



Vehículo de inversión
inmobiliaria líder
de los colombianos

Noviembre 10
2022

**CONFERENCIA DE
RESULTADOS 3T 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

SEGUIMIENTO
ESTRATEGIA DE
LIQUIDEZ

2

SEGUIMIENTO
ESTRATEGIA DE
COMUNICACIÓN

3

RESUMEN DE GESTIÓN
3T 2022

4

GESTIÓN
COMERCIAL

5

RESULTADOS
FINANCIEROS

6

PERSPECTIVAS
2022

7

AVANCES EN LA
ESTRATEGIA

8

SESIÓN DE
PREGUNTAS



01

SEGUIMIENTO ESTRATEGIA DE LIQUIDEZ



 pei ASSET MANAGEMENT |  pei
15 años



pei

Asamblea
Extraordinaria de
Inversionistas

sfc Superintendencia
Financiera
de Colombia

Aprobación
por parte del ente
regulador

Split o división de los
títulos participativos

factor de 1 : 100
43,142,200 títulos

bvc Bolsa de Valores de Colombia

Listamiento PEIS en
Renta Variable

Alianza
Valores

**Formador de
liquidez**

pei

Activación el mecanismo
de **Readquisición de
PEIS**

bvc Bolsa de Valores de Colombia sfc Superintendencia
Financiera
de Colombia

Mecanismo readquisición PEIS

Segundo formador de liquidez

Fecha de inicio: 20 de octubre

Títulos: 17,565

Precio¹: \$39,200

Monto readquisición:
\$686,840,290

LarrainVial[■]

Un jugador internacional que tiene como objeto contribuir a la formación de precios y de liquidez poniendo órdenes de compra y venta permanentemente en el mercado.

1. Precio Promedio Ponderado por Volumen (VWAP)

02

SEGUIMIENTO ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

 **ipei** ASSET
MANAGEMENT |  **ipei**
15 años



Seguimiento estrategia de comunicación

FORMATO

CANAL

DETALLES

MENSAJE



BOLETÍN
'ENTÉRESE'



- Actualización periódica de los resultados más relevantes del fondo
- Situación del mercado secundario



INFORMES DE
COBERTURA



- Material de valoración y opinión de un tercero independiente acerca del valor esperado del fondo en el mercado



REUNIONES CON
INVERSIONISTAS

- Charlas / Webinar / Llamadas Reuniones 1x1

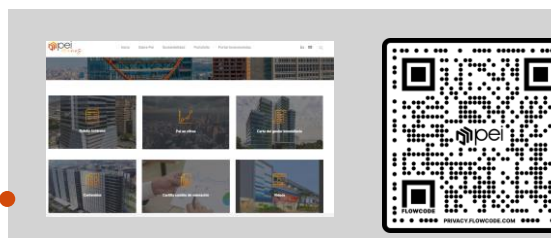
3T 2022



- Espacios para resolver inquietudes, brindar información y exponer los resultados del fondo y del contexto de mercado



REPOSITORIO
"QUEREMOS
MANTERNERLO
INFORMADO"



- Infografía "Pei en cifras"
- Cartilla cambio de valoración
- Contenidos
- Vídeos
- Carta del Gestor Inmobiliario

03

RESUMEN GESTIÓN 3T 2022



TERCER
TRIMESTRE
2022



ACTIVOS BAJO MANEJO

COP **8.4** Bn



ÁREA ARRENDABLE

1,141,855 m²



ARRENDATARIOS

2,859



INVERSIONISTAS

5,210

DIVERSIFICACIÓN POR CATEGORÍA SEGÚN VALOR DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Centros
Comerciales
42%



Nuestro Montería

Locales
Comerciales
3%



Carulla Paseo Real

Corporativos
35%



Rivana Business Park

Logísticos
16%



Hada International

Especializados
5%



Hotel Calablanca Barú
Beach Resort

HITOS Y PRINCIPALES INDICADORES 3T 2022

RESULTADOS DEL NEGOCIO

Cifras expresadas en COP millones

INGRESOS

123,870 150,611

3T-2021 3T-2022

+22%

EBITDA

76,172 96,299

3T-2021 3T-2022

+26%

INDICADORES FINANCIEROS

MARGEN NOI

81.1% 80.8%

3T-2021 3T-2022

-28 pbs

MARGEN EBITDA

61.5% 63.9%

3T-2021 3T-2022

+245 pbs

INDICADORES INMOBILIARIOS

VACANCIA FÍSICA

7.3% 6.0%

3T-2021 3T-2022

-124 pbs

VACANCIA ECONÓMICA

12.2% 8.8%

3T-2021 3T-2022

-344 pbs

DIVIDEND YIELD PAGADO

2021 2022

4.8% 3.6%

-120 pbs

FCD

FCD x título 2021	FCD x título 2022
5,245 ³	4,119 ³
FCD Total 2021 (millones)	FCD Total 2022 (millones)
226,262	177,690

1. Redondeado al mil más cercano. Corresponde al FCD pagado 4T 2021, 1T 2022, 2T 2022 y 3T 2022.

2. LTM: Últimos doce meses.

3. El equivalente previo al Split sería de \$524,456 y \$411,871

04

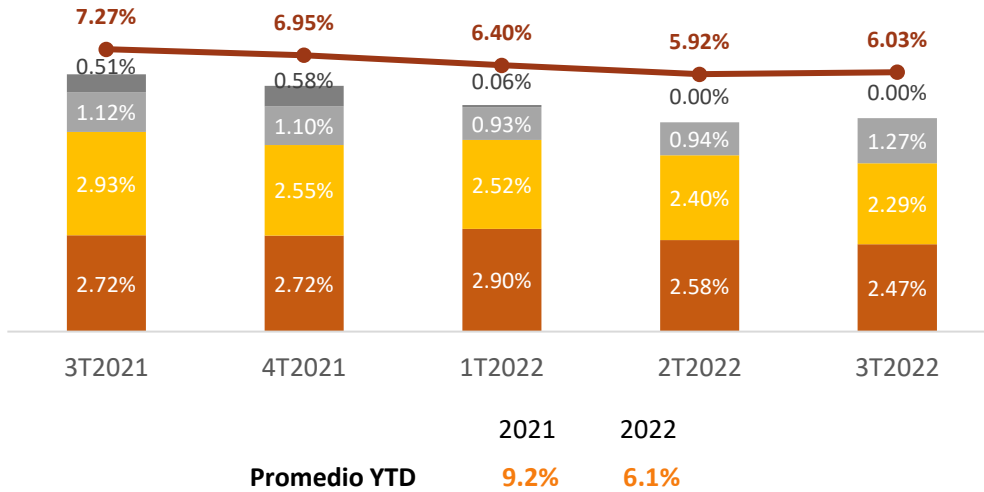
GESTIÓN COMERCIAL

 pei ASSET MANAGEMENT |  pei
15 años

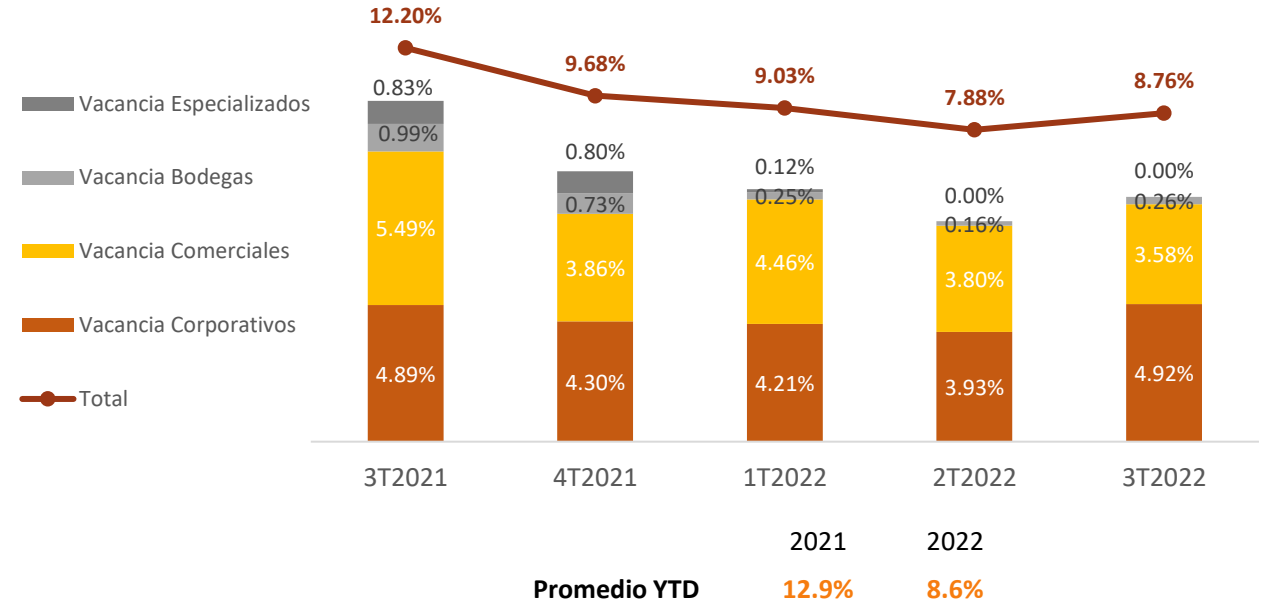


VACANCIA DEL PORTAFOLIO

Vacancia física (%)



Vacancia económica (%)



Principales Indicadores



Retención
3T 2022 **24 mil m²**
YTD 2022 **168 mil m²**

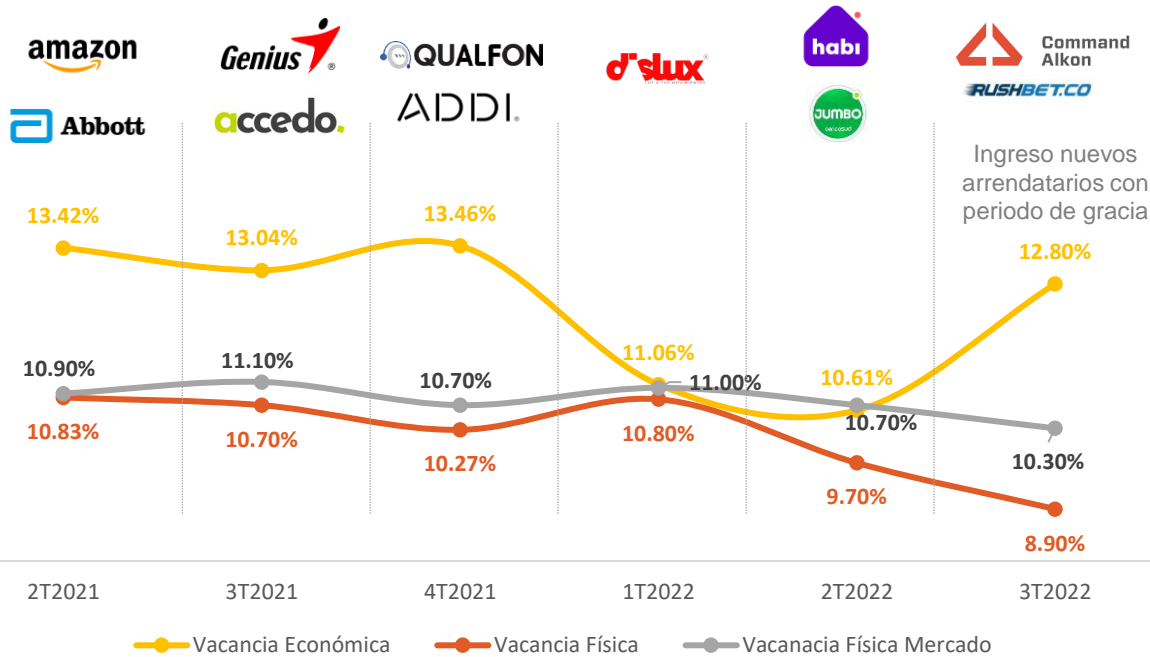


Renovación
97%
De los contratos durante el año por ingresos



Absorción
3T 2022 **5 mil m²**
YTD 2022 **23 mil m²**

Vacancia Pei¹ vs Mercado²



▼ -180 pbs en vacancia física en un año

▼ -24 pbs en vacancia económica en un año

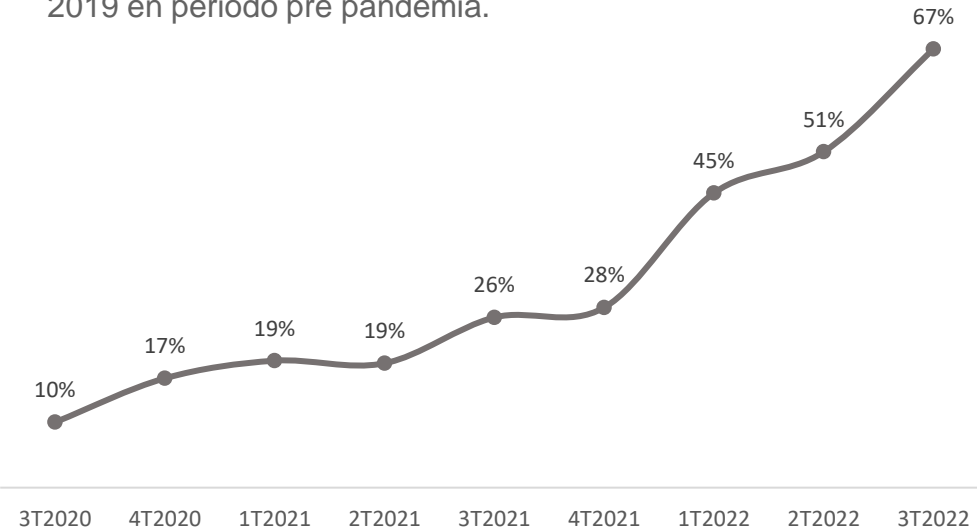
2,730 m²
Área arrendada 3T 2022



7,356 m²
Área arrendada YTD 2022

Tráfico en activos corporativos de Pei

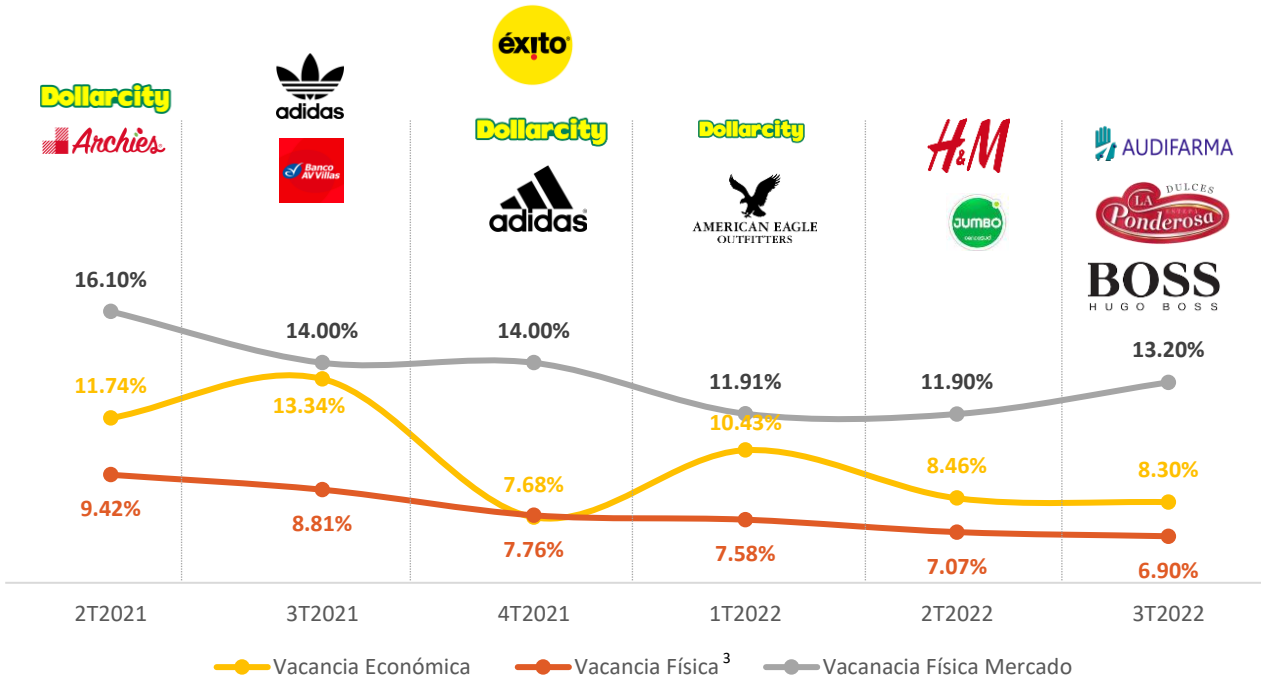
Variaciones porcentuales con respecto a niveles alcanzados en 2019 en periodo pre pandemia.



Adquisición Megaport
GLA: 16,455 m²
Participación: 100%
Valor: \$93,600 MM

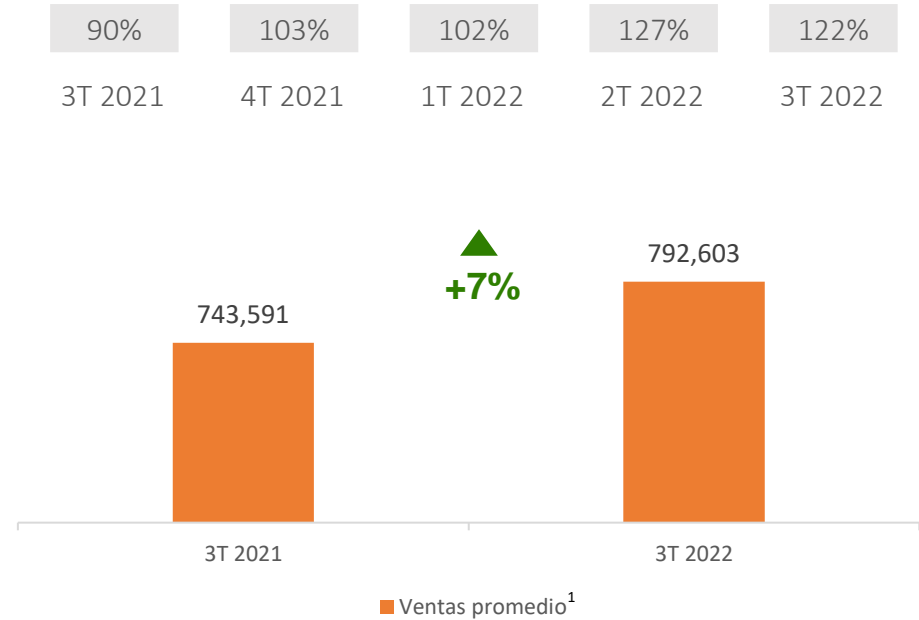
1. Información al cierre de cada trimestre.
2. Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 3T 2022

Vacancia Pei² vs Mercado³



- ▼ -191 pbs en vacancia física en un año
- ▼ -504 pbs en vacancia económica en un año

Tráfico en activos comerciales de Pei



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

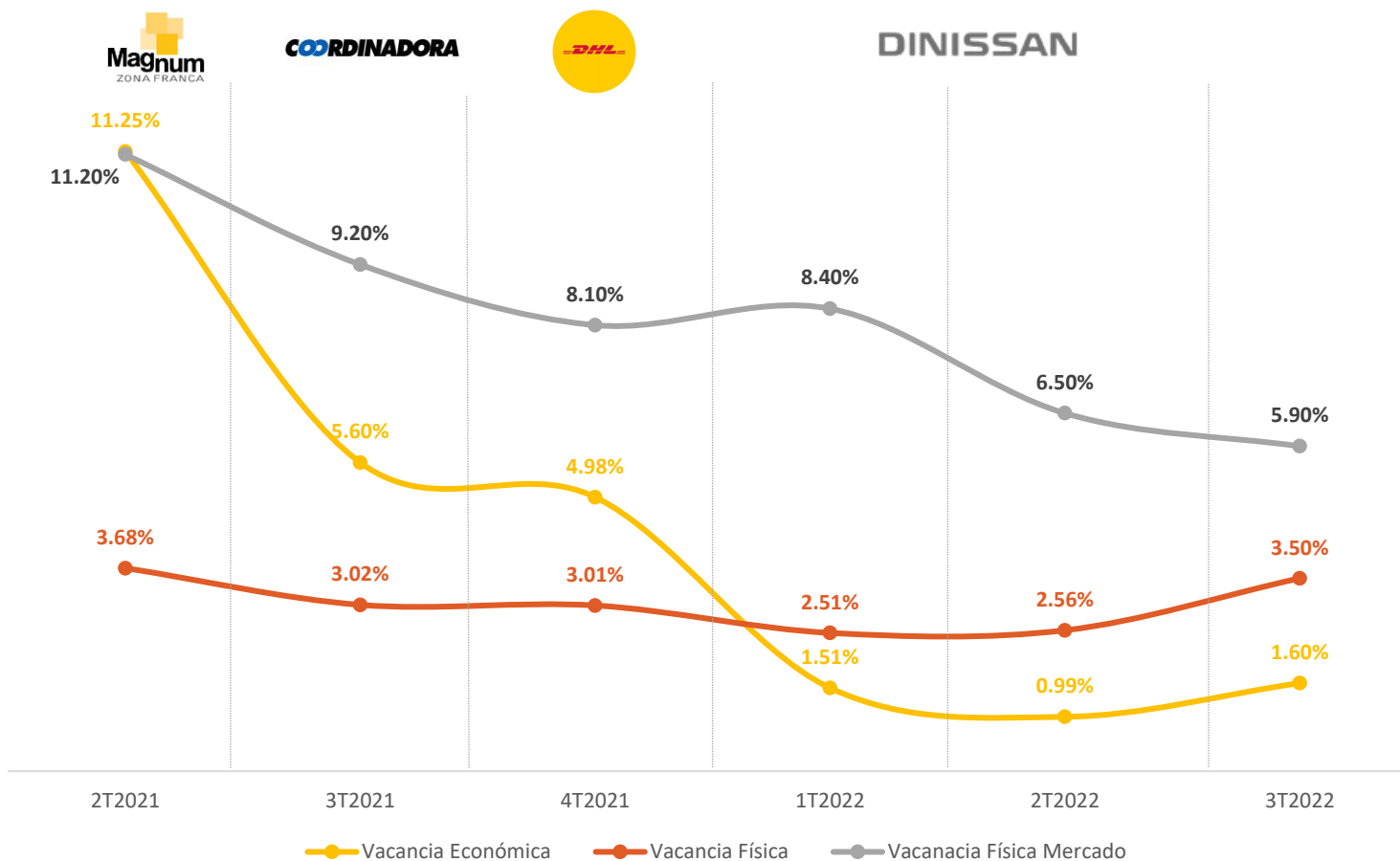
2,850 m²
Área arrendada 3T 2022



11,649 m²
Área arrendada YTD 2022

1. Ventas por m² ocupados y centros comerciales
 2. Información al cierre de cada trimestre
 3. Información de vacancia física de mercado tomada de: Reporte de vacancia de Acecolombia (2022)

Vacancia Pei¹ vs Mercado²



La vacancia económica disminuyó **9.6 puntos porcentuales** entre el 2T 2021 y el 3T 2022



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

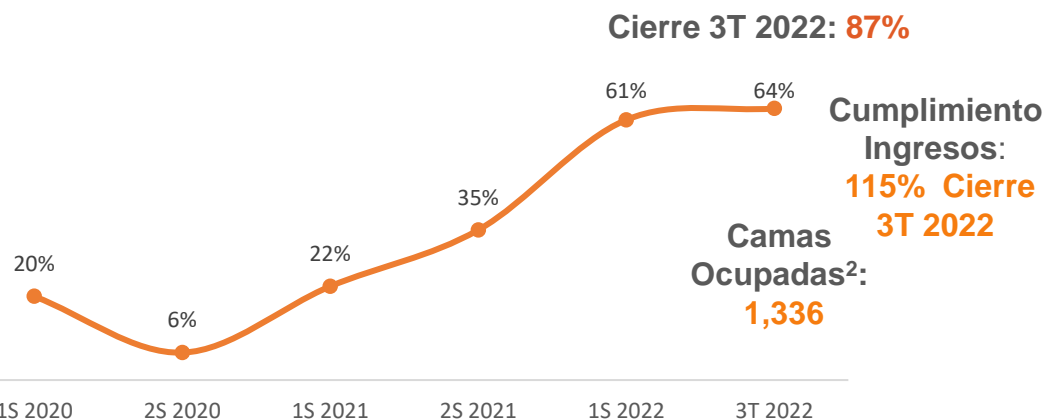


La vacancia económica (**1.6%**) se ubicó por debajo de la vacancia física (**3.5%**) dado que los metros cuadrados vacantes representan un ingreso inferior al ingreso promedio de la categoría

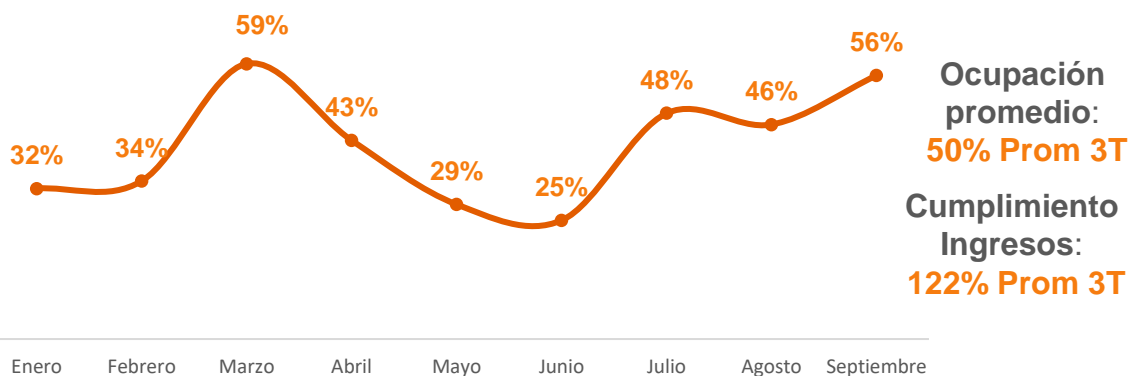
1. Información al cierre de cada trimestre
 2. Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International 3T (2022).

Hospitalidad

Ocupación CityU¹



Ocupación Calablanca



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%**

1. Ocupación calculada como el promedio móvil de los últimos 6 meses
 2. Cifra al corte del 3T 2022

05

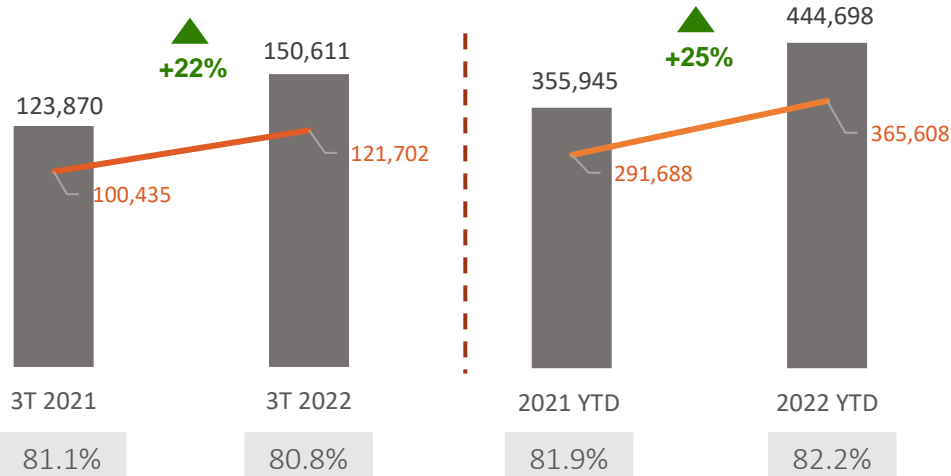
CIFRAS FINANCIERAS



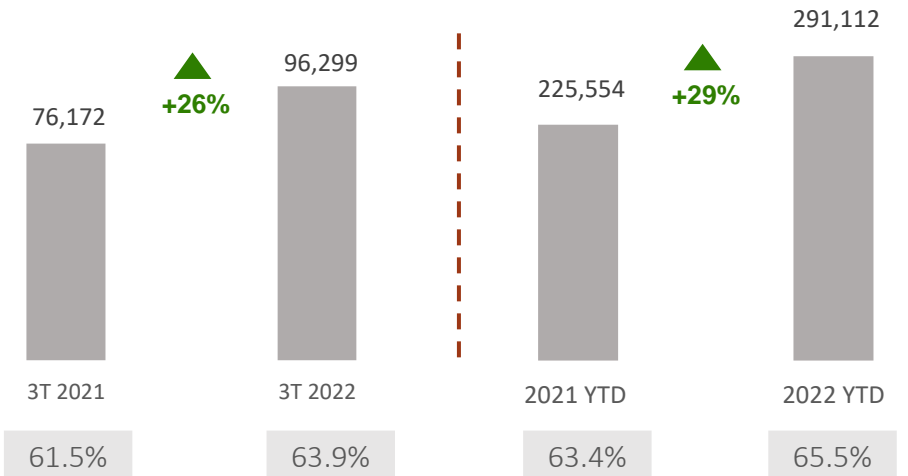
15 años



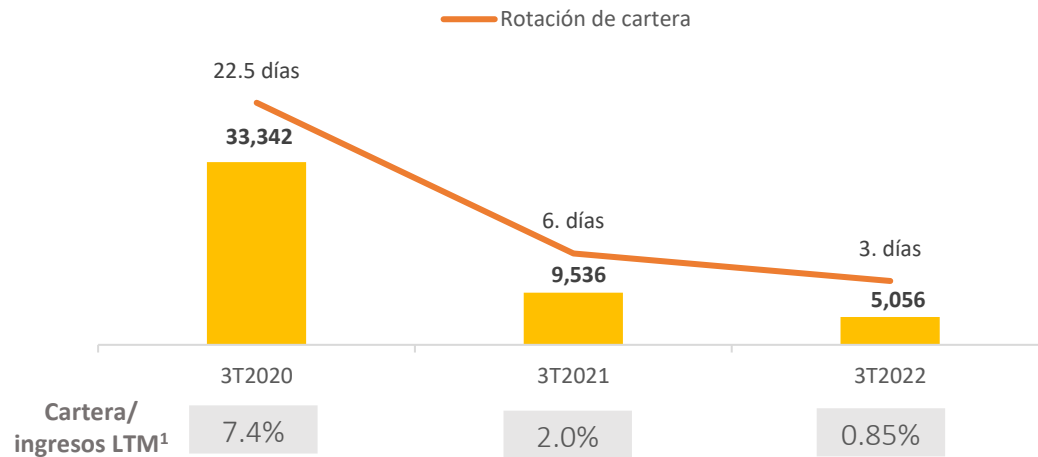
Ingresos | NOI | Margen NOI (en COP MM)



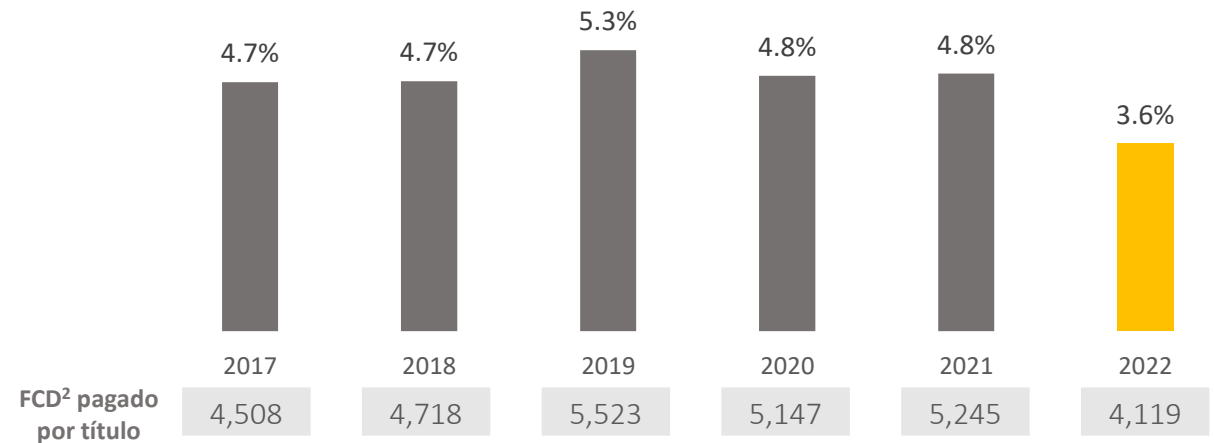
EBITDA | Margen EBITDA (en COP MM)



Cartera (en COP MM)



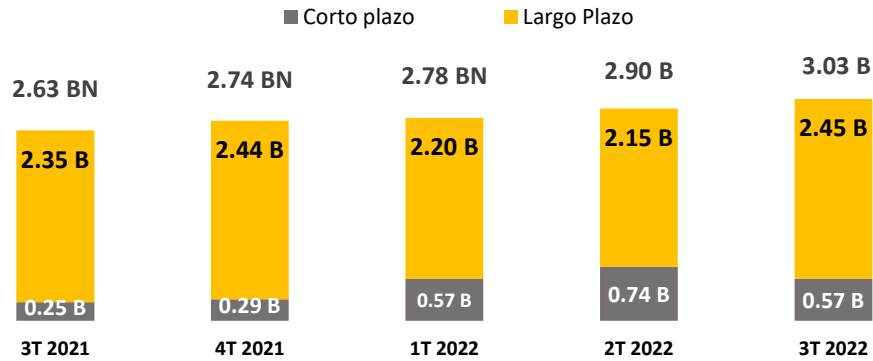
Dividend Yield Pagado



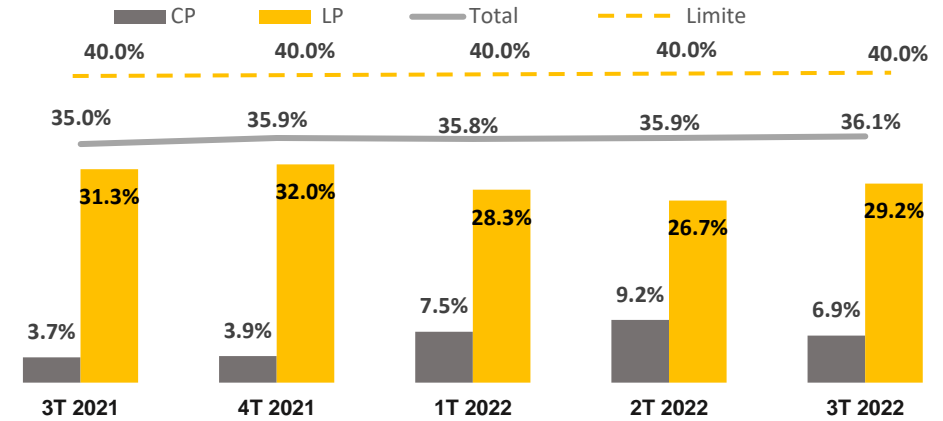
1. LTM: Last Twelve months o últimos doce meses
 2. FCD: Flujo de caja distribuible

Endeudamiento 3T 2022

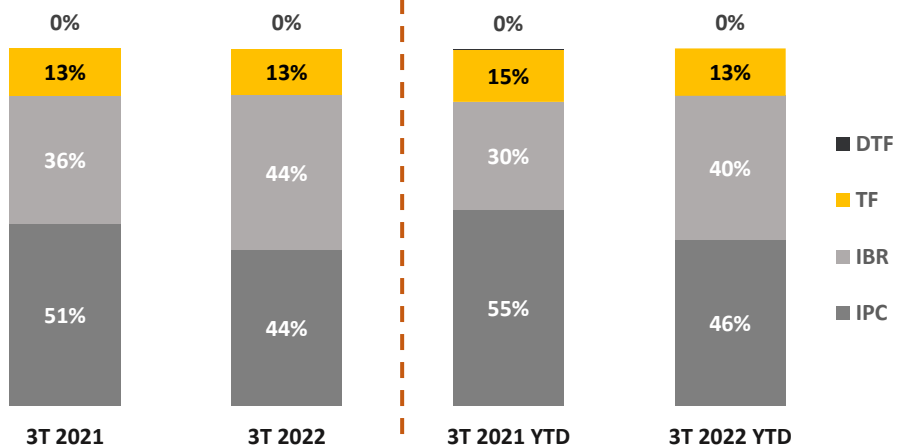
Nivel de endeudamiento¹



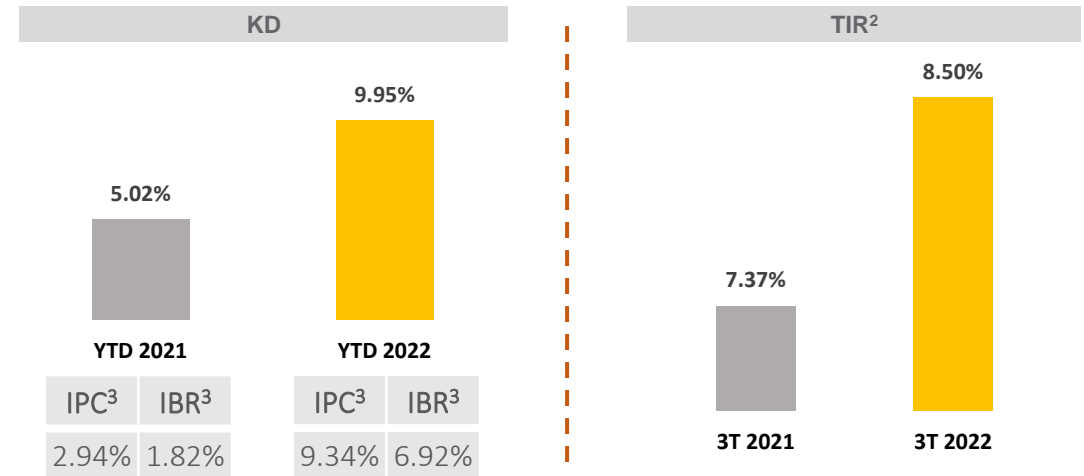
Limite de endeudamiento sobre activos



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. Corresponde al promedio año corrido del indicador

06

PERSPECTIVAS 2022

 pei ASSET MANAGEMENT |  pei
15 años



PERSPECTIVAS PORTAFOLIO CIERRE 2022

Publicado 4T 2021

Estimado 3T 2022

● VACANCIA FÍSICA

6.5% - 7.5%



5.5% - 6.5%

● INGRESOS

Cifras expresadas en COP miles de millones

580 - 600



595 - 615

● MARGEN NOI

82% - 83%



82.5% - 83.5%

● DIVIDEND YIELD

4.9% - 5%



3.6% - 3.7%

● RENTABILIDAD PATRIMONIAL

9.0% - 10%



16% - 17%



Los analistas del mercado² estiman que la **inflación** de cierre para el **2022** y **2023** sea **11,9%** y **6,93%** respectivamente



La disminución en el Flujo de Caja Distribuible (FCD) se debe al incremento en las **tasas de interés**. Si esta condición se mantiene en 2023 se podría afectar el FCD.

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.

2. Encuesta Financiera del Banco de la Republica del mes de Octubre de 2022

07

AVANCES EN LA ESTRATEGIA



Principales beneficios de la desinversión



Materializar la valorización de los activos del portafolio a precios de venta iguales o superiores al valor en libros o NAV



Reducir los **niveles de deuda** del vehículo



Entregar a los inversionistas un **flujo de caja adicional** derivado de la venta de los activos

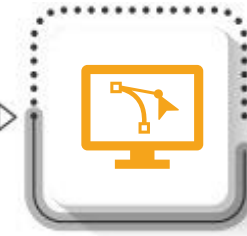


Fondeo del programa de **readquisición**

Avances y gobierno del proceso



Ya se inició el **proceso de desinversión**



Se hizo una **selección de los activos** en el portafolio.



Avances y **conversaciones** con los potenciales compradores



El **Comité Asesor** aprueba la desinversión



DIAGNÓSTICO DE ECOEFICIENCIAS

- **+99 mil m²** evaluados con el diagnóstico de ecoeficiencia durante el 3T 2022.
- Para un total de **667 mil m²** evaluados con diagnóstico de ecoeficiencia equivalente al **58%** del GLA del portafolio.

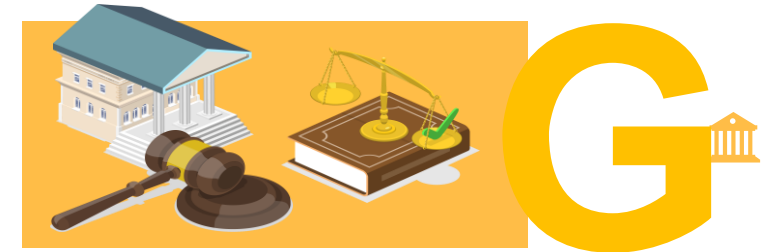
RIESGO CLIMÁTICO

Capacitación y entendimiento de estándar TCFD para estructurar la matriz de riesgo de cambio climático en 2023 alineada con la metodología TCFD (*Task Force on Climate-related Financial Disclosures*)



IMPACTO SOCIAL

- Alianza con Best Buddies (Organización que se dedica a la promoción de la inclusión social y laboral de Personas con Discapacidad Intelectual) para iniciar la contratación de 'Amigos del alma' en activos del portafolio.
- Atlantis, primer centro comercial del portafolio en vincular a un miembro de "Amigos del alma" dentro en su nómina.



POSICIONAMIENTO

Plan de comunicaciones y mercadeo de sostenibilidad:

- Sección sostenibilidad en la página web de Pei en donde los inversionistas podrán encontrar la información relacionada con el Modelo Corporativo de Sostenibilidad de la compañía y el vehículo.
- Reconocimiento IR a mejores prácticas de relacionamiento con inversionistas como emisor IR de la BVC.

08

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!

