

CONFERENCIA RESULTADOS

4T 2023



ATRIO - BOGOTÁ

"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."



TORRE PACIFIC - BOGOTÁ

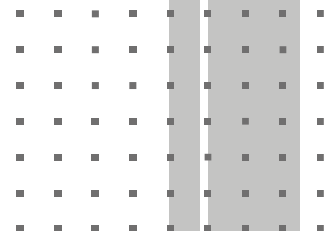
TABLA DE CONTENIDO

- 
- A grayscale background image showing a city street scene with tall buildings, a road with cars, and hills in the distance.
- 01** Avances en la estrategia
 - 02** Contexto de mercado inmobiliario
 - 03** Resumen de Gestión 4T 2023
 - 04** Evolución de mercado de capitales
 - 05** Perspectivas 2024
 - 06** Sesión de Preguntas



01

Avances en la estrategia Pei



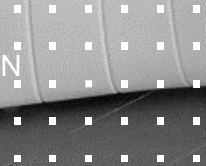
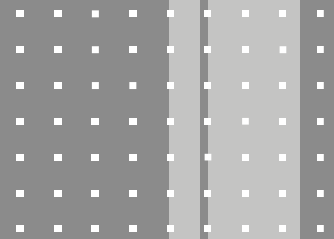


| | MODELO DE NEGOCIO | OPTIMIZACIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO | ESTRUCTURA DE CAPITAL | DIVERSIFICACIÓN BASE DE INVERSIONISTAS |
|---------------------|---|--|--|---|
| 2023 - HITOS | <p>Actualización del prospecto</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Remuneración Administrador Inmobiliario ✓ Estructura de Capital ✓ Gobierno Corporativo | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Desinversión: Contrato de promesa de compraventa Activo → Bodega Yumbo⁴ Monto venta → COP 8,800 MM Categoría → Logísticos | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cierre de condiciones financieras y de negocio con IFC ✓ Optimización en el costo de financiación (menor duración) ✓ Ampliación de las fuentes de capital y financiación | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Incremento de 18.6% en el número de inversionistas ✓ Avance en la atracción de inversionistas internacionales <p style="text-align: center;">Externo</p> <div style="border: 1px dashed orange; padding: 5px;"> <p>Inclusión de activos inmobiliarios dentro del universo de activos elegibles por MSCI para sus índices</p> </div> |
| 2024 - PRIORIZACIÓN | <ul style="list-style-type: none"> + Operación centrada en sostenibilidad ambiental → Plan de descarbonización del portafolio → Sistema de gestión ambiental + Implementación modelo experiencia del arrendatario | <ul style="list-style-type: none"> + Redesarrollo <ul style="list-style-type: none"> → Seguros del Estado → Carvajal + Reconversión / Actualización <ul style="list-style-type: none"> → Deloitte + Desinversión | <ul style="list-style-type: none"> + Sustitución de pasivos de largo plazo con multilaterales + Diversificación fuentes de capital <ul style="list-style-type: none"> → Bonos ordinarios y papeles comerciales → Bonos segundo mercado² → Titularizaciones de activos | <ul style="list-style-type: none"> + Plan de comercialización a inversionistas alternativos locales y regionales → Perfilamiento y diversificación de la base de inversionistas → Non deal roadshow <p>Lugar Nueva York y Boston</p> <p>Objetivo Institucionales con presencia en la región</p> <p>Aliados Bank of America</p> |

1. Kd: Hace referencia al costo de la deuda.
 2. Emisión de bonos dirigida a inversionistas profesionales que tienen acceso al segundo mercado.
 3. Fecha estimada.
 4. El activo se encontraba vacante en el momento de la venta.

02

Contexto de mercado inmobiliario



* Información a 3T 2023

INDICE COSTOS CONSTRUCCIÓN¹

Variación anual de los principales rubros:

MATERIALES

+6.6% ▲

SERVICIOS

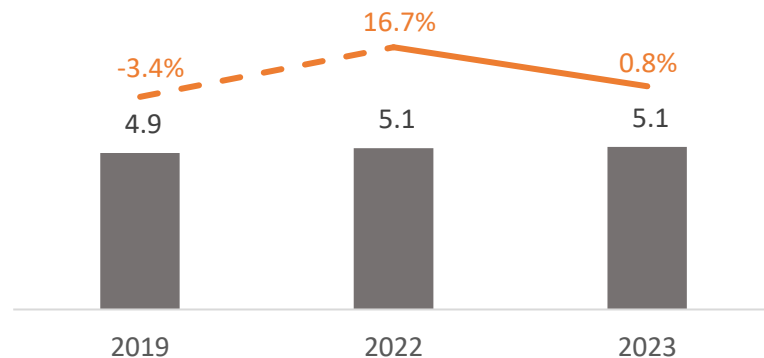
+6.5% ▲

MANO DE OBRA

+11.3% ▲

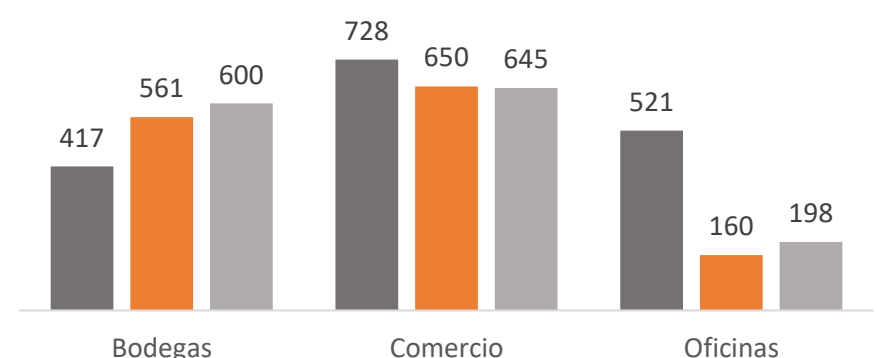
LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (m²) A NIVEL NACIONAL²

■ Área aprobada — Variación anual MM de m²



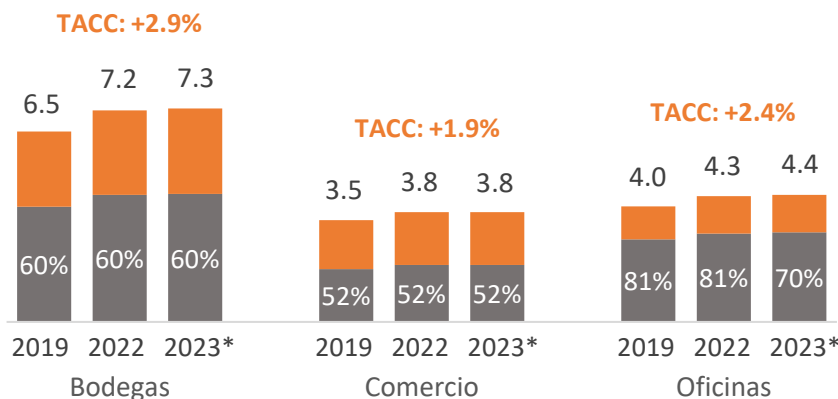
OBRAS CULMINADAS (m²) A NIVEL NACIONAL³

■ 2019* ■ 2022* ■ 2023* Miles de m²



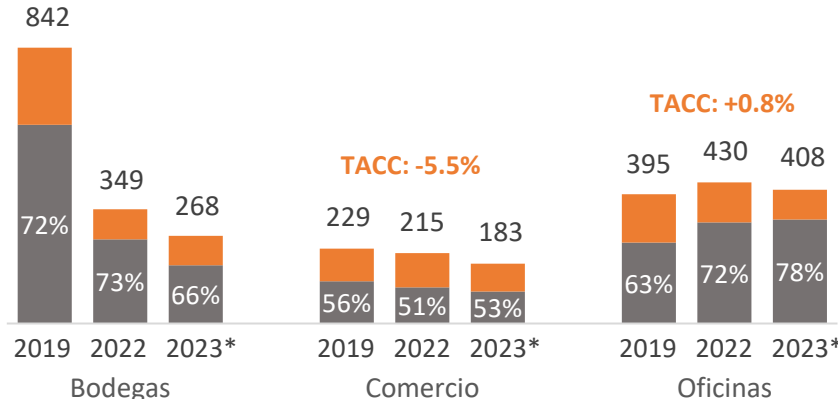
INVENTARIO (m²) EN PRINCIPALES CIUDADES DE COLOMBIA⁴

■ Bogotá ■ Otras ciudades MM de m²



ESPACIOS DISPONIBLES (m²) EN PRINCIPALES CIUDADES DE COLOMBIA⁴

TACC: -24.9% ■ Bogotá ■ Otras ciudades Miles de m²



CONSIDERACIONES

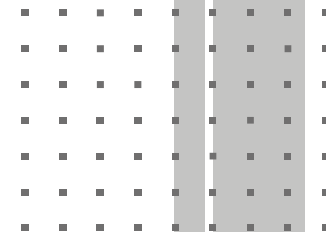
- Menor oferta de nuevos metros cuadrados.
- Absorción de los metros cuadrados existentes
- Eventual aumento de rentas en el sector.

1. Fuente: DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística), Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED). Los servicios hacen referencia a servicios de acabados, estructura, instalaciones, entre otros.
 2. Fuente: DANE, área total licenciada a corte de noviembre de cada año a nivel nacional.
 3. Fuente: DANE, área censada por estado de obra a corte del 3T de cada año, a nivel nacional.
 4. Información obtenida de Colliers International. Principales ciudades de Colombia: Bogotá, Medellín, Barranquilla y Cali (corresponden a otras ciudades).
 5. TACC: Tasa ajustada de crecimiento compuesto.



03

Resumen Gestión 4T 2023



2023



ACTIVOS BAJO MANEJO

COP **9.28** Bn



ÁREA ARRENDABLE

1,146,696¹ m²



ARRENDATARIOS

1,640²



INVERSIONISTAS

6,414

DIVERSIFICACIÓN POR CATEGORÍA SEGÚN VALOR DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN³

Centros
Comerciales
41%

Locales
Comerciales
3%

Corporativos
35%

Logísticos
16%

Especializados
5%



Nuestro Montería



Éxito Itagüi



Rivana Business Park



Hada International



Hotel Calablanca Barú
Beach Resort

1. No incluye GLA de Calablanca, CityU vivienda Y Boho
 2. Incluye arrendatarios por marca que pueden estar en más de un inmueble. No incluye arrendatarios de Calablanca, CityU vivienda y Boho debido a la estacionalidad en los contratos.
 3. Calculado como promedio por categoría LTM



INDICADORES INMOBILIARIOS

VACANCIA FÍSICA

4.3%

-135 pbs

VACANCIA ECONÓMICA

6.0%

-160 pbs

RESULTADOS DEL NEGOCIO¹

INGRESOS (COP MM)

\$703,580

+ 15.3%

NOI (COP MM)

\$580,989

+ 15.5%

EBITDA

\$498,888

+ 24.9%

INDICADORES FINANCIEROS

MARGEN NOI

82.6%

+12 pbs

MARGEN EBITDA²

70.9%

+ 544 pbs

RESULTADOS DEL NEGOCIO

FCD 2023 (COP)

\$ 63,145 MM 2023
\$ 1,475 / título 2023

DIVIDEND YIELD

1.12%

2023

FCD 2024 (COP)

**Próxima
distribución**



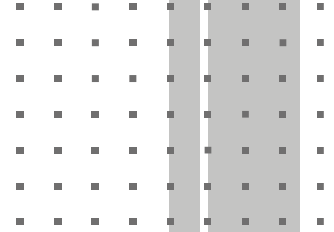
\$ 26,028 MM feb
\$ 608 / título feb

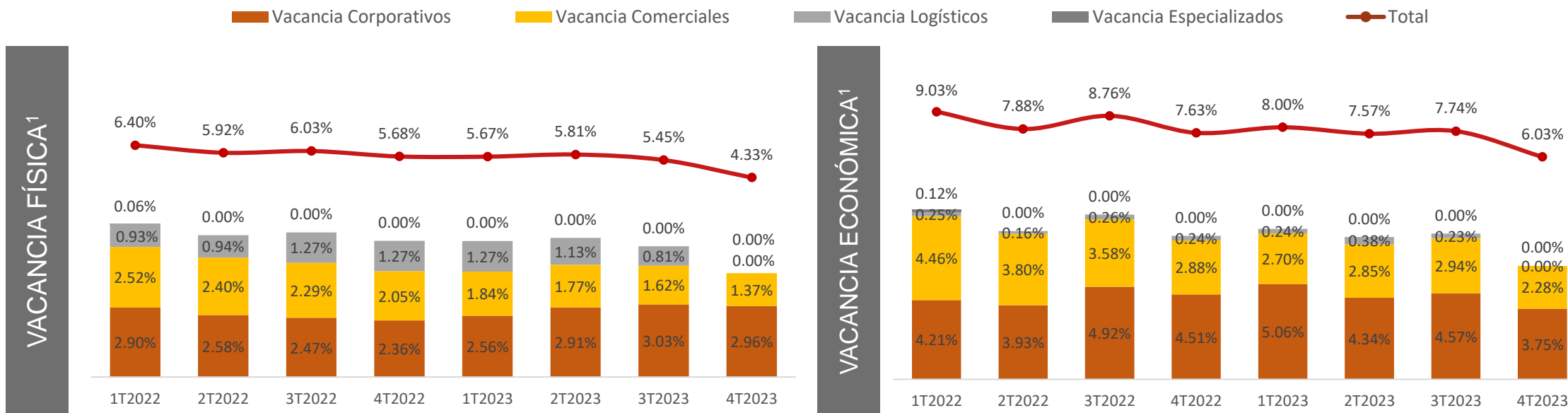
1. Cifras expresadas en COP millones

2. Incluye el descuento otorgado por PEI AM durante 2023 hasta el 14 de diciembre cuando se aprobó la modificación del esquema de comisiones.



Gestión Comercial





PRINCIPALES INDICADORES

Retención

4T 2023 **124,401 m²**
 2023 **208,795 m²**

Renovación
98.4%

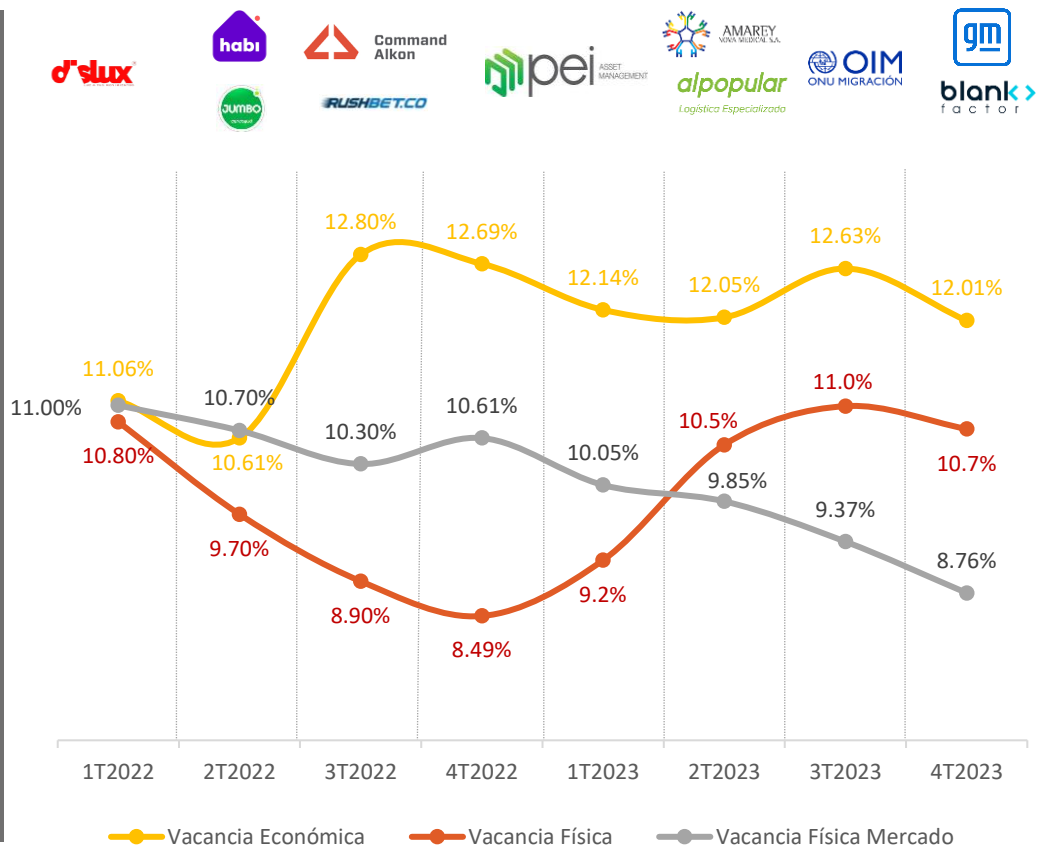
De los contratos durante el año por ingresos

m² colocados

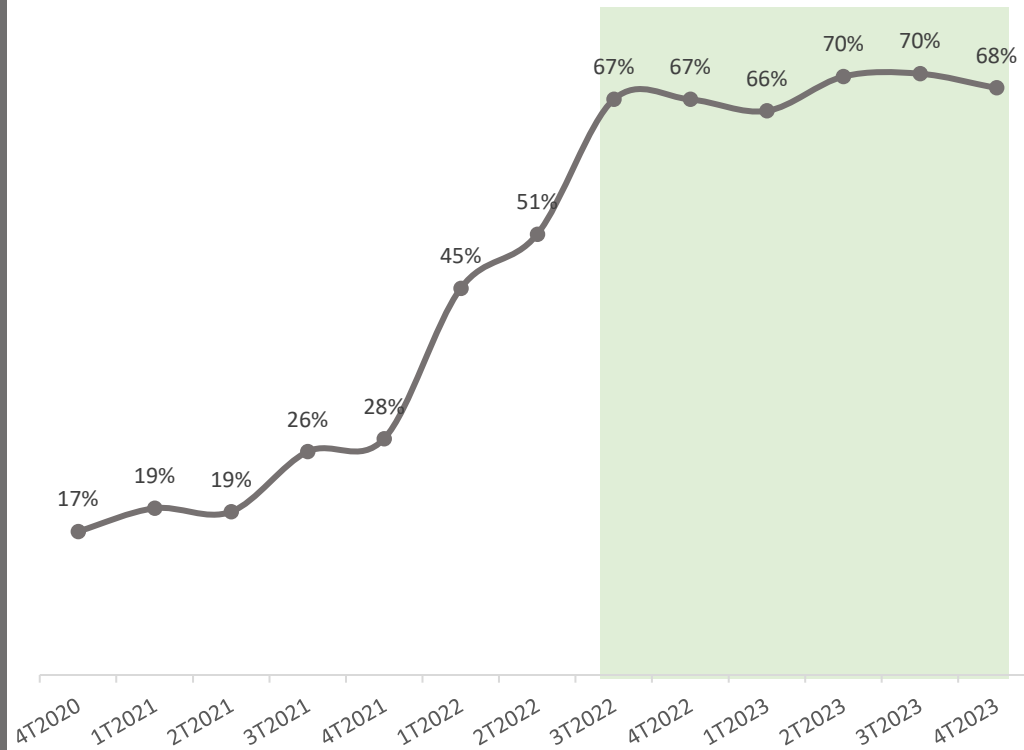
4T 2023 **20,844 m²**
 2023 **52,463 m²**

1. No incluye la ocupación de Calablanca, CityU Y Boho
 2. YTD: Year To Date, se refiere al año corrido

Vacancia Pei¹ vs Mercado²



Tráfico en activos³



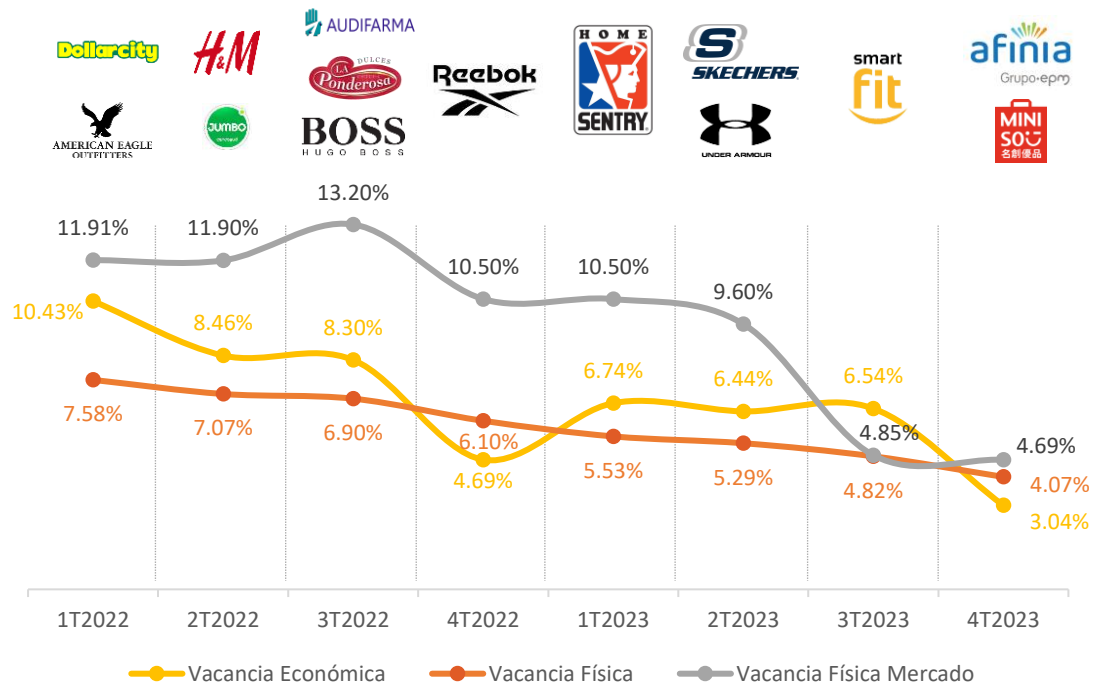
316,201 m²
Área total arrendable⁴

4,345 m²
Área arrendada 4T 2023

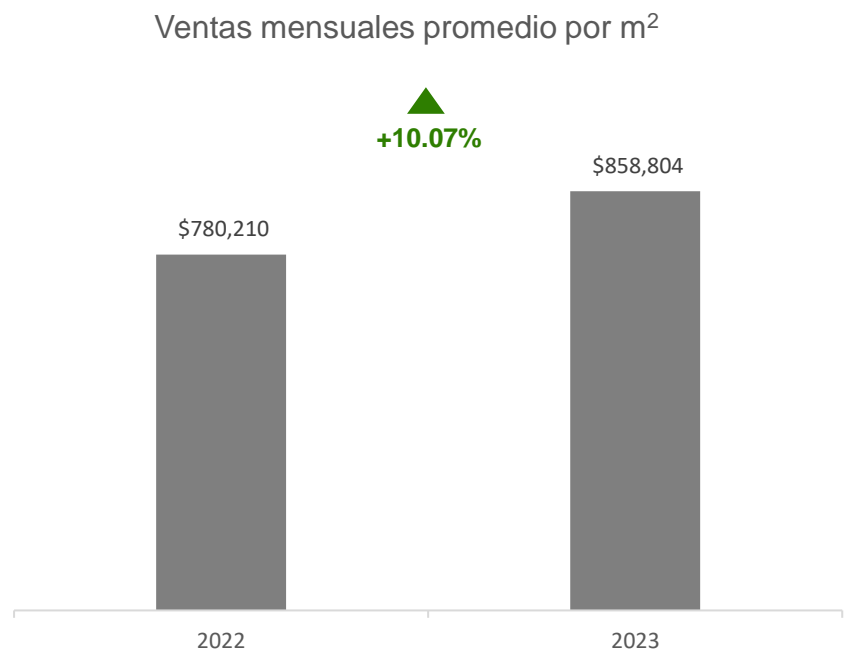
8,621 m²
Área arrendada 2023

1. Información al cierre de cada trimestre.
2. Información de vacancia física de mercado correspondiente a Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 3T 2023.
3. Promedio de tráfico de oficinas por trimestre.
4. Correspondiente al área arrendable de PEI.

Vacancia Pei¹ vs Mercado²



Ventas en activos (COP)³



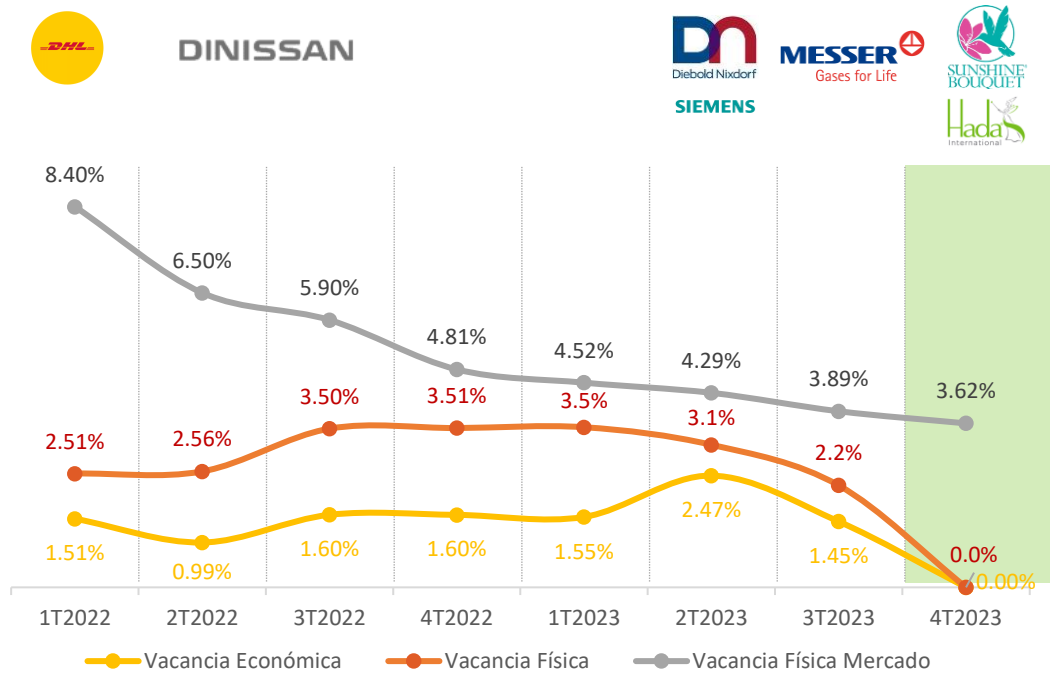
385,885 m²
Área total arrendable⁴

6,717 m²
Área arrendada 4T 2023

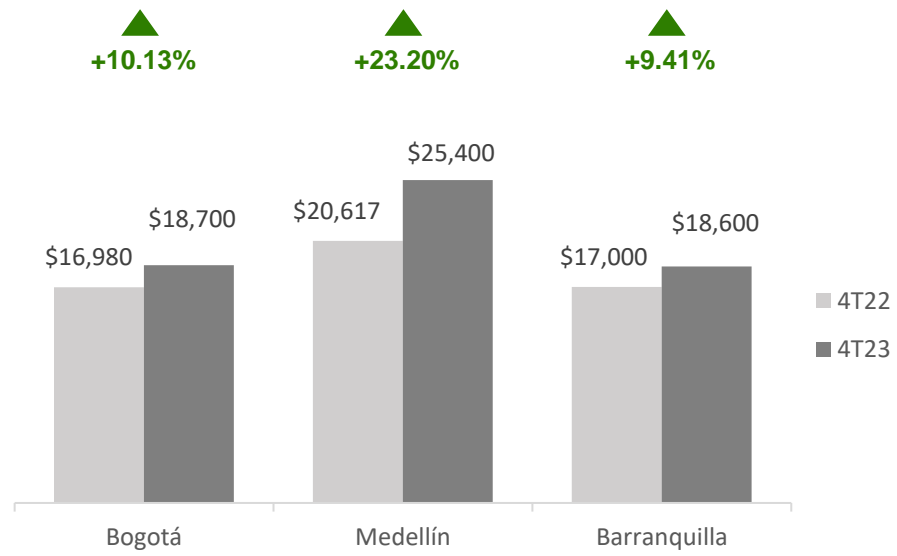
21,358 m²
Área arrendada 2023

1. Información al cierre de cada trimestre.
 2. Información de vacancia física de mercado correspondiente a Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 3T 2023.
 3. Venta en centros comerciales de las marcas que tienen arrendamiento variable (Plaza Central, Atlantis, Portafolio Único, Jardín Plaza Cali, Jardín Plaza Cúcuta, Portafolio Nuestro).
 4. Correspondiente al área arrendable de PEI.
 5. Tasa ajustada de crecimiento compuesto.

Vacancia Pei¹ vs Mercado²



Precio de mercado² m²



409,530 m²
Área total arrendable³

18,353 m²
Área arrendada 2023

Durante lo corrido del año se incorporaron nuevos arrendatarios al portafolio, como Diebold (3,383m²), Siemens (1,080m²) y Sunshine Bouquet (1,030m²) en Cittium, Messer (3,679m²) en Bodega Bucaramanga y Hada Internacional (8,367m²)

1. Información al cierre de cada trimestre
 2. Información de vacancia física de mercado correspondiente a Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 3T 2023.
 3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

Especializados

Activos de Salud

Área arrendable: **19,501 m²**

Ocupación: **100%**



Toberín
Versalles

Ciudad Jardín
Tequendama

Popayan²

Activos educativos

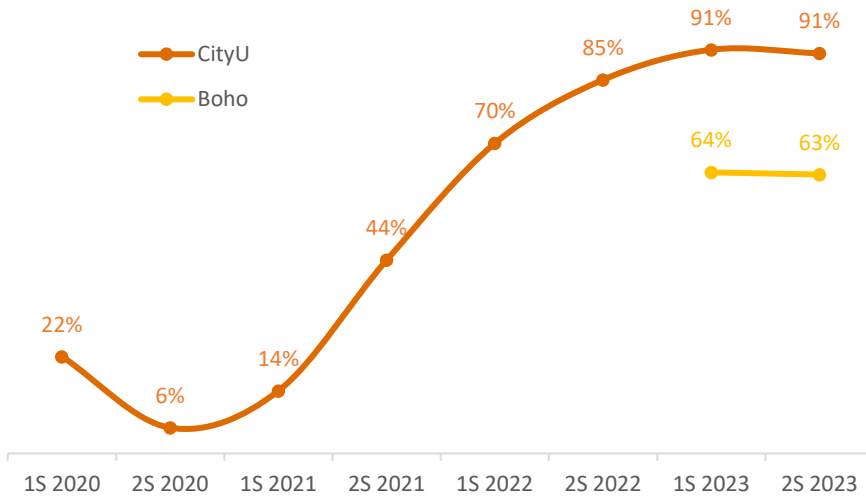
Área arrendable: **15,580 m²**

Ocupación: **100%**

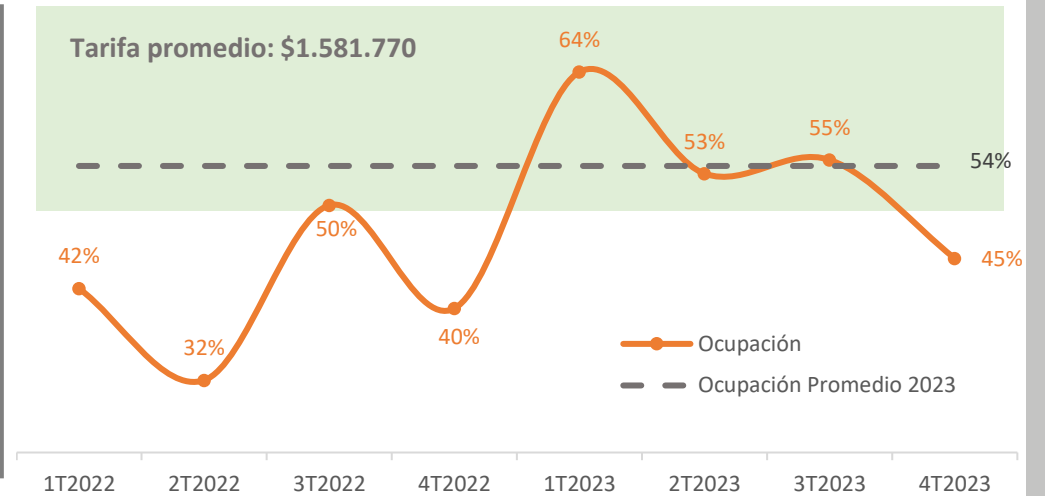


Hospitalidad

Ocupación CityU y Boho¹

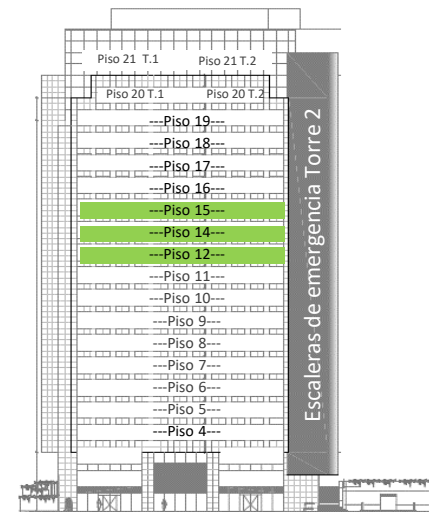


Ocupación Calablanca



1. Promedio semestral excluyendo periodos vacacionales
2. La activación de este proyecto en desarrollo se llevó a cabo en abril 2023

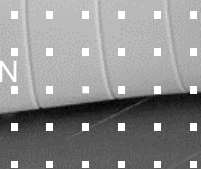
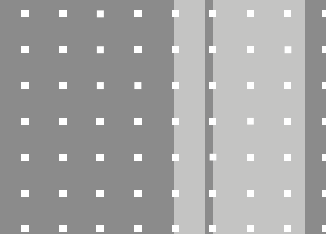
- Arrendatario** → General Motors.
- Activo** → Capital Towers pisos 12, 14 y 15.
- Características**
 - 2,595 m²
 - Altas especificaciones.
 - Mobiliario premium.
 - Espacios Facility management personalizados a la medida del cliente.
- Objetivo** → Convertimos en aliados inmobiliarios de General Motors, apoyándolos en la renovación de sus oficinas y su posicionamiento en la industria.



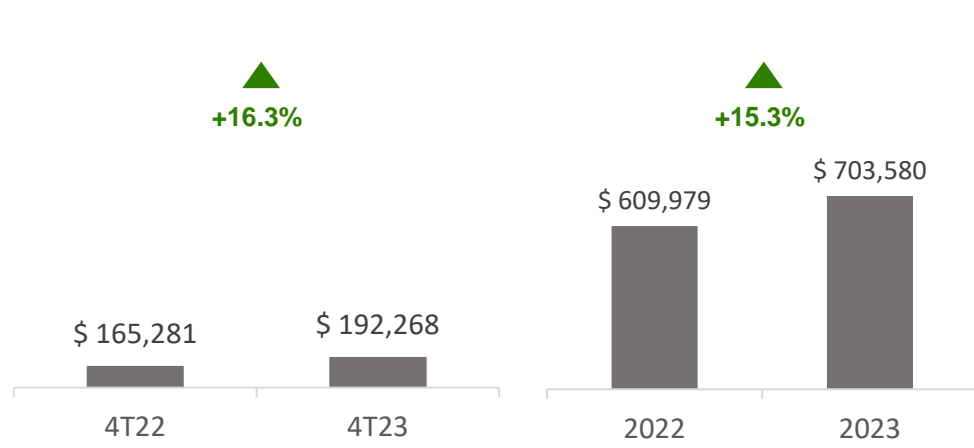
| | | | |
|---------------------------|--|--|---|
| General Motors | | 2.595 m² Área Total | Servicios Adecuaciones |
| | | | 5 años Duración |



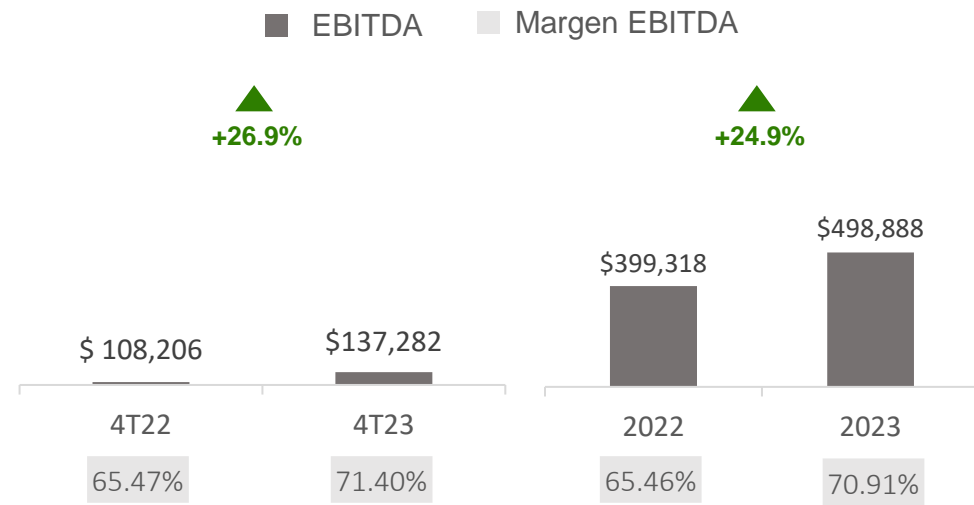
Resultados Financieros



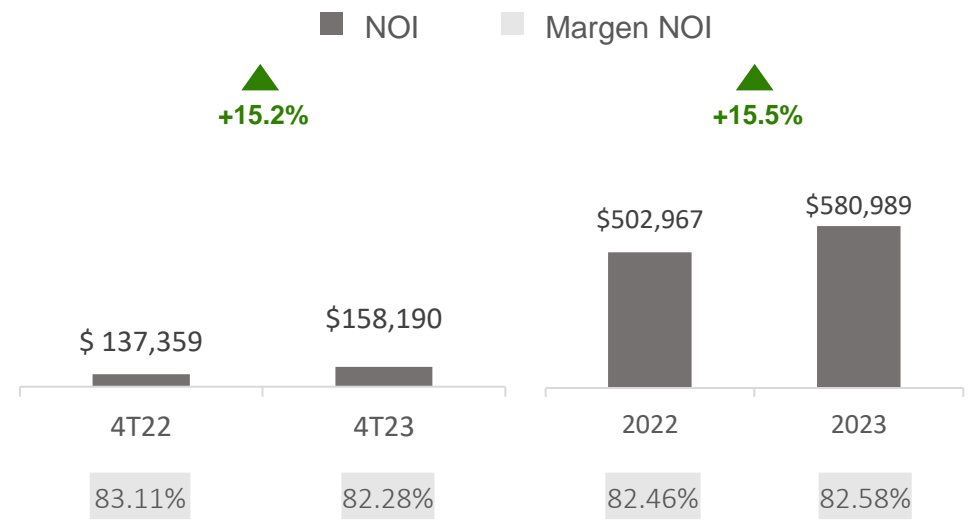
INGRESOS¹



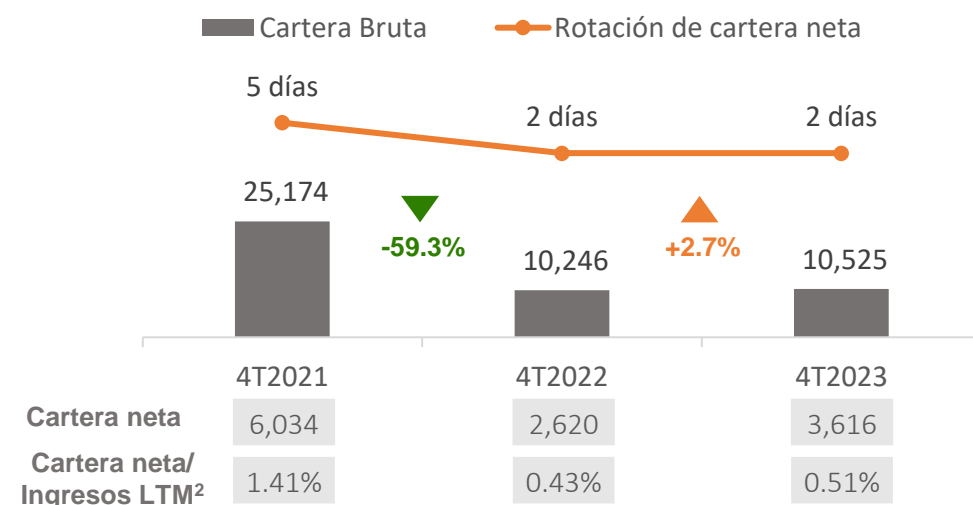
EBITDA¹ / MARGEN



NOI¹ / MARGEN

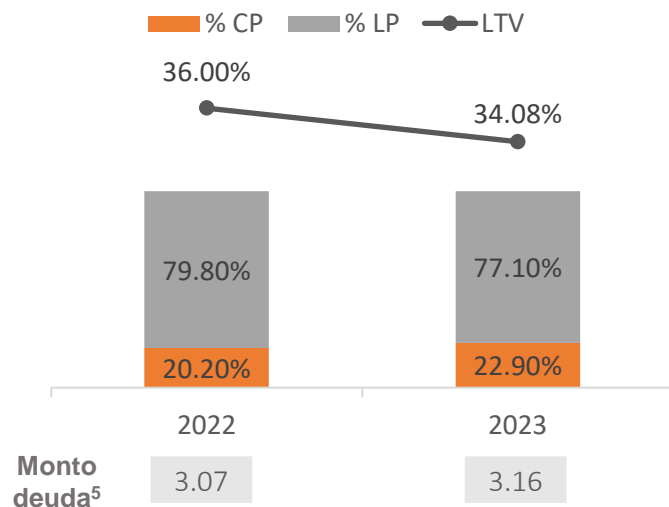


CARTERA¹

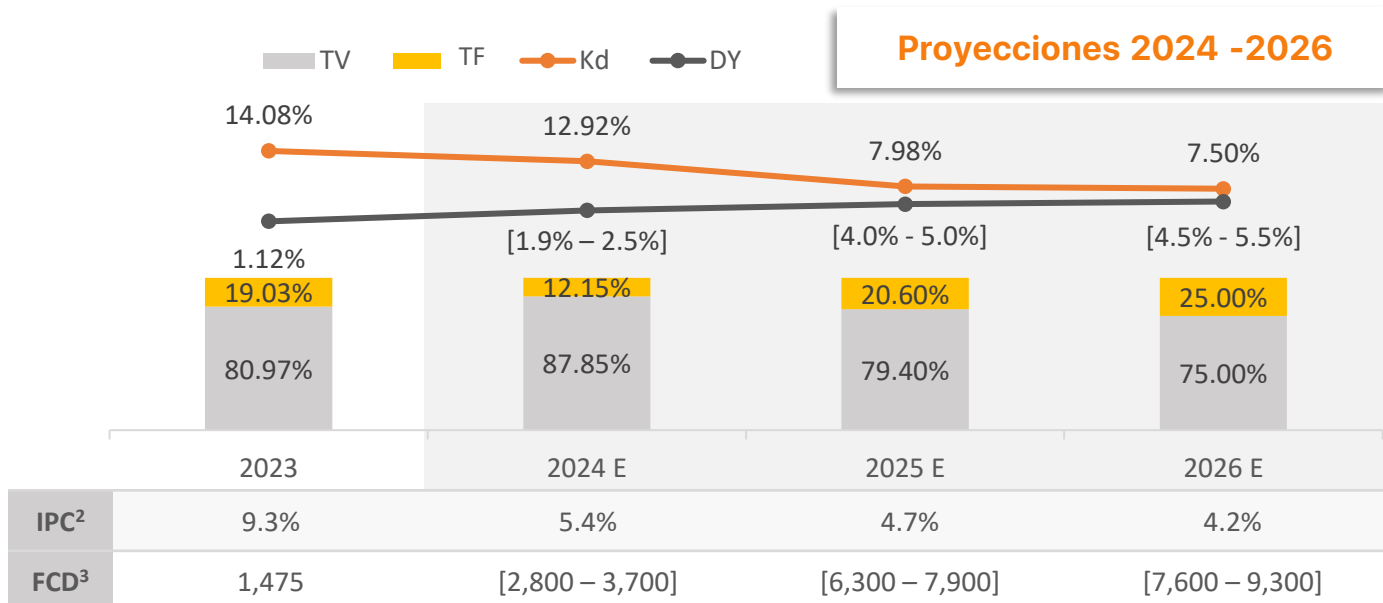
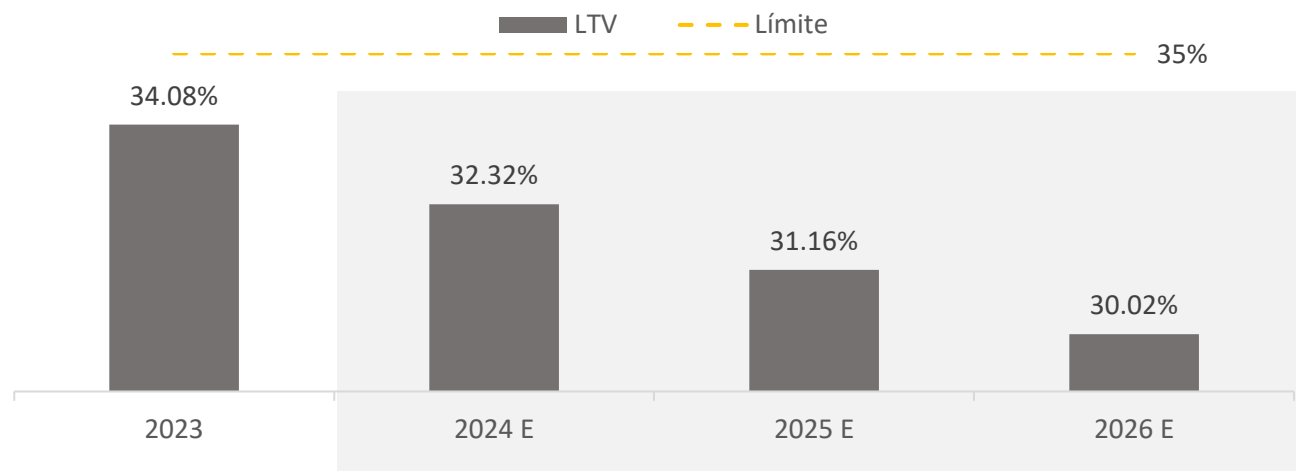
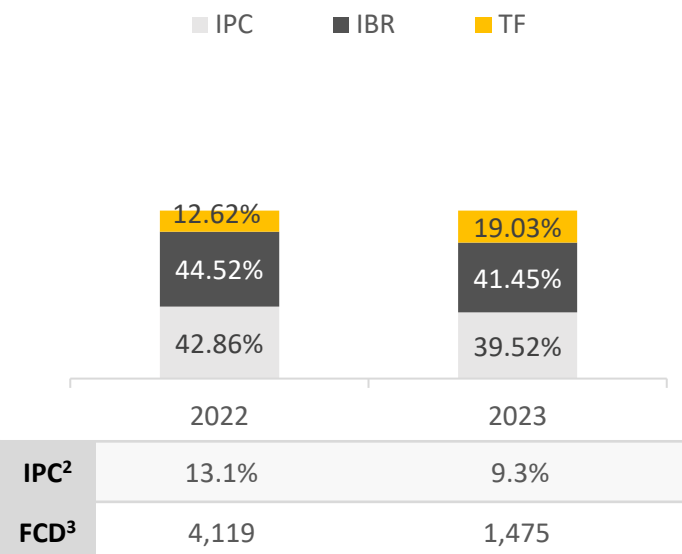


1. Cifras en COP millones y a corte de cada trimestre
 2. LTM: Last Twelve months o últimos doce meses

NIVEL Y LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO¹



INDEXACIÓN DE LA DEUDA⁴

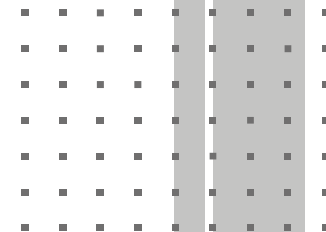


1. Endeudamiento Financiero según la definición del Prospecto de TEIS
 2. Corresponde a las tasas de cierre
 3. Flujo de Caja Distribuible pagado por título

4. Proyecciones de IPC basadas en la encuesta del Banrep. No incorporan potenciales desinversiones
 5. Cifras en billones de pesos

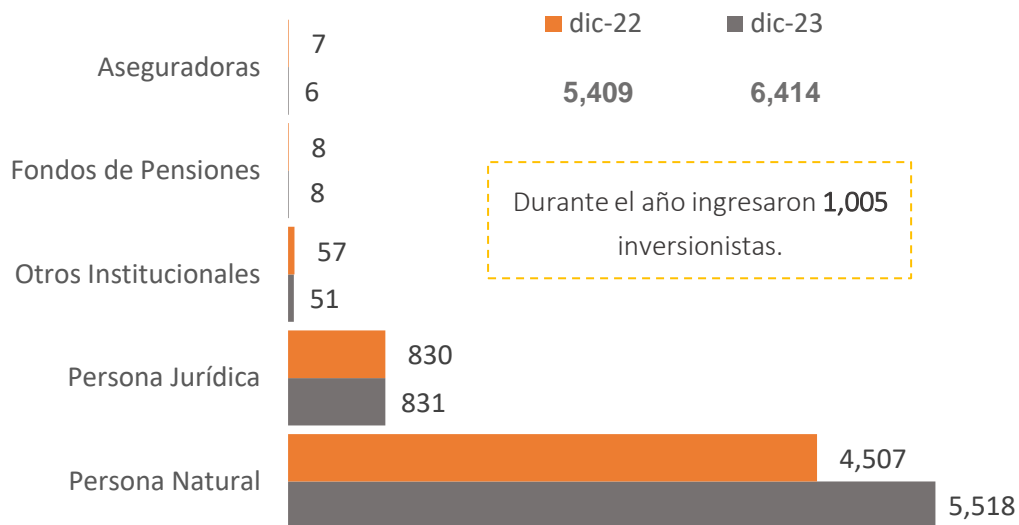


04 Evolución Mercado de Capitales

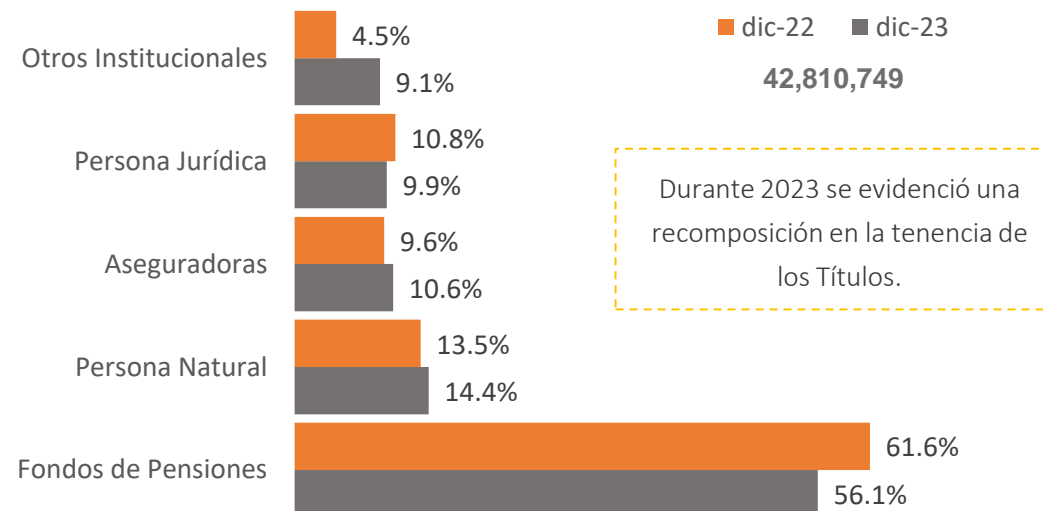


EVOLUCIÓN DE LA BASE DE INVERSIONISTAS

Composición por número de inversionistas



Composición por número de títulos



CONSIDERACIONES



En lo corrido de 2023 ingresaron **1,011 personas naturales** a la base de inversionistas.

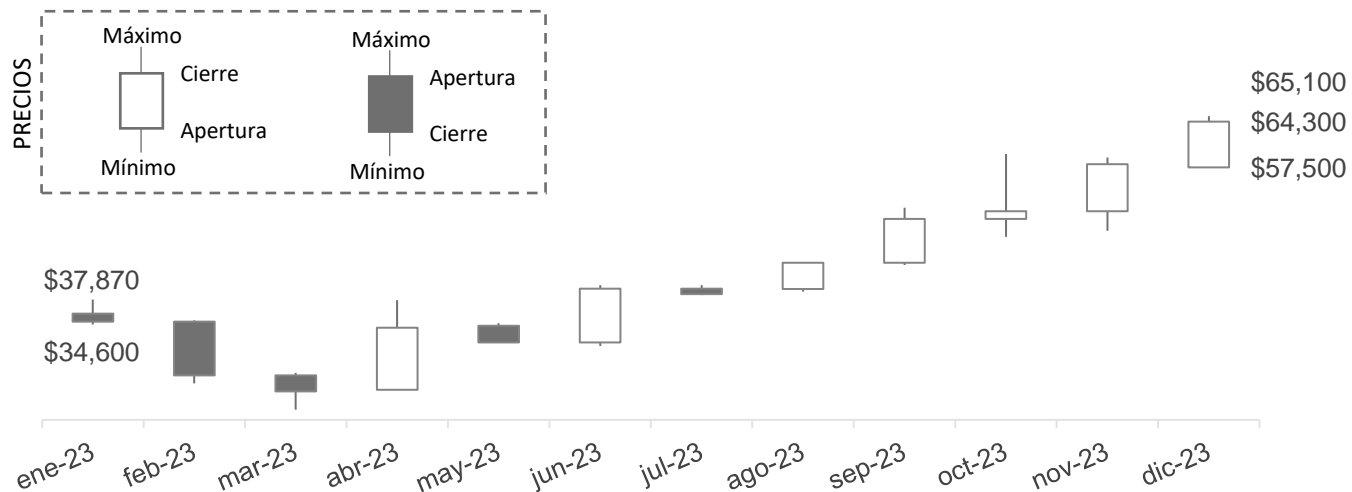


Este grupo de inversionistas realiza transacciones en promedio, por montos equivalentes a **COP 69 MM.**

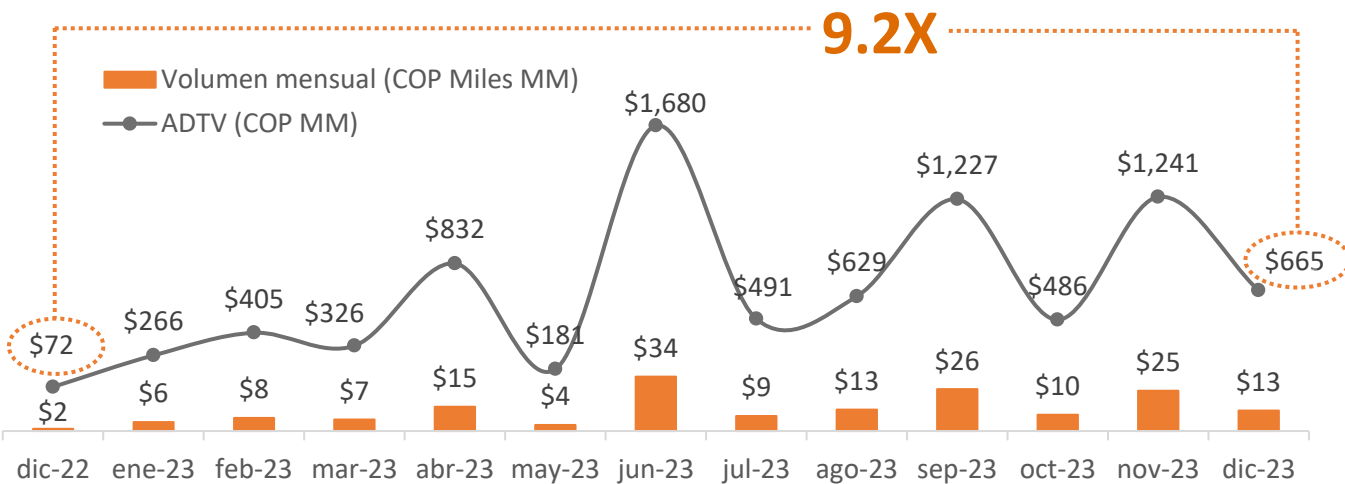


Durante 2023 se incorporaron al vehículo un **promedio mensual de 84** inversionistas.

PRECIO PEIS EN EL MERCADO SECUNDARIO 2023



PROMEDIO DIARIO DEL VOLUMEN TRANSADO PEIS 2023



RANKING RENTA VARIABLE 2023

| RANKING VALORIZACIÓN | Δ PRECIO | ADTV COP MM | RANKING VOLUMEN |
|----------------------|----------|-------------|-----------------|
| 1° PEI | 79.7% | \$696 | 14° |
| 2° PF CEMARGOS | 77.2% | \$229 | 22° |
| 3° CEMARGOS | 69.7% | \$2,793 | 6° |
| 4° BVC | 64.6% | \$56 | 29° |
| 5° PF GRUPO ARGOS | 33.2% | \$245 | 21° |

CONSIDERACIONES



En 2023 el precio del título en el mercado secundario tuvo un **incremento de 79.9%** llegando a **\$64,300** a cierre de diciembre.



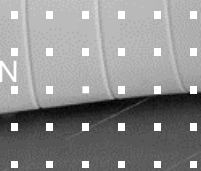
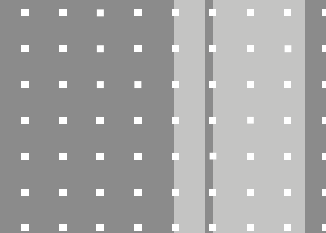
Entre el cuarto trimestre de 2022 y el cuarto trimestre de 2023 el promedio diario del volumen transado **incrementó 9,2 veces**.



El volumen de negociación promedio diario (ADTV) fue de **COP 696 MM**.

04

Perspectivas

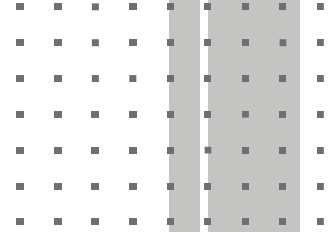




| | 2024E | Mensajes clave |
|--|---------------|--|
| INGRESOS (Cifras en miles de millones) | [770-820] | Los ingresos operacionales recogerán los reajustes por inflación de 2022 y 2023 |
| MARGEN NOI | [81.5%-84.5%] | Durante el 2024 se anticipa mantener los márgenes de la rentabilidad operacional |
| VACANCIA FÍSICA | [4.5%-5.5%] | Para el 2024 se estiman niveles de vacancia física alineados con los niveles históricos del PEI, dada la reducción en la entrada de nuevos metros cuadrados al mercado |
| DIVIDEND YIELD | [1.9%-2.5%] | Hacia el 2024 se espera una recuperación del <i>dividend yield</i> patrimonial producto del reajuste de los contratos de arrendamiento y la gradual normalización del gasto financiero |
| RENTABILIDAD PATRIMONIAL | [11%-15%] | Para 2024 la rentabilidad patrimonial se estima esté en rangos entre el 11% y el 15% dependiendo los niveles de inflación |




05 Sesión de Preguntas



Gracias

 www.pei.com.co

 Calle 28 # 13a – 75. Piso 34. Bogota, Colombia

 Tel: +57 311 2195779


 inversionistas@pei.com.co






FEB 8

Conferencia de Resultados
4T 2023




MAY 9

Conferencia de Resultados
1T 2024




AGO 8

Conferencia de Resultados
2T 2024



NOV 7

Conferencia de Resultados
3T 2024



FEB 14

Pago FCD
4T 2023



MAY 16

Pago FCD
1T 2024



AGO 15

Pago FCD
2T 2024



NOV 18

Pago FCD
3T 2024



 La Asamblea General de Inversionistas se realizará entre marzo y abril