

## TELECONFERENCIA DE RESULTADOS

**3 de mayo de 2022**

### **Arkadin**

Bienvenido a la teleconferencia de resultados de inversionistas de Pei correspondiente al primer trimestre de 2022. La conferencia comenzará en \_\_ minutos, gracias por su espera.

Mi nombre es [\_\_\_\_] y yo seré su operadora para la llamada de hoy. En este momento todos los participantes se encuentran en modo de silencio.

Podrá realizar preguntas por medio de la plataforma web. Estas serán respondidas al final de la sesión. Por favor tenga en cuenta que esta teleconferencia está siendo grabada.

En la sesión de hoy nos acompañan como voceros de Pei Asset Management: Jairo Corrales, presidente de la compañía; Andrés Felipe Ruiz, vicepresidente Financiero y Administrativo, Jimena Maya, Gerente de Relación con Inversionistas y Comunicaciones y Alejandro Alzate, Gerente Comercial.

A partir de este momento le cedo la palabra al señor Jairo Alberto Corrales, presidente de Pei Asset Management.

### **Jairo Corrales**

Muy buenos días, es, como siempre, un gusto estar con ustedes señores inversionistas. Hoy vamos a revisar los resultados obtenidos en este primer trimestre del año 2022, los cuales fueron muy positivos.

Tenemos dos grandes capítulos que veremos en la agenda detallada; por una parte, vamos a revisar los resultados de este primer trimestre que mantienen una tendencia de recuperación de todos los indicadores de Pei y, enseguida, le vamos

a dar un espacio importante a volver a compartir con ustedes los temas que se deben materializar en el segundo semestre en relación con la estrategia para mejorar la liquidez del Título en el mercado secundario.

Recordemos que ya tuvimos nuestra primera Asamblea Ordinaria a finales de marzo y estamos próximos a convocar una Asamblea Extraordinaria donde vamos a dar debate a todos estos temas que son de mayor interés.

Como pudieron ver al principio, hemos diseñado unas cápsulas que hemos denominado cápsulas educativas financieras, que buscan que ciertos temas, que no son del día a día de todas las personas, puedan llegar a ser entendidas de una manera sencilla. A lo largo de esta reunión nos vamos a referir a ese indicador y a los procesos y estrategias que estamos desplegando. Estos videos están a disposición de ustedes en las redes sociales de Pei Asset Management tanto en LinkedIn, como en YouTube.

Queremos compartir con ustedes la agenda donde vamos a mirar primero, el resumen de la gestión del primer trimestre del año 2022. Después, vamos a mirar los temas más relevantes relacionados con la sostenibilidad. Posteriormente vamos a hacer un repaso sobre la gestión comercial y la gestión financiera del vehículo. Repasaremos el tema de la dinámica del mercado secundario. También, como ya hice alusión, para nosotros es muy importante recordar en qué estamos trabajando en este momento y los temas que se deben materializar en la convocatoria de la Asamblea Extraordinaria, donde debemos aprobar unas modificaciones que nos permitan desplegar esta estrategia, para recuperar la liquidez del título en el secundario. Y finalmente, como es costumbre vamos a abrir una sesión para que ustedes nos formulen las preguntas o inquietudes que tengan.

Quisiera empezar entonces con los temas más relevantes del primer trimestre de 2022. Vale la pena mencionar que cerramos a 31 de marzo con un portafolio de 7.7 billones de pesos y no realizamos ninguna adquisición en el primer trimestre del año en curso. El área arrendable o GLA se ubica en más de 1,140,000 m<sup>2</sup>, y hoy en día PEI tiene un portafolio muy robusto de arrendatarios de las mejores calidades que superan los 2,500 comerciantes o arrendatarios. Adicionalmente, un punto que es muy relevante, como lo hemos venido comunicando y socializando con ustedes, es

que el número de inversionistas, aún en una situación como la que ha afrontado el país en los últimos dos años, ha logrado incrementarse y hoy tenemos más de 4,700 inversionistas en el vehículo.

Un tema que es muy relevante tiene que ver con la diversificación, por eso siempre les queremos compartir como está constituido el portafolio de acuerdo con las categorías. Recordemos que nosotros tenemos cinco principales categorías, la primera de ellas es la de centros comerciales, que representa cerca de un 38%. Los locales comerciales o grandes cajas que son contratos de largo plazo con una dinámica muy distinta a lo que se presenta en centros comerciales representa un 6%. Los edificios de oficina marcan un 34%. Adicional a esto hay que compartirles un excelente comportamiento durante el primer trimestre y vemos como se recuperó un indicador tan importante como el tráfico que inició con un valor superior al 20% y ya estamos cerrando con valor cercano al 50%. Una categoría que es de mayor interés para nosotros, que es la logística, hoy en día representa el 17%, y como se los hemos compartido en anteriores reuniones, es de interés de Pei Asset Management, como administrador del vehículo, lograr una diversificación. Por lo tanto, hemos dado entrada a nuevas categorías que hemos denominado especializados donde encontramos activos de salud, educación, hotelería y residencias universitarias. Esta nueva categoría que denominamos especializados hoy en día representa el 5% del total del portafolio.

Ahora bien, queremos compartir con ustedes unos muy buenos resultados de algunas de las cifras más relevantes, como les anticipamos en la introducción. Este primer trimestre se consolidó una tendencia positiva que ya habíamos notado en el segundo semestre del año anterior. En la parte comercial es bastante relevante destacar que logramos retener el 96% de los contratos que se evidencian en este periodo. Esto representa cerca de 120,000 m<sup>2</sup> y adicionalmente la gerencia comercial desplegó una labor para convocar 10,000 m<sup>2</sup> adicionales que antes estaban desocupados. Ahora vamos a ver la disminución significativa que tuvo este indicador de vacancia. En cuanto a los ingresos, cuando comparamos el primer trimestre de este año con respecto al primer trimestre del año pasado, podemos ver que tuvimos un crecimiento de más del 25%, para ser exactos del 27%, ubicando

los ingresos en un monto superior a los 145,000 millones. Mientras que para el mismo periodo del año pasado este indicador ascendía a 115,000 millones de pesos. Como el vehículo ha experimentado un crecimiento a lo largo del año 2021, es conveniente hacer el análisis en lo que nosotros denominamos mismos metros. Es decir, excluimos los activos que no estaban vigentes durante el primer trimestre del año 2022 y de esta manera al hacer la comparación cuando sustraemos los activos que fueron recientemente incorporados, encontramos que el crecimiento sigue siendo muy bueno y es cercano al 18%; pasando de 108,000 millones en el primer trimestre del 2021 a cerca de 128,000 millones en el primer trimestre de 2022. Estas cifras las destacamos e insistimos que son un punto muy importante desde la óptica de la recuperación del activo. La capacidad de generación de caja de un REIT es fundamental y acá estamos viendo, como incluso haciendo la comparación en los mismos metros, los ingresos del primer trimestre crecieron más del 18%. Pero esto no se queda solamente en el monto o volumen de los ingresos brutos, sino que también se ve reflejado en los márgenes o indicadores financieros más importantes. El margen NOI o margen operativo se mantuvo en el 83%, que es un excelente margen, y el EBITDA, que antes estaba en el 65% en el 2021, durante este primer semestre ascendió 200 puntos básicos para ubicarse en el 67%. Como ustedes saben durante la pandemia dejamos una estrategia de ayuda a nuestros arrendatarios y básicamente en algunos casos se les dio unos descuentos transitorios, pero también acompañados de un tema de diferimiento de las obligaciones que ellos tenían. Esto llevó a que la cartera durante los años 2020 y 2021 se incrementara. Sin embargo, hoy les podemos compartir un resultado más que positivo y es que cuando hacemos el comparativo entre el último día del año anterior y el 31 de marzo de 2022 la cartera siguió con su comportamiento positivo disminuyendo en cerca del 10%, de tal manera que hoy se ubica en menos de 6,500 millones de pesos. Adicionalmente, tenemos que compartirles, como un dato muy positivo, el comportamiento de nuestros arrendatarios, ya que el recaudo de los diferimientos que habíamos presupuestado superó el 100% ubicándose en el 102%. El Flujo de Caja Distribuible, que es el último renglón, es muy relevante para ustedes porque es el valor que reciben periódicamente, tuvo un incremento del 20% con

respecto al año anterior. El año anterior el flujo que tuvo capacidad Pei de repartir relacionado con la gestión del primer trimestre ascendió a una suma cercana a los 50,000 millones. Mientras que el rendimiento que vamos a poder distribuir el próximo 13 de mayo alcanza la suma de 60,378 millones lo que corresponde a un valor cercano a 140,000 pesos por título. Esto es supremamente interesante e incluso superior a los valores que teníamos antes del Covid.

Con relación a la rentabilidad cuando la medimos en los últimos 12 meses es importante aclarar que el indicador alcanza el 10,7%. Si ustedes recuerdan que en la anterior llamada hacíamos un pronóstico de que nuestra rentabilidad estaría en el rango entre el 9% y 10%, hoy en día podemos estimar que esa rentabilidad está en un rango superior y seguramente acercándose al 11%. Recordemos que los ingresos del Pei, es decir los contratos de arrendamiento, están ligados al índice de precios al consumidor (IPC) y por lo tanto en los próximos meses vamos a ver un incremento importante en los cánones que tienen renovaciones durante el año 2022.

De esta manera quería compartir con ustedes lo que consideramos los hitos más importantes de este primer trimestre. Como les mencionaba anteriormente para el segundo trimestre tenemos un gran reto y es la implementación de toda la estrategia que hemos construido y diseñado pendiente de la recuperación del valor del título. Le cedo la palabra a Jimena Maya, gerente de relación con inversionistas, quien va a compartir con ustedes en detalle las cifras del patrimonio autónomo durante el primer trimestre del año.

## **CIFRAS DEL PORTAFOLIO 1T22**

### **Diapositiva #6 CIFRAS DEL PORTAFOLIO A MAR 2022**

## **MENSAJE ANIVERSARIO 15 AÑOS**

Antes de entrar en detalle, no puedo dejar de mencionar que el pasado 27 de febrero de 2022 se cumplieron 15 años desde la primera emisión de títulos participativos de

Pei en el mercado de valores en Colombia. Hito que si bien, en su momento estuvo dirigido solo a los inversionistas profesionales, sin duda marcó el nacimiento de la industria de vehículos de inversión inmobiliaria gestionados profesionalmente por equipos expertos como el que hoy conforma Pei Asset Management. Nos sentimos orgullosos de contribuir al desarrollo del país, pero mucho más, nos sentimos agradecidos con cada uno de los 4,725 inversionistas que a lo largo de estos 15 años han confiado en nuestro equipo y en la estrategia de Pei permitiéndonos democratizar las inversiones inmobiliarias en Colombia y contribuir a la construcción de ciudades sostenibles en nuestro país: 15 años impactando positivamente la inversión inmobiliaria en Colombia.

También queremos compartirles que el 29 de marzo de 2022 se realizó la Asamblea Ordinaria de Inversionistas Pei 2022 donde muchos de ustedes nos acompañaron en un formato mixto. Con un quórum del 73% de los Títulos en circulación se presentaron los informes de gestión del año 2021 que también compartimos en la pasada teleconferencia de resultados del 10 de febrero de 2022.

### **Diapositiva #6 CIFRAS DEL PORTAFOLIO A MAR 2022**

Como es habitual, comenzaremos destacando las principales cifras del portafolio: Los activos bajo manejo han alcanzado un total de 7.7 billones de pesos, representados en 151 activos que poseen un área arrendable total de 1,140,473 m<sup>2</sup> incluyendo 187 habitaciones hoteleras y 1,600 camas de residencias universitarias. En estos activos Pei cierra el primer trimestre del año 2022 con 2,529 arrendatarios de excelentes condiciones e incrementa el número de inversionistas cerrando el trimestre con 4,725 Inversionistas directos.

La diversificación del portafolio por tipo de activos no ha tenido mayor variación: los centros comerciales, representan un 38% del valor de las propiedades de inversión complementado por locales comerciales con un 6% del total del portafolio que tienen una dinámica de operación muy distinta; la categoría corporativa representa el 34%

de las propiedades de inversión y los activos logísticos un 17% mientras que los portafolios de usos especializados donde se agrupan centros médicos, residencias universitarias y el primer activo hotelero del portafolio, han tenido un crecimiento en su participación sumando el 5% de los activos.

## **GESTIÓN DEL PORTAFOLIO 1T2022**

### **Diapositiva #7 HITOS 1T2022**

Primero, a través de la gestión comercial se logró una retención de contratos del 96% en el periodo. En el primer trimestre el área retenida sumó 119,000 m<sup>2</sup>. Adicionalmente la gestión de absorción, es decir la colocación de áreas vacantes del portafolio fue de 10,000 m<sup>2</sup>. Consolidando ambas gestiones, retención y absorción, se alcanzaron 129,000 m<sup>2</sup> colocados durante el trimestre, lo que equivale a cerca del 11% del área del portafolio.

Para el cierre del primer trimestre de 2022 el vehículo reportó ingresos por 145,775 millones de pesos, superando en un 27% a los 115,172 millones de pesos reportados durante el primer trimestre del año pasado. Bajo el análisis de ingresos sobre mismos metros, es decir substrayendo los activos que no estaban en 1T21, donde se comparan los metros cuadrados existentes en el portafolio en los dos periodos, los ingresos cerraron el primer trimestre 2022 por valor de 128,201 millones de pesos, que resultan 18% superiores a los 108,525 millones registrados durante el primer trimestre de 2021 (excluyendo ingresos extraordinarios).

Los indicadores financieros resultado de la operación del primer trimestre del presente año indican que ese crecimiento en ingresos reportado por el vehículo se hizo de manera orgánica y saludable: para el cierre del primer trimestre de 2022 el margen NOI se ubicó en 83%, manteniéndose estable frente al mismo periodo del año anterior. De igual forma, el margen EBITDA cerró el trimestre en 67%, 200 pbs superior al margen de 65% que alcanzó durante el primer trimestre de 2021.

También, es importante resaltar la recuperación de la cartera neta, que tuvo una reducción del 10% pasando de 6,959 millones de pesos al cierre del 1T21 a 6,248 millones de pesos al cierre del 1T22.

Gracias a los resultados mencionados anteriormente, la distribución de Flujo de Caja Distribuible del próximo 13 de mayo será de 60,378 millones equivalentes a 139,951 peso por cada Título Participativo; un monto que representa un crecimiento del 20% frente al mismo periodo del año anterior.

De igual manera, los resultados del vehículo en conjunto con los avalúos comerciales activados durante el trimestre han permitido alcanzar una rentabilidad en los últimos doce meses del 10.7% donde se comienza a reflejar una composición más pareja entre la valorización y el *dividend yield*, su componente de caja. Acercándose al 11% en el estimado al final del año

En este punto, quisiera ceder la palabra a Jimena Maya, Gerente de Relación con Inversionistas y Comunicaciones quien nos expondrá más detalles sobre los resultados del vehículo.

Gracias Jairo. Buenos días para todos.

### **Diapositiva #9 Sostenibilidad**

Como parte del Modelo Corporativo de Sostenibilidad, durante 2022 hemos desarrollado una serie de indicadores relacionados con los 6 asuntos materiales que nos permitan avanzar hacia las aspiraciones y metas de largo plazo.

En primer lugar, Ecoeficiencia y adaptación al cambio climático: en el primer trimestre del año evaluamos 4 activos en materia de consumo de energía, agua, generación de residuos y confort de los usuarios, con lo cual se completaron 22



activos del portafolio con diagnóstico de ecoeficiencia. A partir de esta información se establecerán estrategias para reducir los consumos y así generar ahorros en los activos.

En segundo lugar, en cuanto a la Gestión del Riesgo e innovación digital que, en el transcurso de 2022 se implementarán herramientas para proteger la información que se genera y procesa a través de computadoras, servidores, dispositivos móviles, redes y sistemas electrónicos. En el primer trimestre se implementó la verificación con doble factor de autenticación.

Tercero, Crecimiento Rentable, en línea con la estrategia del vehículo que promueve la sostenibilidad como pilar de crecimiento, el plan de comunicaciones mercadeo que incorpora de manera permanente formatos de comunicación y contenidos sobre la estrategia de sostenibilidad con el objetivo de transmitir a las audiencias externas e internas los principales avances e hitos alcanzados.

Cuarto, Inversión Responsable, Durante el primer trimestre 2022 todas las oportunidades de inversión fueron evaluadas bajo la matriz de sostenibilidad implementada en 2021 obteniendo puntajes superiores al 75% de cumplimiento en la escala de factores ASG 2021.

Adicionalmente trabajamos hacia la aspiración de certificar los activos del portafolio en mantenimiento y operación bajo un estándar de reconocimiento en la industria.

Quinto, Desarrollo y bienestar del talento humano permanentemente trabajado en la agenda de Pei Asset management.

Sexto, Contribución al bienestar de la comunidad, arrendatarios y proveedores.

Para promover la protección de los derechos humanos, en el primer trimestre de 2022 se incorporó la cláusula de protección de derechos humanos en los contratos del 100% de nuevos proveedores de Pei. Durante el 2022 queremos conocer las prácticas laborales de los proveedores del vehículo, promoviendo que se extiendan las buenas prácticas ASG.

## **GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO**

### **Diapositiva #11 Ocupación del portafolio**

En relación con la ocupación del portafolio destacamos que la vacancia física continúa un comportamiento a la baja, cerrando el primer trimestre del año en 6.4%: esta es la vacancia más baja que se ha registrado desde diciembre del 2019. Lo anterior, explicado por colocaciones importantes en las principales categorías de activos como la ocupación de 4,708 m<sup>2</sup> en el parque logístico Cittium y la ocupación de 4,466 m<sup>2</sup> en la categoría comercial en sectores como restaurantes, comercio minorista, entretenimiento y salud.

La vacancia económica cierra el trimestre en 9%, 70 pbs menor al cierre de 2021 y 440 pbs menor al mismo periodo del año anterior. Este nivel de vacancia económica es la menor desde diciembre del 2020. La disminución se explica principalmente por la finalización de importantes periodos de gracia y adecuaciones de arrendatarios como *Qualfon*, *Amazon* y *Abbot* en la categoría corporativa, DHL en el sector logístico y otras marcas en la categoría comercial. Se proyecta que la vacancia económica continúe ajustándose paulatinamente al nivel de la vacancia física, con la absorción de las áreas disponibles del portafolio que se encuentran en proceso de comercialización.

A la fecha hay 202 prospectos comerciales, los cuales se traducen en 26,681 m<sup>2</sup> comercializados en 18 inmuebles. Dentro de los posibles cierres de prospectos importantes se encuentran: clientes del sector de restaurantes, supermercados, salud y bienestar, belleza y comercio minorista en activos comerciales como: Jardín Plaza Cúcuta, Plaza Central, Nuestro Bogotá, Nuestro Montería y Nuestro Cartago.

### **Diapositiva #12 Vacancia Pei vs mercado – Corporativos**

Pasando a la diapositiva número 12, encontramos la comparación de la vacancia

del portafolio Pei con la vacancia del mercado para la categoría corporativa. Durante el primer trimestre de 2022 se hicieron colocaciones por 759 m<sup>2</sup> en el segmento de oficinas premium con clientes del sector financiero, BPO y de alimentos.

La vacancia física de la categoría registró un incremento de 50 pbs debido a la incorporación de locales comerciales ubicados en el edificio corporativo Rivana en Medellín y a la entrega espacios equivalentes a 845 m<sup>2</sup> en Capital Towers Bogotá. Por su parte, la vacancia económica tuvo una disminución importante debido a la finalización de periodos de gracia importantes equivalentes a 9,196 m<sup>2</sup> y 662 millones de ingresos mensuales con arrendatarios como: *Qualfon, Abbott, ADDI, Dislux y Amazon.*

Otra muestra del proceso de recuperación de la categoría corporativa se puede evidenciar en el crecimiento del tráfico en los inmuebles del portafolio que durante el trimestre fue de 115% frente al mismo periodo del 2021 y que durante el periodo fue creciente con un tráfico registrado en el mes de marzo 157% superior al mismo periodo del año anterior.

### **Diapositiva #13 Vacancia Pei vs mercado – Comerciales**

La vacancia física de la categoría disminuyó de 7.9% a 7.7% explicado por la colocación de más de 4,000 m<sup>2</sup> en centros comerciales como Jardín Plaza Cúcuta, Plaza Central, Nuestro Bogotá, El Tesoro Medellín, Nuestro Cartago e Ideo Itagüí.

En relación con la vacancia económica de la categoría comercial es preciso indicar que en el escenario postpandemia, los ingresos por facturación variable se han incrementado incorporando una estacionalidad marcada en el último trimestre del año. Por tal razón a partir de 2022, presentaremos el indicador de vacancia económica de comercio como promedio del periodo y no como cierre final del mismo. Es así como para el primer trimestre 2022 la vacancia económica de la

categoría se ubicó en 9.8%, que aunque superior al cierre de 2021, presenta una corrección a la baja de 180 pbs frente al 11.6% promedio de vacancia económica en el año 2021.

En la medición de ventas al consumidor final para los activos del portafolio de Pei, al hacer la comparación frente al primer trimestre de 2021 podemos evidenciar un incremento que tuvo un pico de crecimiento durante el mes de enero 2022 del 71% y que para todo el trimestre fueron 35% superiores al mismo periodo del año anterior. El mismo efecto se percibe en el tráfico peatonal de centros comerciales que presentó un pico de crecimiento frente al mismo periodo del año anterior durante el mes de febrero siendo 65% superior durante el presente año y un 24% superior en comparación con el 1T21.

#### **Diapositiva #14 Vacancia Pei vs mercado – Logísticos**

En la categoría logística, la vacancia física tuvo una disminución de 50 pbs ubicándose en un 2.5% explicado por la colocación de 4,708 m<sup>2</sup> en el Complejo Industrial y Logístico Cittium, con un importante cliente del sector automotriz. A su vez, la vacancia económica de esta categoría disminuyó en 350 pbs, debido a la finalización del periodo de gracia del arrendatario DHL en el Parque Industrial Quadratto.

#### **Diapositiva #15 Ocupación Pei – Especializado y Hospitalidad**

En la lámina a continuación se encuentra el detalle de ocupación de la categoría de especializados y hospitalidad, otro de los ajustes que hemos incorporado en la presentación de resultados por las particularidades de los activos de esta categoría donde se incluyen los activos hoteleros y las residencias universitarias.

En la categoría de Hospitalidad, el Hotel Calablanca, cerró el primer trimestre de

operación con una ocupación de 60%, y con un acumulado de ventas totales 23% superiores a lo presupuestado.

Por su parte, las residencias universitarias tuvieron una ocupación de 69% al cierre del trimestre y en particular para CityU al compararlo con el mismo periodo de 2021 el aumento fue de 51 puntos porcentuales. Evidenciando la buena dinámica que han tenido las residencias universitarias durante los últimos 6 meses.

Los activos especializados compuestos por el portafolio de centros médicos de Sanitas en Cali y Bogotá, así como el activo educativo Cesde en Medellín representan 31,724 m<sup>2</sup> y se encuentran totalmente ocupados con contratos de largo plazo vigentes, por lo cual su nivel de ocupación es del 100%.

## **GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO**

### **Diapositiva #17 Cifras Financieras**

A continuación, damos inicio a la gestión financiera del portafolio en la que, como lo mencionaba Jairo en la introducción, se evidencian recuperaciones importantes en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Al cierre del primer trimestre de 2022, los ingresos operacionales del vehículo presentaron un incremento del 27%, equivalente a 30,604 millones de pesos, frente al mismo periodo del año anterior, pasando de 115,172MM durante el primer trimestre de 2021 a 145,775MM en el primer trimestre de 2022. Este incremento se derivó de un incremento en los ingresos por arrendamiento que aumentaron un 42% en la categoría comercial; 9% en la categoría logística y un crecimiento de 310% en los activos especializados tras la incorporación de 3 activos en salud y la mayor demanda en CityU.

En la comparación de los ingresos mismos metros para el primer trimestre 2022 frente al primer trimestre 2021 registró un crecimiento del 18% equivalentes a cerca

de 20 mil millones de pesos.

También es importante resaltar el aumento en los ingresos variables y otros ingresos que corresponden a parqueaderos, zonas comunes y otros. Los ingresos variables fueron impulsados por la categoría comercial, con un incremento de 5,913 millones de pesos más que el mismo periodo del año anterior.

El NOI presentó un incremento de 26% frente al mismo periodo del año anterior, Pasando de 95,644MM a 120,264MM manteniendo un nivel de margen NOI del 83%. El aumento del NOI se debe principalmente a una mayor relevancia de la categoría comercial, la cual pasó de representar 25.6% sobre el total del NOI a pesar un 41.6%. El aumento en esta categoría fue de 19,183 millones de pesos, la cual tuvo correlación con la reactivación económica de los centros comerciales, como hemos mencionado antes.

El EBITDA del primer trimestre del 2022 fue de COP 94,690MM, que frente al primer trimestre del 2021 presentó un aumento de 25% impulsado por los mayores niveles de ingresos. La variación positiva del EBITDA resulta de la combinación de un aumento en el NOI del 26% y que representó un aumento en gastos administrativos, TIS y comisiones por arrendamiento inferior al 15%. Estos resultados permitieron un margen EBITDA de 66.5%, 120 pbs superior al margen del mismo periodo del año anterior.

En consecuencia, el Flujo de Caja Distribuible correspondiente a la operación del vehículo durante el primer trimestre de 2022 es de 60,378 millones de pesos, una cifra 20% superior a los 50,283 millones de pesos causados en el mismo periodo de 2021.

### **Diapositiva #18 Cartera**

En la lámina #18, se encuentra el comportamiento de la cartera. En la parte superior izquierda, se encuentra la cartera bruta que cerró el trimestre con un saldo

de 24,633 millones de pesos, 35% inferior al saldo del mismo periodo del 2021. Continuando con la cartera neta, que se encuentra en la parte superior derecha, ésta presentó una reducción de 43% del total frente al primer trimestre de 2021, cerrando el periodo en 6,248 millones de pesos. Este monto implica una rotación de cartera de 3 días generado por el efecto conjunto de un menor saldo de las cuentas por cobrar y simultáneamente un incremento de los ingresos; al cierre del primer trimestre 2022, la cartera representa el 1.33% de los ingresos de los últimos doce meses. La disminución de los niveles de cartera se alcanzó a partir de un recaudo de cartera correspondiente al 102%, a la recuperación de cartera de los diferidos otorgados en todas las categorías, a la recuperación de la cartera vencida en la categoría comercial y al recaudo de algunos acuerdos de pago de cartera vencida.

#### **Diapositiva #19 Endeudamiento**

En la diapositiva número 19, se presenta el comportamiento del portafolio de deuda. El monto de endeudamiento cerró el primer trimestre de 2022 en 2.78 billones de pesos de los cuales el 79% es deuda de largo plazo y el 21% corresponde a deuda de corto plazo. Lo anterior, equivale a un indicador *Loan To Value* o deuda bruta sobre activos de 35,8%, es decir, 4.2 puntos porcentuales por debajo del límite del vehículo correspondiente al 40% sobre activos.

En la gráfica superior derecha se muestra la evolución del costo de deuda que ha venido intensificándose en los últimos meses explicado por el impacto de los aumentos en la inflación y las subidas de tasas de intervención alcanzando un costo promedio del portafolio de deuda de Pei un nivel de 8.09%.

En consecuencia, en el último año se ha venido modificando la indexación del portafolio de deuda aumentando la exposición de la deuda al cierre del primer trimestre de 2022 un 39% en IBR y una disminución de indexación a IPC.

#### **Diapositiva #20 Valorización del portafolio**

Durante el primer trimestre del año se realizó la actualización de avalúos de los

activos equivalentes a 1.41 Billones de pesos de las propiedades de inversión del portafolio que generaron en promedio una valorización real positiva de 1.41%, asociada principalmente con el crecimiento de la inflación y una mejor percepción de los evaluadores que prevé una eventual recuperación en los precios de renta de mercado.

Continuando con la valorización del portafolio, en la gráfica derecha se puede observar el comportamiento de la valorización patrimonial del Título que en lo corrido del año tuvo una apreciación del 2.7% frente al cierre del año 2021. La actualización de los avalúos y la corrección de la inflación ha permitido una valorización de las propiedades de inversión de 141 mil millones de pesos durante el primer trimestre de 2022 revirtiendo el comportamiento presentado en el mismo periodo del año anterior 2021.

### **Diapositiva #21 Rentabilidad**

En la parte superior de la lámina 21 se encuentra el detalle del Flujo de Caja Distribuible que será pagado el próximo 13 de mayo y el comportamiento agregado para el primer semestre del 2022. Así el flujo de caja que recibirán los inversionistas en los dos primeros trimestres del 2022 alcanza un valor de 124,130 millones de pesos, monto que resulta 15% superior al pagado en los mismos periodos del año 2021. El pago del próximo 13 de mayo correspondiente al flujo generado por la operación del vehículo en el primer trimestre de 2022 por un valor de 60,378 millones de pesos, equivalente a 139,951 pesos por título refleja una tendencia positiva de crecimiento en comparación con el pago realizado por la operación del primer trimestre de 2021 al ser un 20% superior.

En la parte inferior izquierda, se encuentra el detalle de *Dividend Yield* que mantiene un comportamiento estabilizado en los últimos años, en línea con la proyección del indicador a cierre de 2022 publicado en la pasada teleconferencia de resultado del pasado mes de febrero.

Finalizamos esta sección presentando la rentabilidad en distintos horizontes de



tiempo, ubicadas en la parte inferior derecha de la lámina. La rentabilidad de los últimos doce meses a cierre de marzo de 2022 cerró en 10.7%, recuperando los niveles de doble dígito incluso en la rentabilidad de corto plazo donde no se ven efectos de la pandemia como si resulta aparente para la rentabilidad de 3 años y 5 años. La rentabilidad histórica se mantiene constante en un 12.9% y en 11% para el periodo de 10 años.

### **Diapositiva #23 DINÁMICA DEL MERCADO SECUNDARIO**

A la izquierda de la lámina se encuentra el detalle de volumen transado en el mercado secundario, donde luego de tres trimestres con volúmenes promedio de transacciones por debajo de los 40,000MM, se percibe un cambio en la tendencia y se recuperan niveles de volumen de operaciones por montos de 56,085MM, superando el 70% de operaciones de la industria inmobiliaria. Cabe mencionar que el volumen promedio de transacciones de Títulos de Pei en 2019, año previo a la pandemia, fue de 90,667MM.

En la parte derecha se encuentra la evolución del Valor Patrimonial o NAV con respecto al precio en el mercado secundario. A pesar de la evolución bajista de los últimos 24 meses el precio del Título en el mercado ha entrado en una estabilización alrededor del 70% del Valor Patrimonial. Estos niveles de precio no reflejan la recuperación sostenida que ha tenido el vehículo en los meses postpandemia, en donde se están alcanzando los niveles prepandemia en los indicadores inmobiliarios y financieros que se traducen en el crecimiento sostenido que presenta el valor patrimonial. Es importante mencionar que el indicador de *Dividend Yield* implícito, es decir el *Dividend Yield* calculado a precios de mercado correspondiente a los últimos 12 meses alcanza 6.8%.

### **Diapositiva #25 ESTRATEGIA DE LIQUIDEZ**

En los últimos meses, desde el Administrador Inmobiliario se han estructurado varias estrategias para promover la liquidez del Título Participativo. Como hemos venido compartiendo en diversos espacios con ustedes los inversionistas, algunas

de estas iniciativas al requerir una modificación al Prospecto deben pasar por Asamblea Extraordinaria de Inversionistas, en específico la migración de los TEIS al sistema de Renta Variable, la estructuración e implementación de un mecanismo de readquisición de Títulos y la activación de un mecanismo de Split o división de los Títulos Participativos de Pei.

A continuación, vamos a presentar las estrategias para recuperar la liquidez de los títulos participativos en circulación.

El primer paso para aplicar estas estrategias es la migración de los TEIS del sistema de renta fija al sistema de renta variable. El Título Participativo pasó a valorarse a precios de mercado por Proveedores de Precio desde junio del año 2021. Desde el gestor inmobiliario, consideramos que, por la naturaleza de la especie, el mercado acorde donde los TEIS se transen sería el sistema de renta variable. Entre otros efectos, la migración permitirá una adecuada formación de precios a partir de intenciones de compra y venta visibles en el sistema de negociación; se generará un aumento en la visibilidad del Título Participativo por parte de inversionistas internacionales y permitirá el acceso a mercados de valores internacionales, así como también la posibilidad de formar parte de índices locales de la Bolsa de Valores de Colombia.

Una vez los TEIS estén listados en el sistema de renta variable, continuando con la estrategia de liquidez diseñada por el Administrador Inmobiliario, se activaría un Formador de Liquidez cuyo rol lo ejerce una Sociedad Comisionista de Bolsa con capital propio a cambio de una comisión y que se comprometerá a mantener permanentemente órdenes de compra y venta, incluso en las subastas de cierre y volatilidad. Este mecanismo permitiría darle liquidez al Título y profundidad al precio en el mercado.

La readquisición de Títulos Participativos es una herramienta adicional que contribuye a la estrategia de estabilización de los TEIS en el mercado de valores. Los principales efectos para los inversionistas es generar una mejora en la rentabilidad en los inversionistas que mantienen su posición vía un incremento en

el Flujo de Caja Distribuible por Título; ofrecería un mecanismo adicional de liquidez para los inversionistas que deseen desinvertir o reducir su inversión actual; y transmitiría la confianza del Administrador Inmobiliario en el subyacente.

El Split o división de los Títulos Participativos de Pei corresponde a una estrategia fundamentada en la división de los TEIS en una cantidad determinada. Es importante tener en cuenta que esto no tendrá efectos directos sobre los inversionistas, pues su capital y, por tanto, su participación permanecerá igual, así como también la inversión mínima continuará siendo un Título. Lo que se busca con esta estrategia es destruir algunas barreras de entrada y aumentar el número de inversionistas debido a que un título ahora pasará a tener un precio más asequible para un mayor número de inversionistas y alinearía el valor del TEI con los rangos actuales del mercado de Renta Variable.

Estas iniciativas se han venido socializando en búsqueda de ser aprobadas en la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas de Pei y buscan recuperar la liquidez de los TEIS. Transversal a cada una de ellas, se ha implementado un Plan de Comunicaciones al mercado activo y permanente que junto con el monitoreo constante de la Estrategia de Liquidez permitirá promover la liquidez del Título Participativo, el reto principal para este año 2022.

Como muchos de ustedes saben, estas actualizaciones requieren una aprobación previa por parte de la SFC, trámite que está en curso y que esperamos culminar positivamente en los próximos días y así llevar a cabo la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas durante la segunda quincena del mes de mayo y posteriormente en junio aplicar los mecanismos de migración a renta variable que vendrán acompañados de un Formador de Liquidez, el Split de los TEIS y la implementación de la readquisición de Títulos Participativos de Pei. Durante el segundo semestre se prevé realizar seguimiento de cada una de estas estrategias y mantener una comunicación activa y permanente al mercado de estos avances.

## **JIMENA MAYA CIERRE**

Estimados inversionistas, con eso hemos cubierto un repaso de la situación al cierre del primer trimestre de 2022, agradecemos su participación en este espacio que tiene por objeto informar oportunamente a los inversionistas y al mercado sobre la gestión y los resultados del vehículo y mantenerlos al tanto de los acontecimientos e indicadores más relevantes. Les recordamos que el equipo de Relación con Inversionistas está a su disposición para atender las inquietudes y solicitudes de todos.

Muchas gracias por su atención. A continuación, abriremos el espacio para responder las preguntas por parte de los participantes.

## **OPERADORA ARKADIN**

Gracias. A partir de este momento comenzará la sesión de preguntas. Si tiene una pregunta, por favor presione asterisco 1 en su teléfono. Si desea retirarse de la lista de espera, por favor lo puede escribir en el Q&A.

Como siempre agradecemos su participación en esta teleconferencia donde durante la última hora y media hemos presentado los resultados del vehículo al cierre del primer trimestre del año 2022. Los esperamos en el mes de agosto para compartir con ustedes los resultados del segundo trimestre de 2022.

Buen día para todos.