓN DE LOS TÍTULOS

VALOR PATRIMONIAL

Este valor es calculado diariamente por **el emisor**, es decir Pei

$$\text{NAV} = \frac{\text{CÁLCULO DEL VALOR PATRIMONIAL DE PEI}}{\text{NÚMERO DE TÍTULOS EN CIRCULACIÓN EN EL MERCADO}}$$

A partir de:



Operación de los activos que se refleja en flujo de caja



Resultado de **los avalúos comerciales realizados por terceros independientes** que reflejan la valorización de los activos

El valor patrimonial es publicado diariamente en la página web de Pei <https://pei.com.co/portal-inversionistas/titulo/> y de Fiduciaria Corficolombiana <https://www.fiduciariacorficolombiana.com/patrimonio-autonomo-estrategias-inmobiliarias>

PRECIOS DE MERCADO

Los proveedores de precio son **entidades independientes** a Pei



encargadas de realizar diariamente el reporte del precio de valoración de los títulos de participación basados en el comportamiento de las operaciones en el mercado de valores, es decir en la BVC y en particular:



Número de transacciones



Volumen por operaciones



Precios de operaciones

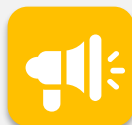
El valor del Título que el inversionista final ve reflejado en su portafolio de inversión dependerá del proveedor de precio que tenga contratado cada **comisionista de bolsa**.

GESTIÓN DURANTE LA COYUNTURA

Reforzar el entendimiento por parte de todos los grupos de interés sobre las características particulares de la coyuntura de mercado actual para entregar herramientas de análisis en la toma de decisión por parte de los inversionistas.

Acciones IMPLEMENTADAS

- ✓ **Comunicación** y acompañamiento a los inversionistas en temas sobre el mercado secundario
- ✓ **Seguimiento** a las metodologías de valoración
- ✓ Gestionar la **Migración** de los Títulos al mercado de renta variable



Acciones POR IMPLEMENTAR

- **Implementar** esquemas de Formador de Liquidez con las SCB
- **Canalizar** 100% de las operaciones a través del mercado RV
- **Facilitar** la formación de precio más transparente





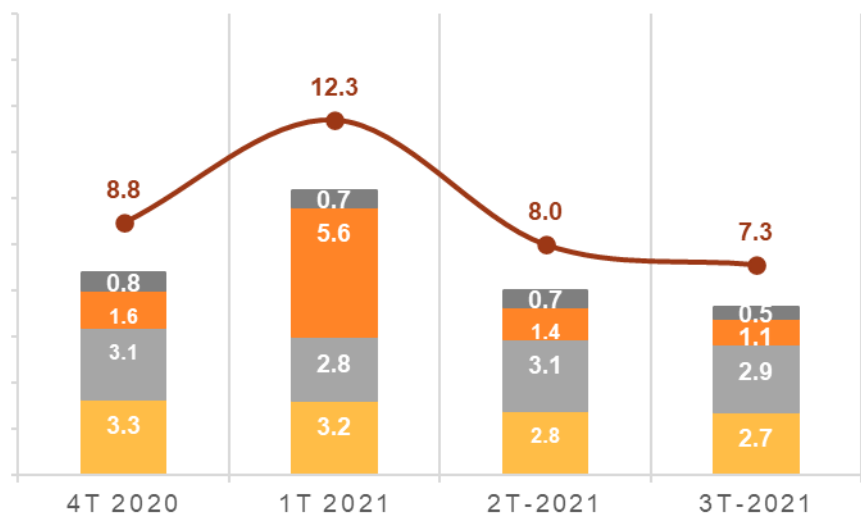
03



GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO

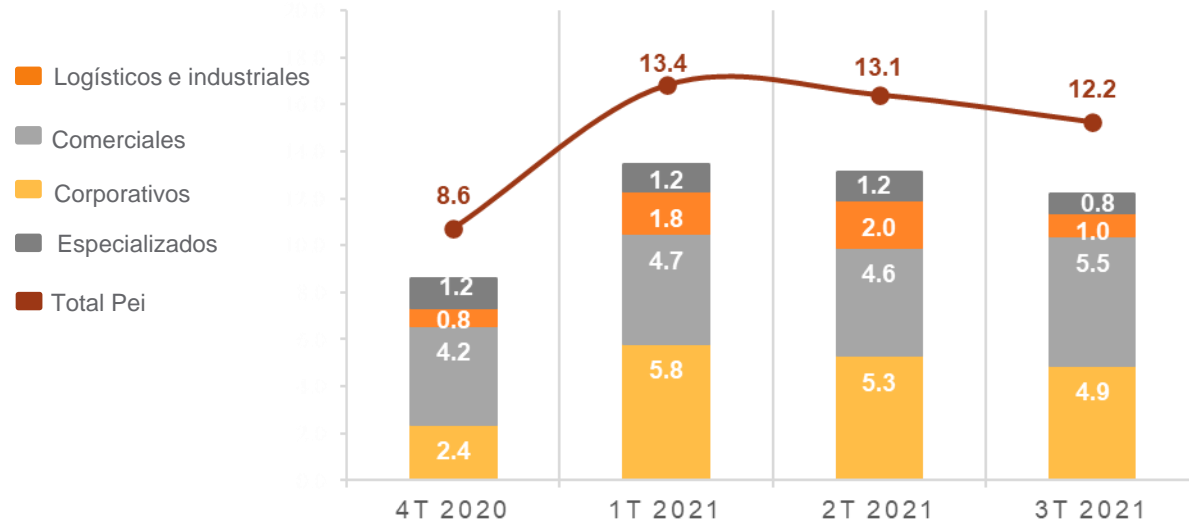
OCUPACIÓN DEL PORTAFOLIO

Vacancia física (%)



9.0% Promedio 2021 YTD

Vacancia económica (\$)



13.1% Promedio 2021 YTD



6.7% - 7.0%

Física

Estimaciones de vacancia a cierre de 2021

10.7% - 11.0%

Económica



5.9

Duración promedio de contratos



184

Prospectos comerciales



68,276 m²

Área en negociación

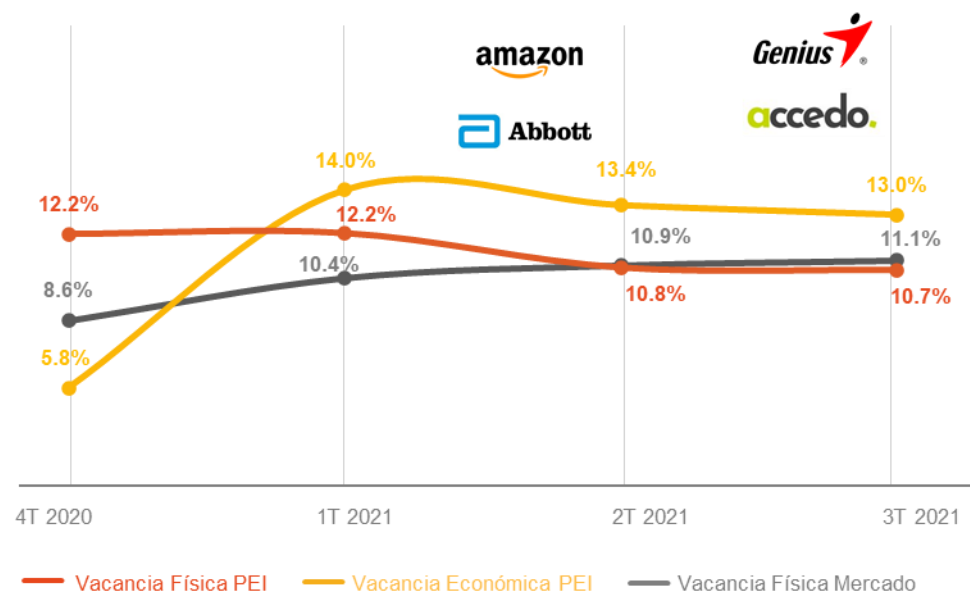


18

Inmuebles

VACANCIA PEI vs. MERCADO

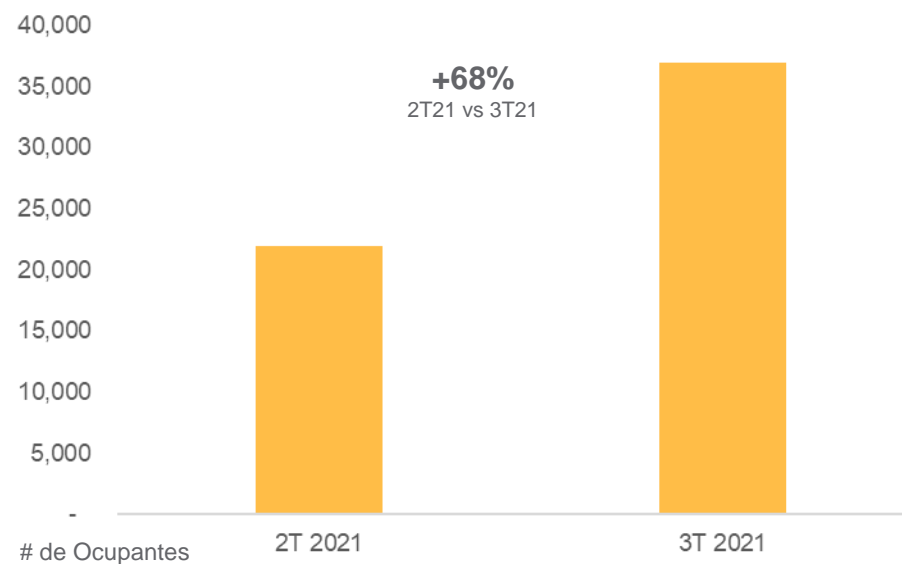
Corporativos



4,946 m²
Área arrendada 3T 2021



Tráfico en activos corporativos de Pei



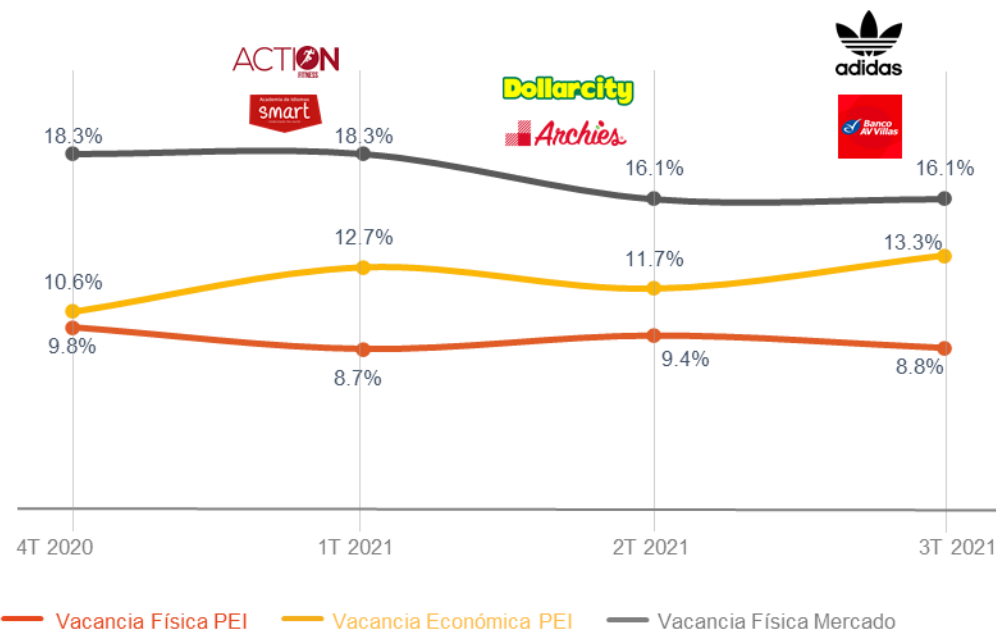
Se evidenció una tendencia importante de crecimiento en el último trimestre, como señal de reactivación económica y reincorporación al trabajo en las oficinas.

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

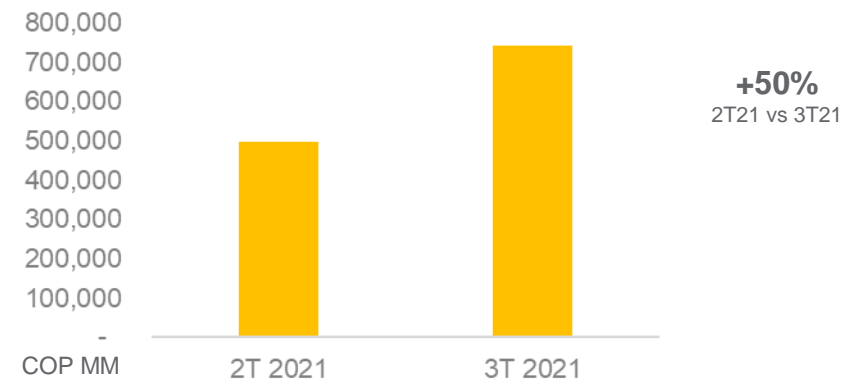
VACANCIA PEI vs MERCADO

Comerciales

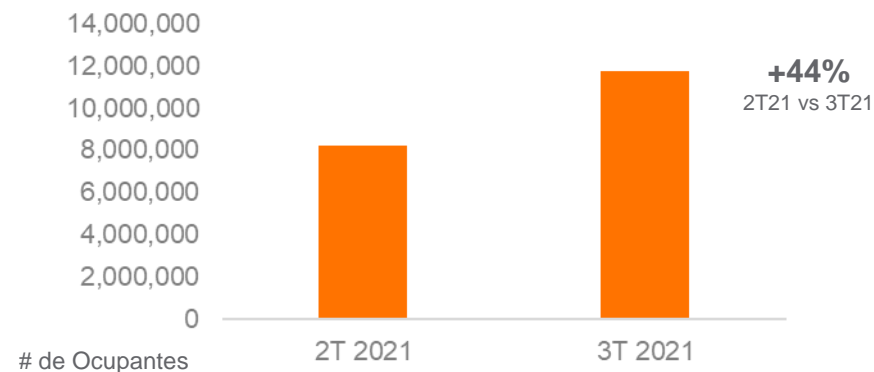
6,235 m²
Área arrendada 3T 2021



Ventas promedio por m² de centros comerciales



Tráfico peatonal de centros comerciales



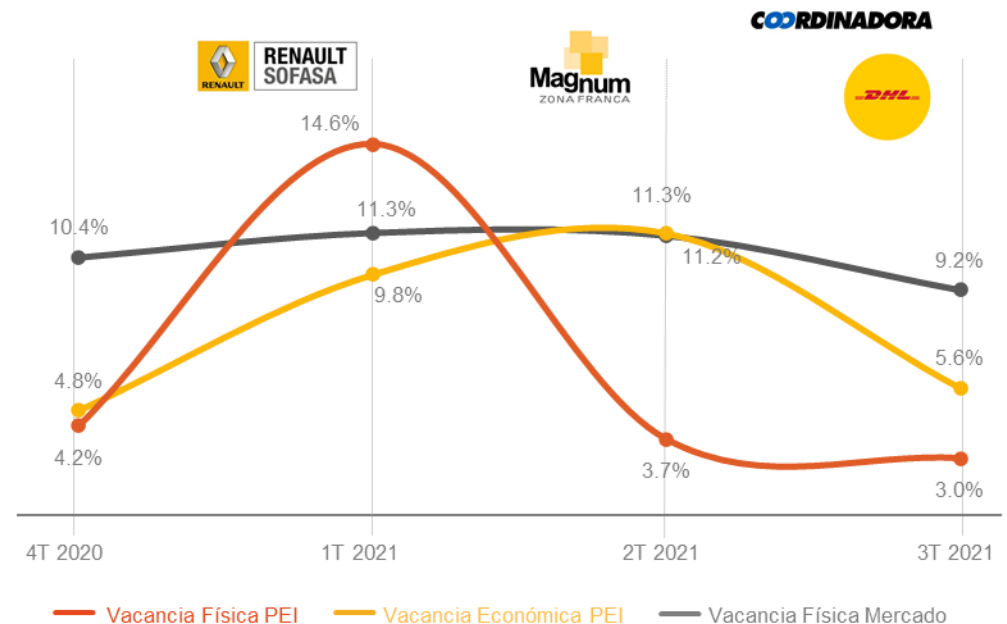
1. Ventas por m² arrendados y centros comerciales
2. Información de mercado tomada de Reporte de vacancia de Acecolombia (2021). Reporte con periodicidad semestral.
3. Información al cierre de cada trimestre.

VACANCIA PEI vs. MERCADO



Logísticos e industriales

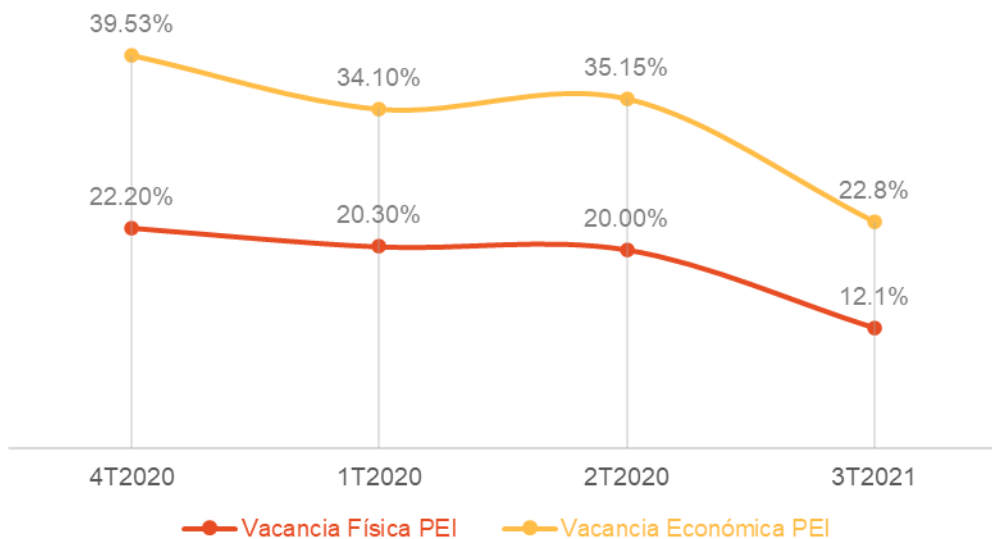
19,360 m²
Área arrendada 3T 2021

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

VACANCIA PEI vs. MERCADO

Especializados



2,196 m²
Área arrendada 3T 2021



4 Activos Salud

1 Activo Educación

1 Residencias Universitarias



1. Información al cierre de cada trimestre.

04

GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO

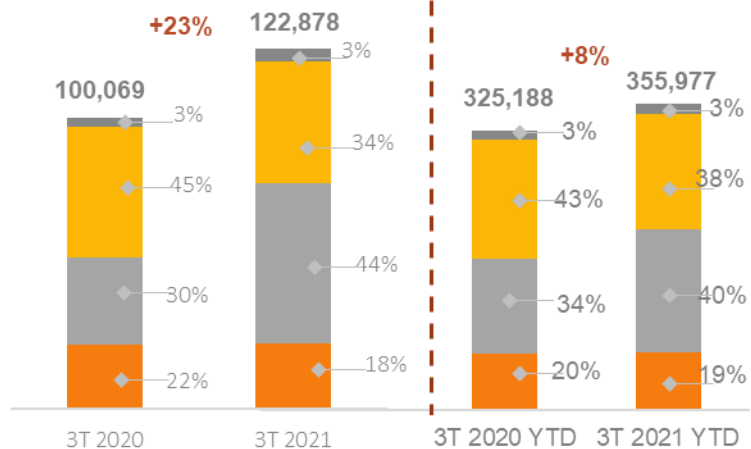


CEDI Nutresa - Pasto

CIFRAS FINANCIERAS

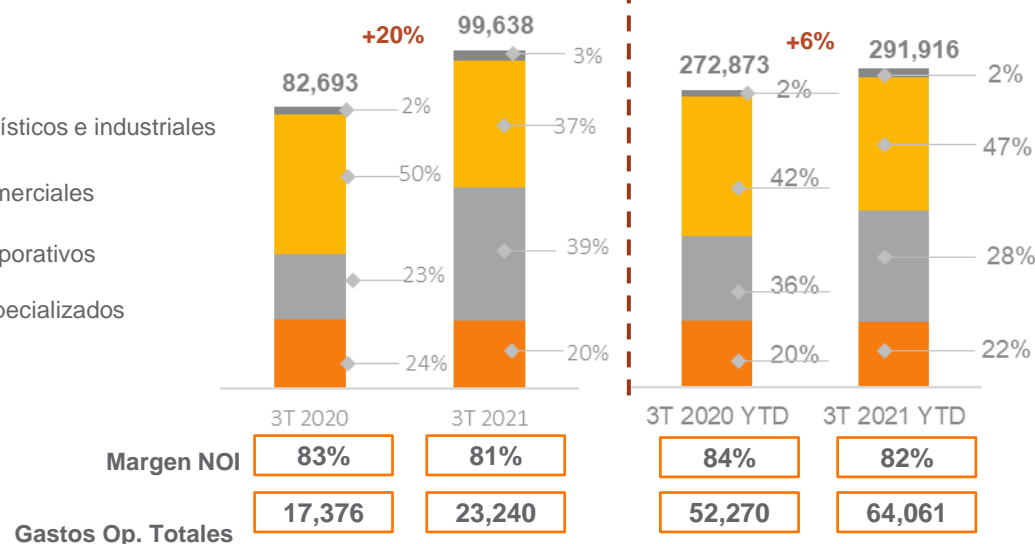
Cifras en COP MM

Ingresos¹

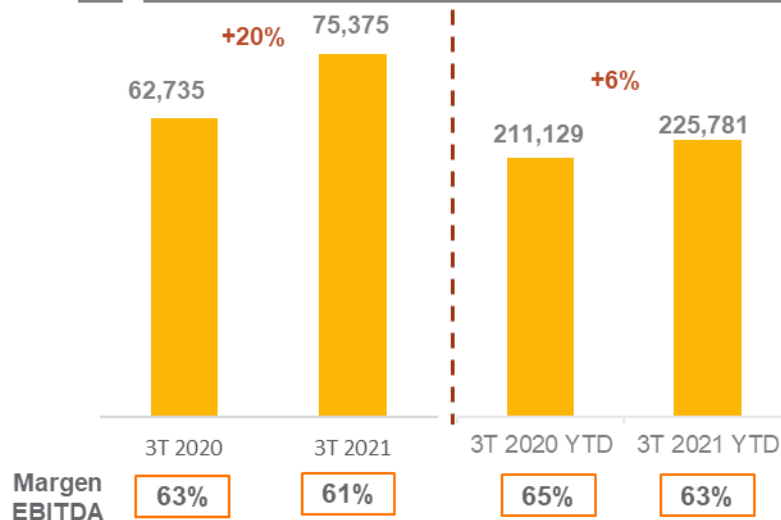


NOI²

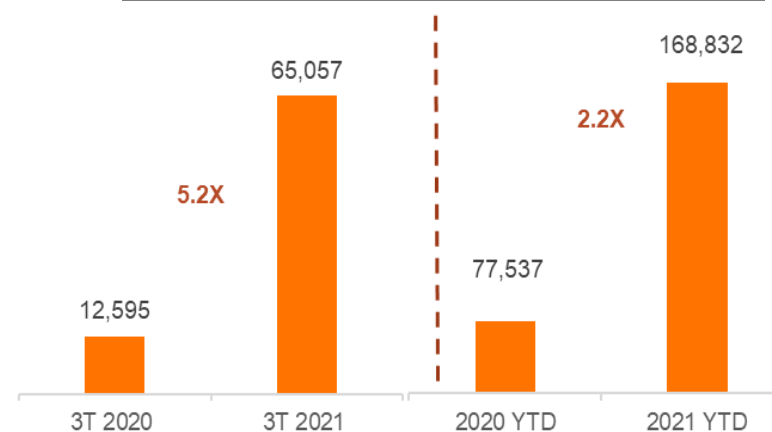
- Logísticos e industriales
- Comerciales
- Corporativos
- Especializados



EBITDA



FCD³ Causado



1. Los ingresos no incluyen ingresos reembolsables.

2. NOI: Utilidad Operacional

* 3T YTD: Corresponde al periodo de enero a septiembre de cada año

3. FCD: Flujo de Caja Distribuible

CARTERA

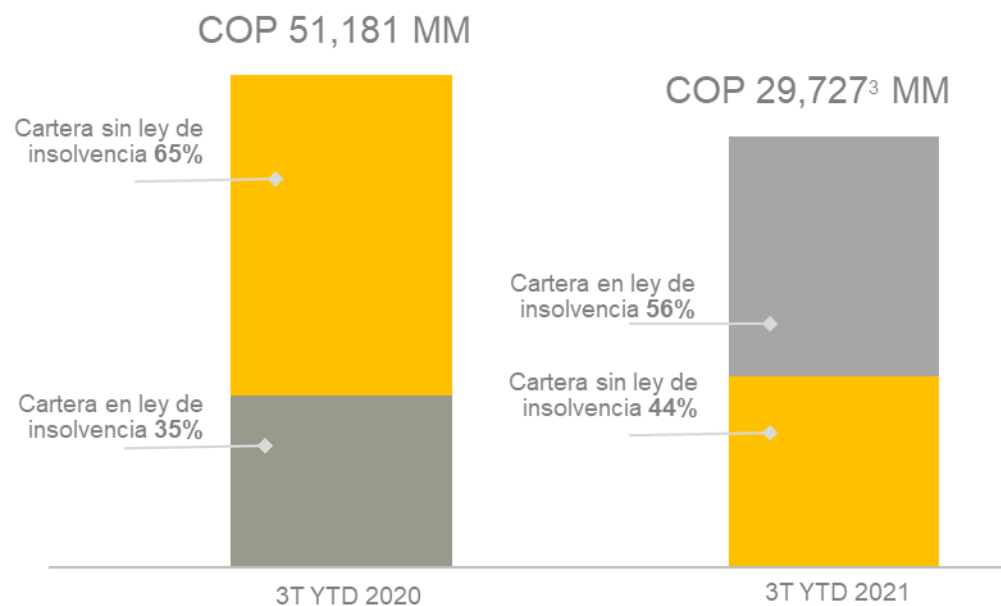
Días de rotación de cartera neta

3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021
23 días	10 días	10 días	5 días	6 días

Indicador Cartera neta/ Ingresos LTM²

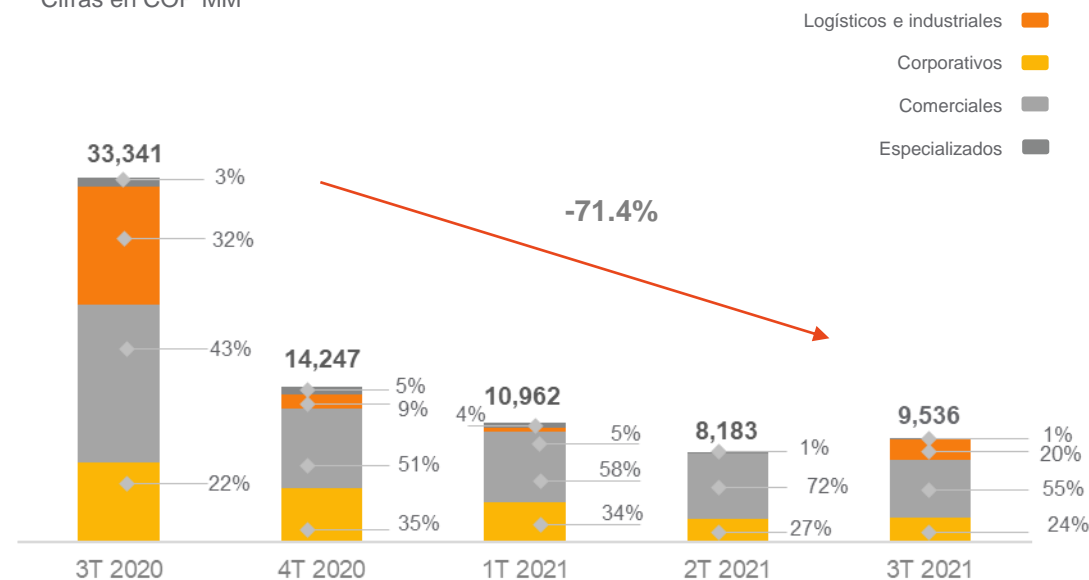
3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021
7.38%	3.23%	2.54%	1.83%	2.02%

Cartera Bruta



Cartera neta por categoría

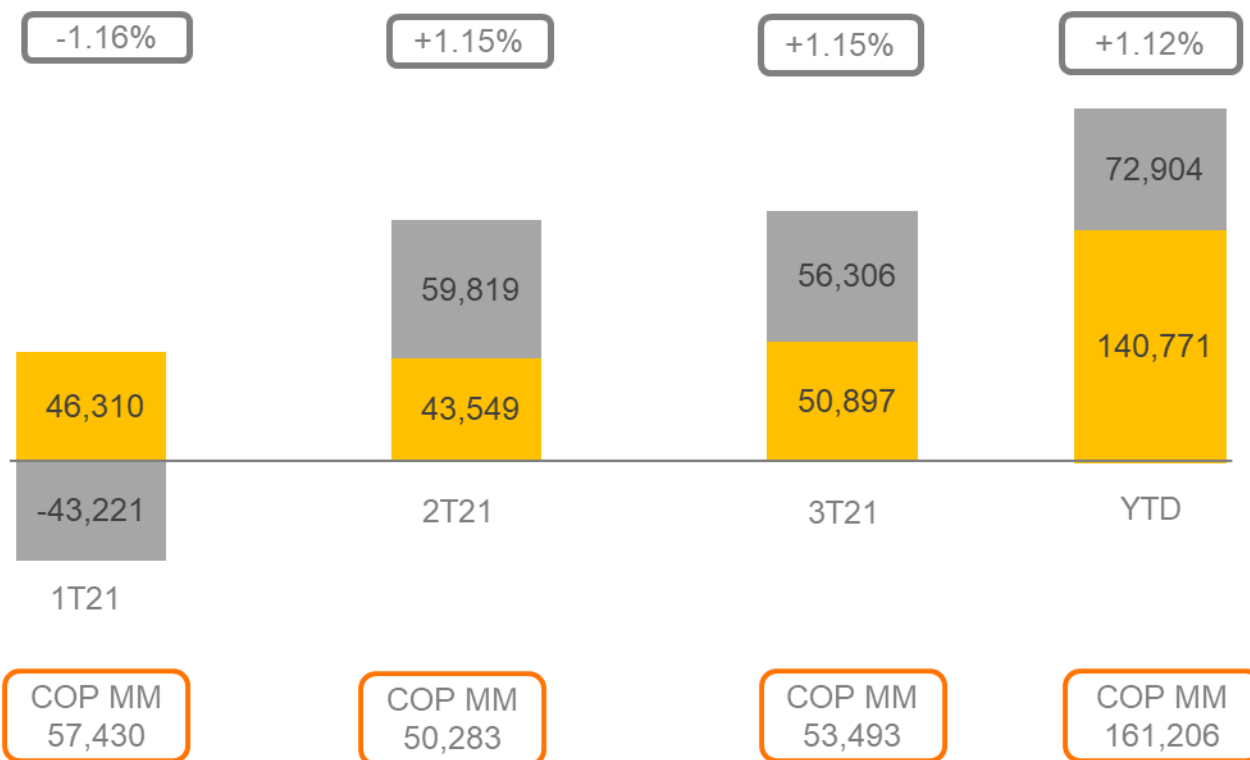
Cifras en COP MM



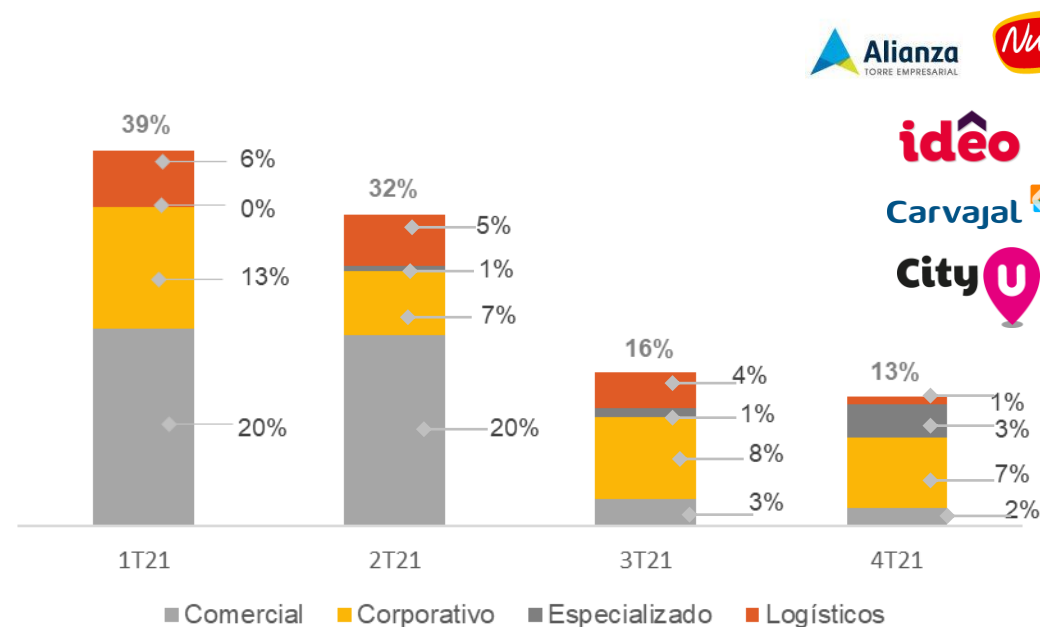
1. Cartera neta: Corresponde a la cartera actual menos las provisiones realizadas contablemente.
 2. Cartera Neta / Ingresos operacionales causados en los últimos 12 meses.
 3. Cartera Neta, no incluye cartera administrativa por 1,488MM

VALORIZACIÓN DEL PORTAFOLIO

Valorización Patrimonial (COP MM)



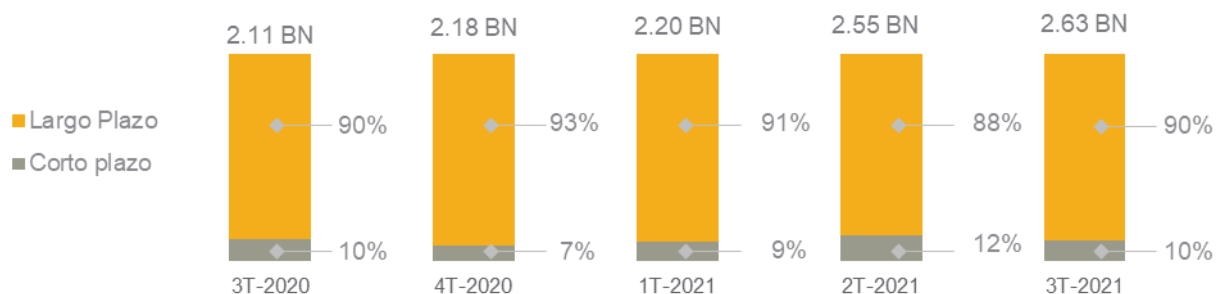
Evolución de la actualización de avalúos en el 2021



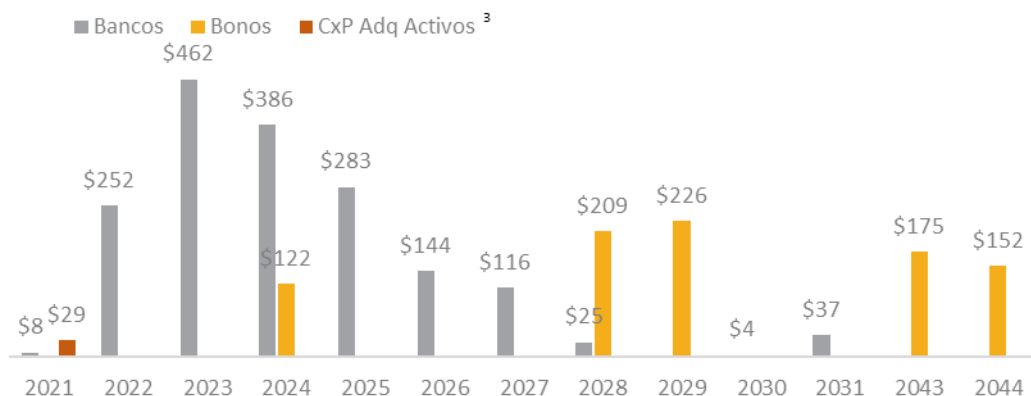
1. Teniendo en cuenta el valor en libros a dic-20
 2. Incluye las activaciones correspondientes a adquisiciones.
 3. Está medido como la suma de los impactos de las activaciones individuales el día en que cada una se contabilizó.
 *YTD (Year to date)

ENDEUDAMIENTO

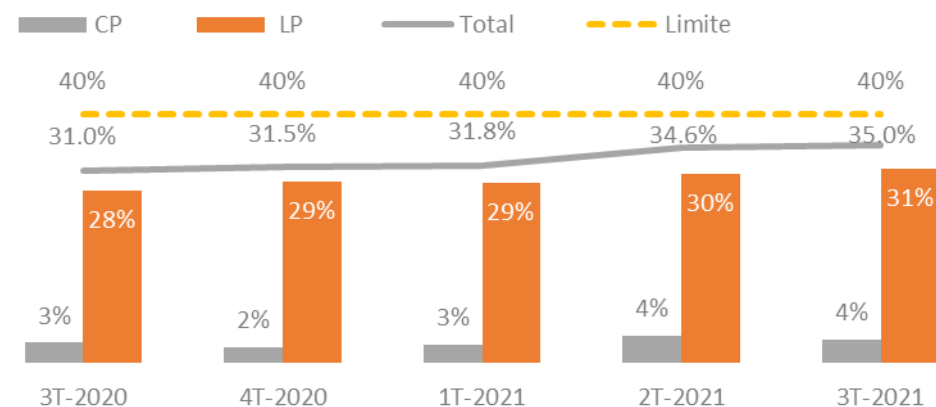
Nivel de endeudamiento¹



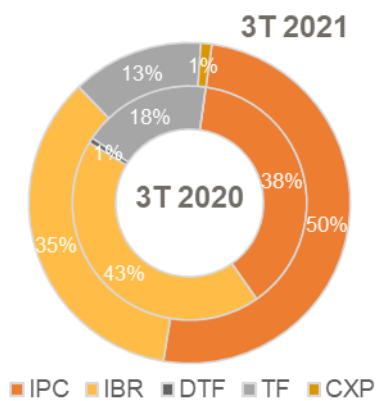
Perfil de vencimientos de la deuda 3T2021



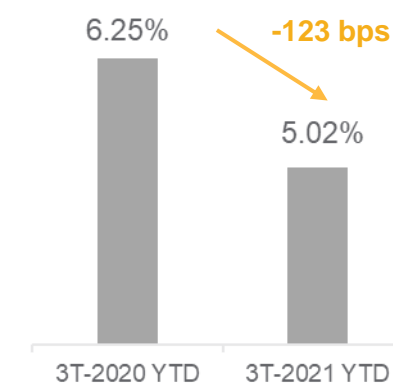
Límite de endeudamiento sobre activos



Indexación de la deuda



Costo de la deuda²



* El endeudamiento adquirido ha sido previamente aprobado por el Comité Asesor de acuerdo con las disposiciones del Prospecto.

1. "Operaciones contenido crediticio (...) créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio (...)" Fuente: Prospecto de TEIS

2. Promedio ponderado por monto de deuda mensual de enero a septiembre

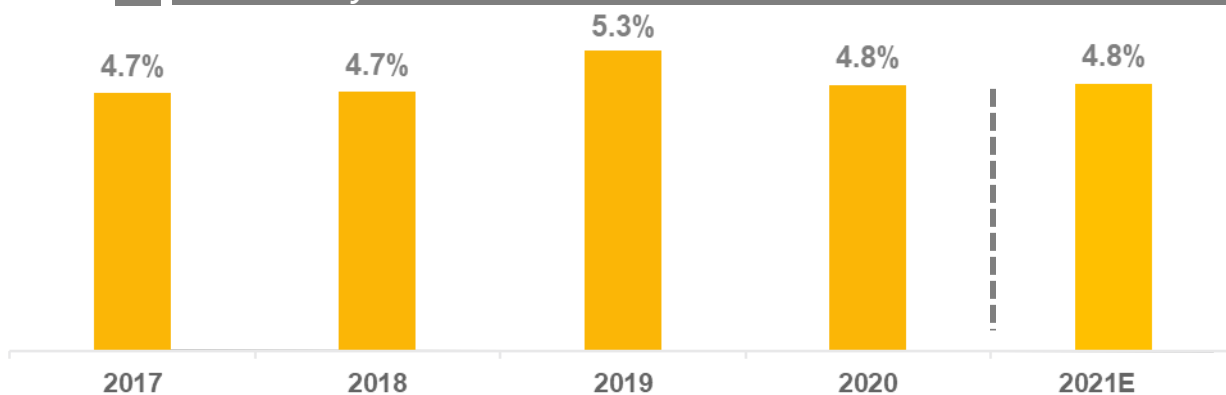
3. Saldo que corresponde a las cuentas por pagar de adquisiciones de: Nuestro Bogotá. \$24,246MM, Rivana \$3,366MM y Quadratto \$1,000MM

RENTABILIDAD

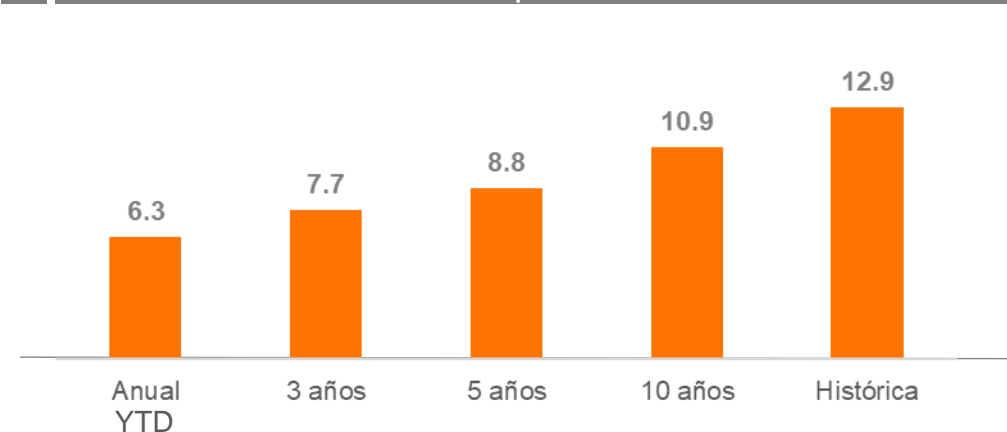
Flujo de Caja Distribuible pagado por Título

	12-feb-21	14-may-21	13-ago-21	Nov-21	Monto pagado a la fecha
Por Título	COP 133,119	COP 116,551	COP 123,992	COP 150,795	COP 524,457
Valor Absoluto	COP 57,431 MM	COP 50,283 MM	COP 53,493 MM	COP 65,056 MM	COP 226,262 MM

Dividend yield



Rentabilidades históricas por horizonte de inversión



*E: Estimado

*YTD: Year to Date (año corrido)



 **05**
SOSTENIBILIDAD

SOSTENIBILIDAD PEI



21
Activos con programas sostenibles

AMBIENTALES

ENERGÍA NO CONTAMINANTE

2,466 paneles solares en todo el portafolio en **7** activos

HUELLA DE CARBONO

15% del área arrendable en **4** activos

GESTIÓN DE RESIDUOS

Implementación de medidas para la adecuada gestión de residuos en el portafolio

DIAGNÓSTICO DE ECOEFICIENCIAS

17 activos evaluados en diferentes regiones del país

SOCIALES

IGUALDAD DE GÉNERO

- 55% del Administrador Inmobiliario
- 33% del Comité Asesor

BIENESTAR DE LA COMUNIDAD

Mejora en los espacios públicos circundantes a los activos en beneficio de la comunidad (Atrio, CityU)

CONTRATACIÓN DECENTE

GOBIERNO CORPORATIVO

POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE

Implementación de la Matriz ASG de inversión responsable para evaluación de inversión

GESTIÓN DEL RIESGO ESTRATÉGICO

MODELO DE SOSTENIBILIDAD

Caracterización de grupos de interés para estructurar Modelo de Sostenibilidad



AGENCIAS DE PROMOCIÓN



Participación en comités y mesas de trabajo de sostenibilidad.

Asofiduciarias, Comité de Emisores y Valores de la BVC, Camacol y Programa Nacional de Carbono Neutralidad



Vinculación de la administradora al **Instituto Colombiano de Gobierno Corporativo** y a ProPacífico



Aspirantes al Reconocimiento IR a los emisores con excelentes estándares en su relación con los inversionistas.

BVC y CESA



DESARROLLO DE CAPACIDADES HABILITADORAS



57
Trabajadores de PeiAM

8
Cursos de Sostenibilidad

545
Horas hombre de formación

06

SESIÓN DE PREGUNTAS



Torre Alianza - Bogotá



Un equipo experto para atender a los inversionistas de Pei



Jimena Maya

GERENTE

✉ jmaya@pei.com



Julián Cortés

ANALISTA SENIOR

✉ jcortes@pei.com.co



Lina Jiménez

ANALISTA JUNIOR

✉ jjimenez@pei.com.co



Mateo Salcedo

PRACTICANTE

✉ masalcedoa@pei.com.co



¡GRACIAS!



✉ inversionistas@pei.com.co

 www.pei.com.co