



CONFERENCIA DE RESULTADOS

1T 2024



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."

- 01 » Avances en la estrategia
- 02 » Contexto de mercado inmobiliario
- 03 » Resumen de Gestión 1T 2024
- 04 » Evolución de mercado de capitales
- 05 » Perspectivas 2024
- 06 » Sesión de Preguntas



DELOITTE- BOGOTÁ

A high-angle photograph of a modern, multi-story office building with a glass facade and grey panels. The building is situated in an urban environment with other buildings and trees visible in the background. The sky is blue with scattered white clouds. The Alianza logo is visible on the top and bottom of the building.

01 Avances en la estrategia Pei

Alianza - Bogotá



OPTIMIZACIÓN DEL PORTAFOLIO

- Se da inicio al proceso de **redesarrollo** en el activo **Seguros del Estado**.
- Se inicia el proceso de reubicación del arrendatario en otro activo del portafolio, **incluyendo** la oferta de **servicios de m4**.
- Prórroga licencia de **redesarrollo / reurbanización** del activo **Carvajal**.




ESTRUCTURA DE CAPITAL

- Sustitución de pasivos por cerca de \$750,000 MM y captura de mejores tasas y spreads de mercado. Lo que permitió una mejora en la perspectiva de largo plazo.
- Ratificación de la calificación de bonos:
 - Largo plazo: AA+**
 - Corto plazo: BRC 1+**
- Ratificación de la calificación de títulos de participación inmobiliaria:
 - i AAA**



DIVERSIFICACIÓN BASE DE INVERSIONISTAS

- Continuación en la atracción de inversionistas (+104 inversionistas).
- Plan de comercialización a inversionistas internacionales
 - **Non deal roadshow**
 - Potenciales inversionistas que administran más de USD 75,000 MM
 - 4 – 15 marzo

The background of the slide is a photograph of several tall, modern apartment buildings in Bogotá, Colombia. The buildings have a distinctive facade with a grid of colorful panels in shades of blue, green, and yellow. The sky is bright with scattered white clouds. In the foreground, there are some trees and a small white building with a tiled roof.

02

Contexto de mercado inmobiliario

City U - Bogotá

INDICE COSTOS CONSTRUCCIÓN¹

Variación anual de los principales rubros:

MATERIALES

+3.5% ▲

SERVICIOS

+1.6% ▲

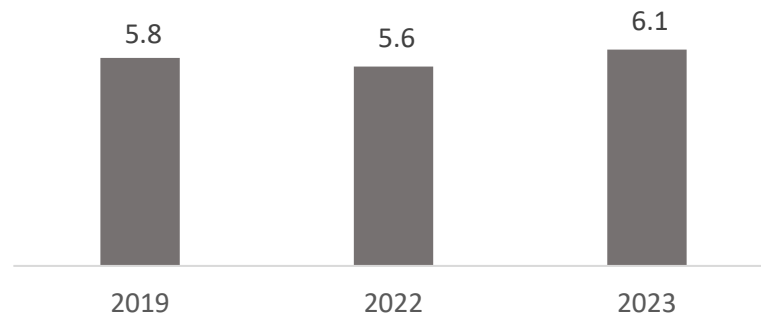
MANO DE OBRA

+9.8% ▲

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (m²) A NIVEL NACIONAL²

■ Área aprobada MM de m²

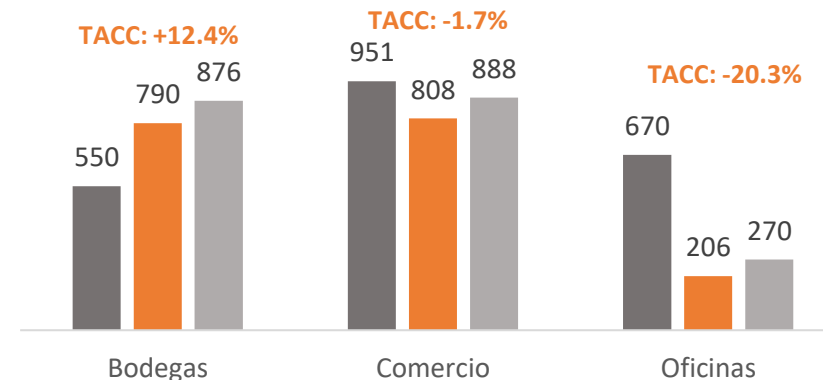
TACC⁵: +1.3%



OBRAS CULMINADAS (m²) A NIVEL NACIONAL³

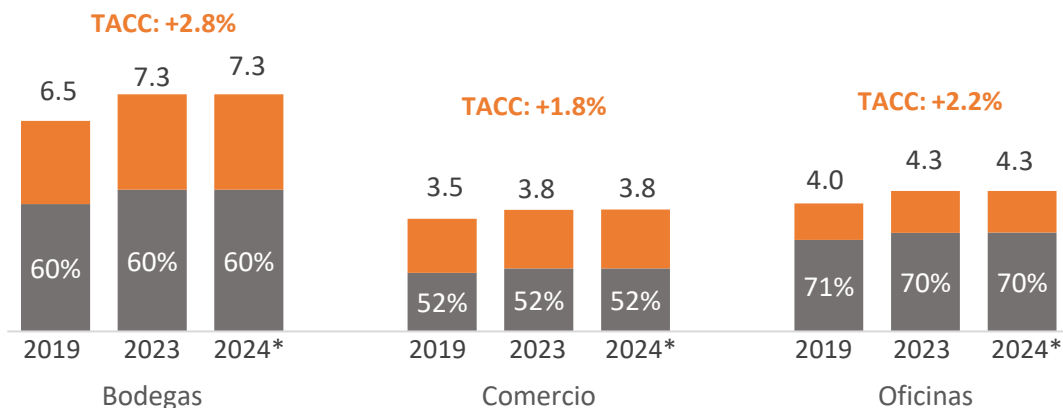
■ 2019 ■ 2022 ■ 2023

Miles de m²



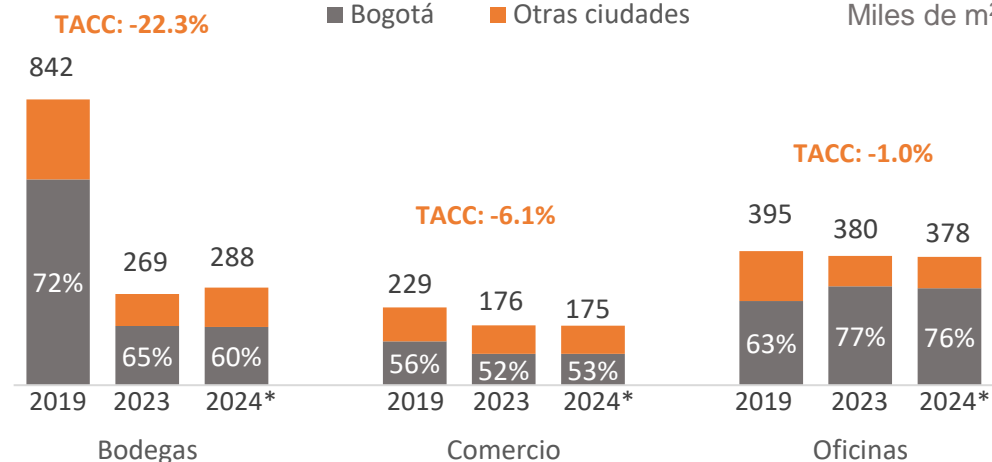
INVENTARIO (m²) EN PRINCIPALES CIUDADES DE COLOMBIA⁴

■ Bogotá ■ Otras ciudades MM de m²



ESPACIOS DISPONIBLES (m²) EN PRINCIPALES CIUDADES DE COLOMBIA⁴

■ Bogotá ■ Otras ciudades Miles de m²



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 diciembre de cada año a nivel nacional.
 3. Fuente: DANE, área censada por estado de obra a corte del 4T 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 1T 2024

Capital Towers - Bogotá



ACTIVOS BAJO MANEJO

COP **9.43** Bn



ÁREA ARRENDABLE

1,143,958¹ m²



ARRENDATARIOS

1,356²



INVERSIONISTAS

6,518

DIVERSIFICACIÓN POR CATEGORÍA SEGÚN VALOR DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN³

Centros Comerciales

41%



Plaza Central

Locales Comerciales

3%



Éxito Itagüi

Corporativos

35%



Rivana

Logísticos

16%



Hada International

Especializados

5%



Hotel Calablanca Barú
Beach Resort

1. No incluye GLA de Calablanca, CityU vivienda Y Boho.
2. Número de arrendatarios por marca. 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 1T23 vs 1T24

Vacancia Física

5.42%
-25 pbs

Vacancia Económica

7.15%
-85 pbs



Indicadores financieros 1T23 vs 1T24

Margen NOI 84.48% +118 pbs

Margen EBITDA 72.80% +61 pbs



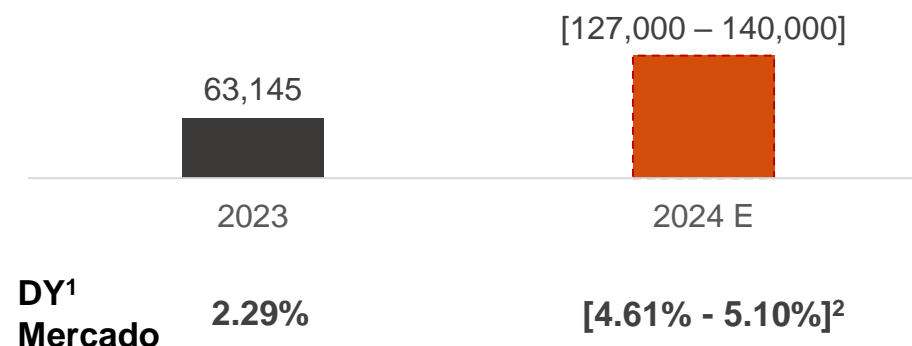
Resultados del negocio 1T23 vs 1T24

Ingresos COP 191,008 MM +12.96%

NOI COP 161,363 MM +14.29%

EBITDA COP 139,145 MM +13.64%

Flujo de Caja Distribuible (COP MM)



Próximo Pago FCD → COP 27,014 MM
COP 631 / Título Mayo 16

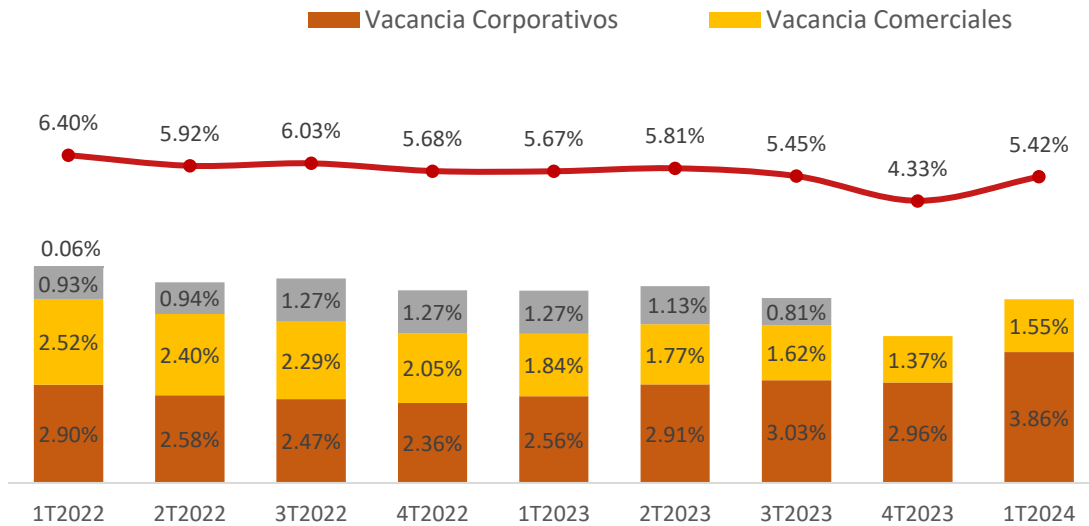
1. El dividend yield patrimonial para 2023 fue de 1.1% y para 2024 se espera que esté entre 1.9% y 2.5%.
2. Las estimaciones se realizan con el precio de mercado a 30 de abril: 64,400.

Gestión comercial

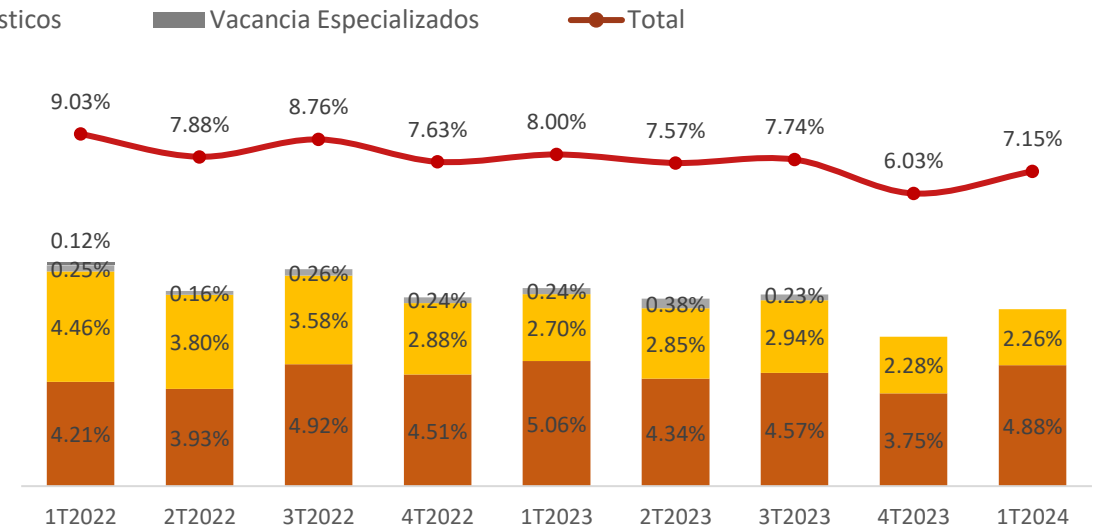


One Plaza - Medellín

Vacancia física



Vacancia económica



Retención

1T 2024 **60,561 m²**



Renovación

99.2%

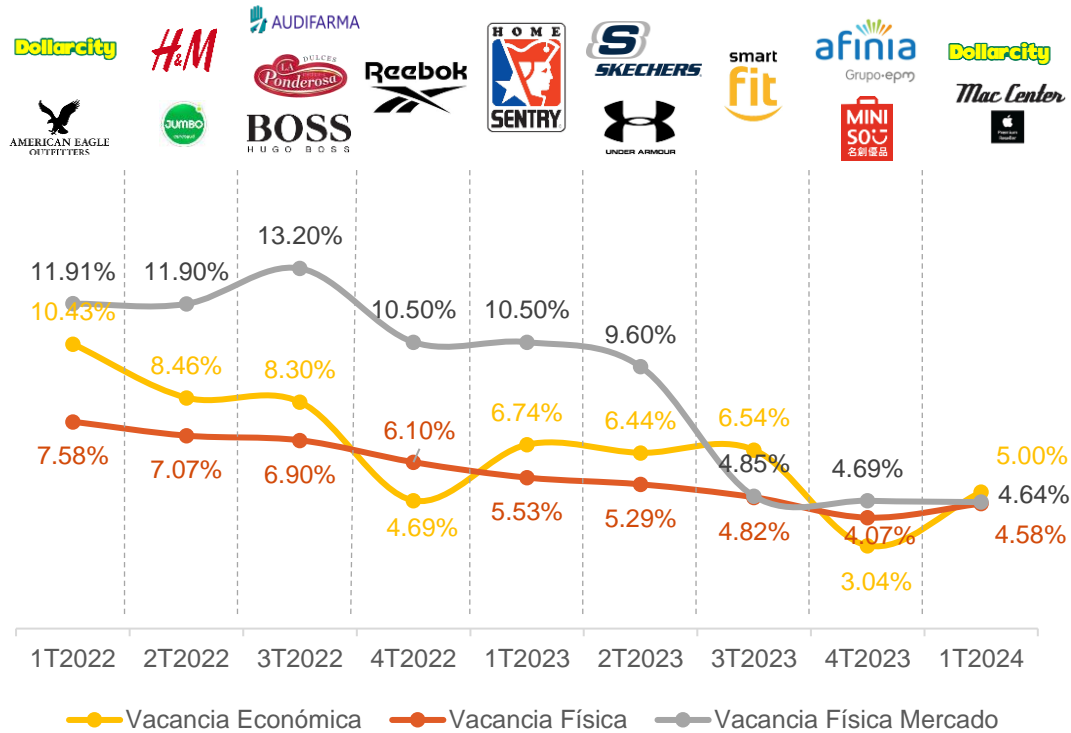
De los contratos durante el año por ingresos



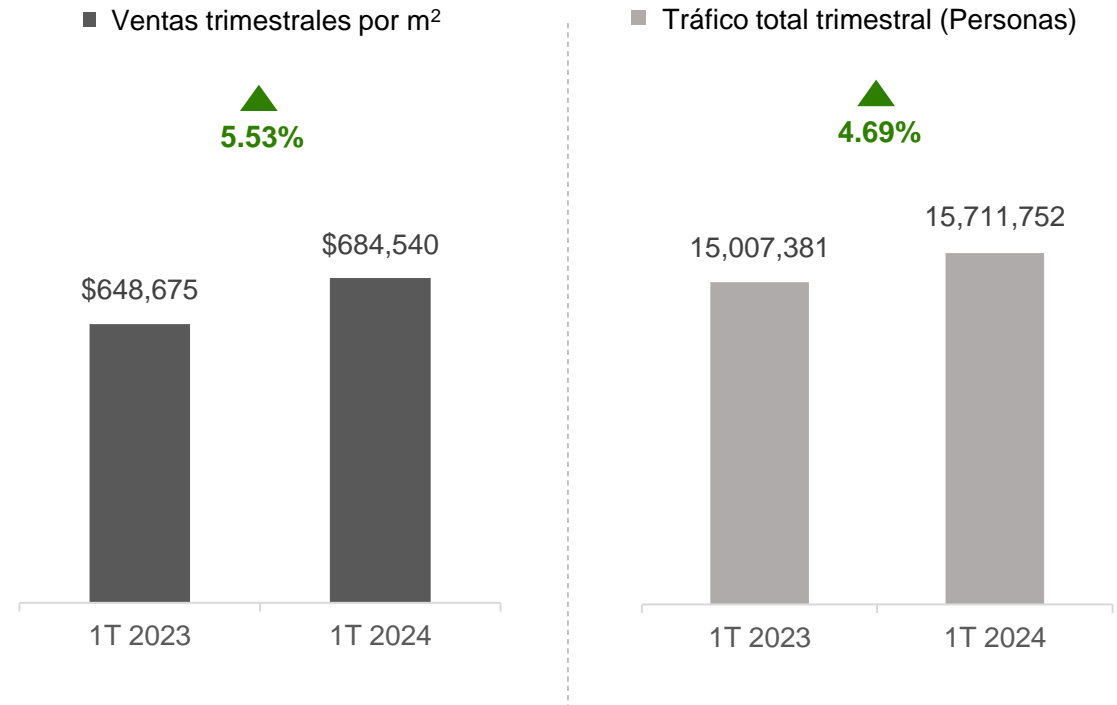
m² colocados

1T 2024 **3,116 m²**

Vacancia física PEI¹ vs mercado²



Ventas y tráficos⁴ 1T24 vs 1T23

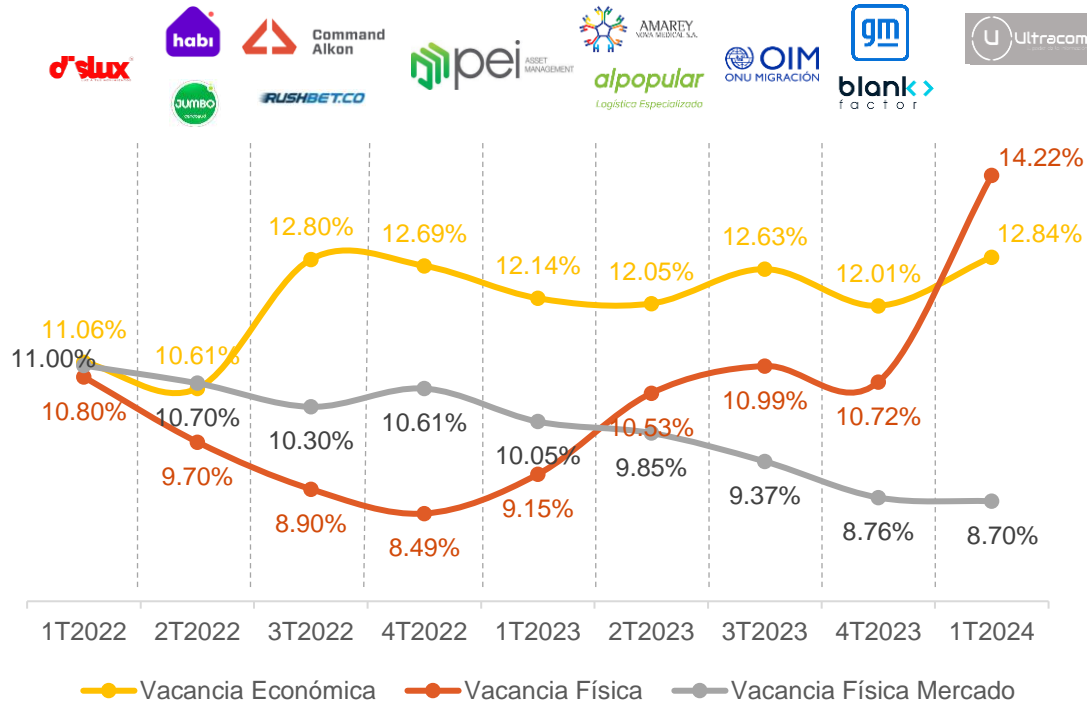


387,720 m²
Área total arrendable³

2,580 m²
Área arrendada 1T 2024

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 1T 2024.
 3. Correspondiente al área arrendable de PEI.
 4. Información de centros comerciales (Plaza Central, Atlantis, Portafolio Único, Jardín Plaza Cali, Jardín Plaza Cúcuta, Portafolio Nuestro).

Vacancia física PEI¹ vs mercado²



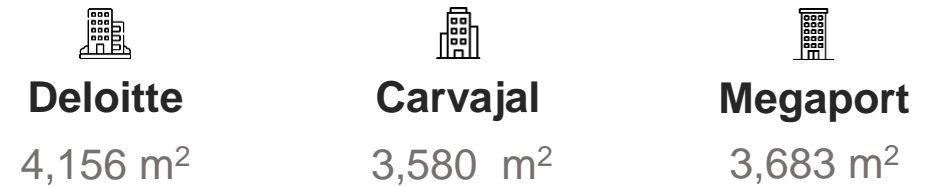
310,672 m²
Área total arrendable³

536 m²
Área arrendada 1T 2024

Gestión comercial

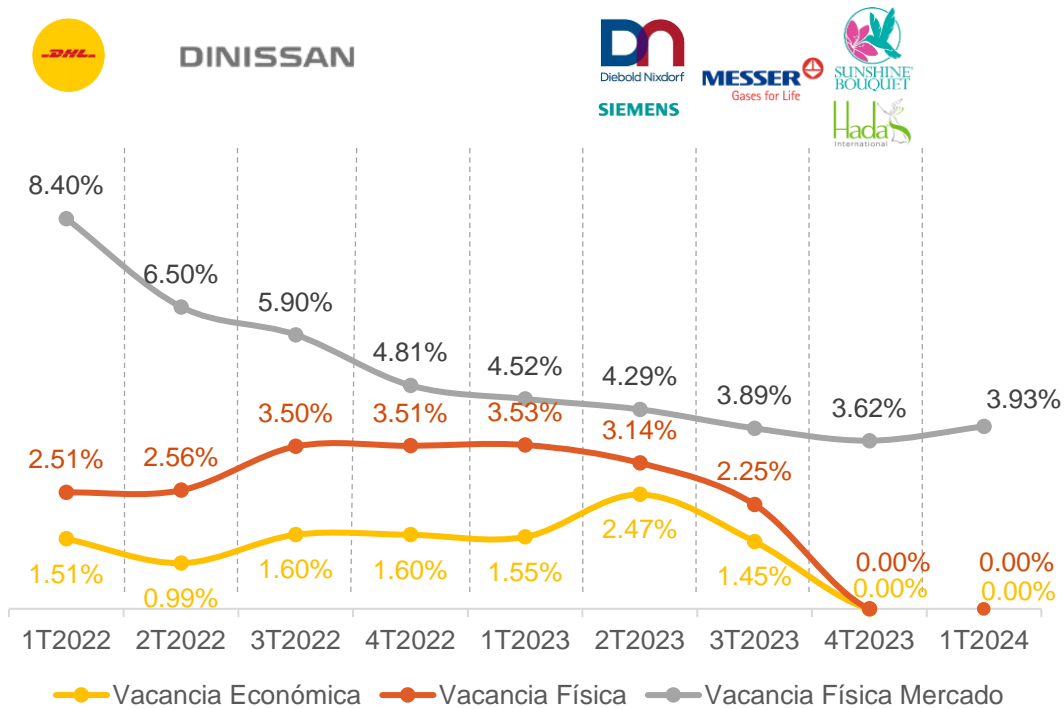


Movimientos en el área vacante 1T23 vs 1T24

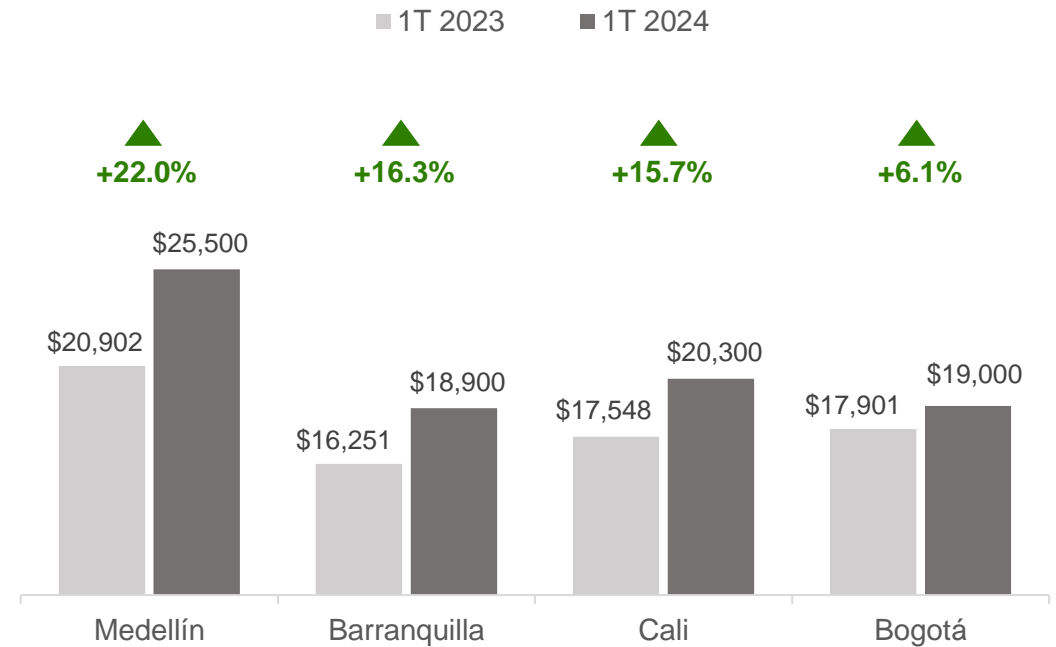


1. Información al cierre de cada trimestre.
 2. Información de vacancia física de mercado correspondiente a Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 1T 2024.
 3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

Vacancia física PEI¹ vs mercado²



Precio de mercado² m²

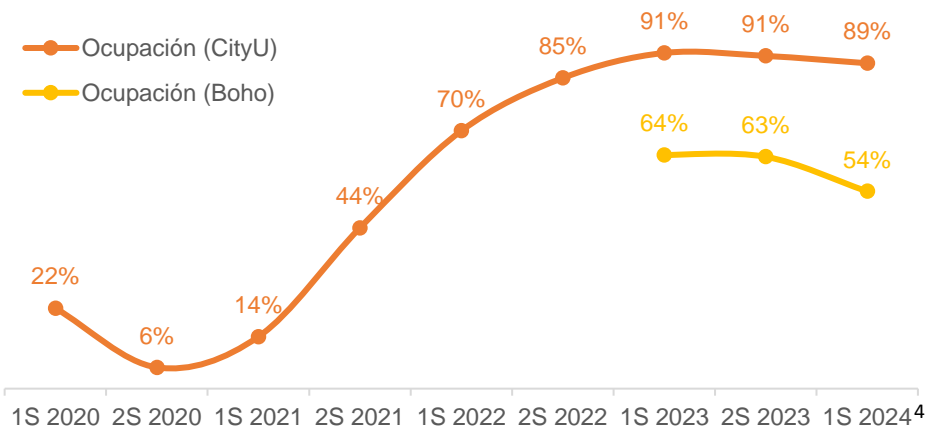


410,486 m²
Área total arrendable³

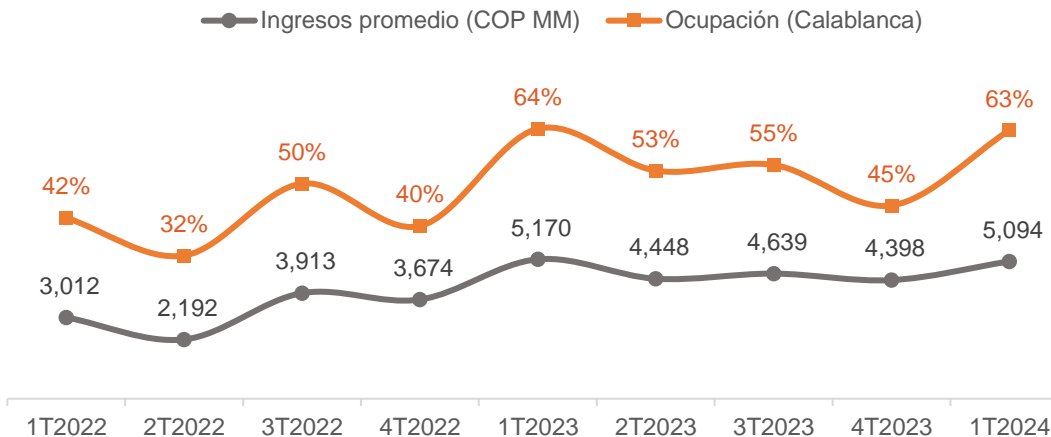
1. Información al cierre de cada trimestre.
 2. Información de vacancia física de mercado correspondiente a Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 1T 2024.
 3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

Hospitalidad

Ocupación CityU y Boho¹



Ocupación Calablanca



Especializados

Activos de Salud³

Área arrendable: **19,501 m²**

Ocupación: **100%**



Toberín Ciudad Jardín Popayan²
Versalles Tequendama

Activos educativos

Área arrendable: **15,580 m²**

Ocupación: **100%**



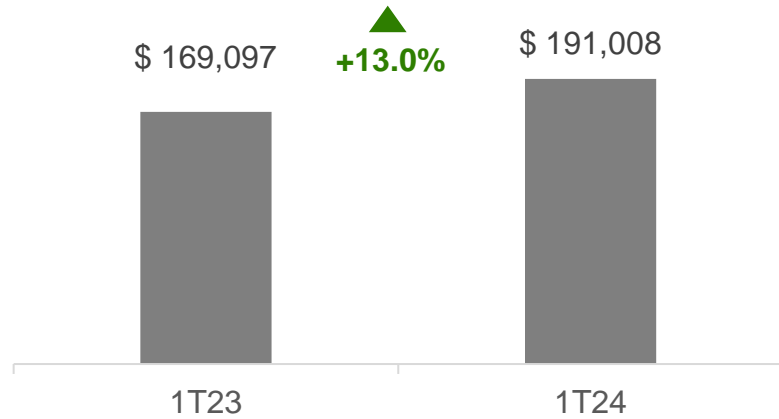
1. Promedio semestral excluyendo periodos vacacionales
 2. La activación de este proyecto en desarrollo se llevó a cabo en abril 2023
 3. El grupo Keralty como arrendatario del Pei cuenta con 29,754 m² de área arrendada y tiene una participación en los ingresos del portafolio de 2.85%, distribuidos así: EPS Sanitas: 1.25%, Centros Médicos: 1.00%, Medicina prepagada: 0.59% y Clínica Colsanitas: 0.01%
 4. Información a primer trimestre de 2024

Resultados financieros

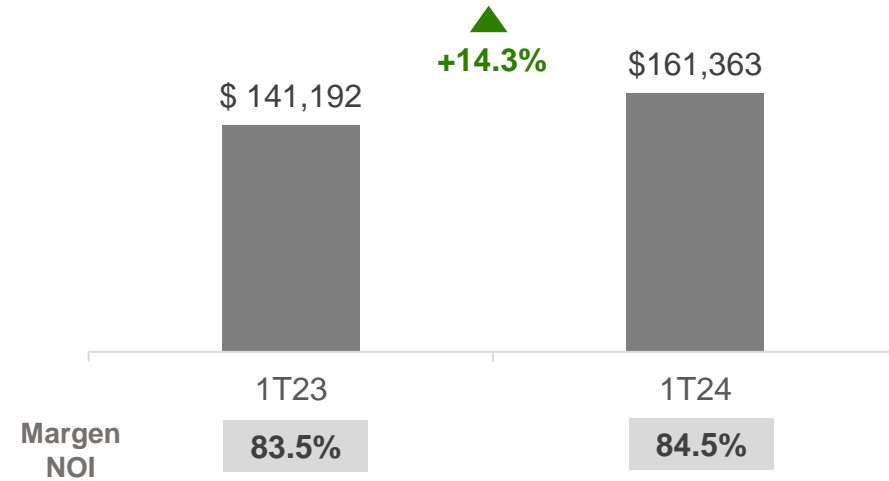


One Plaza - Medellín

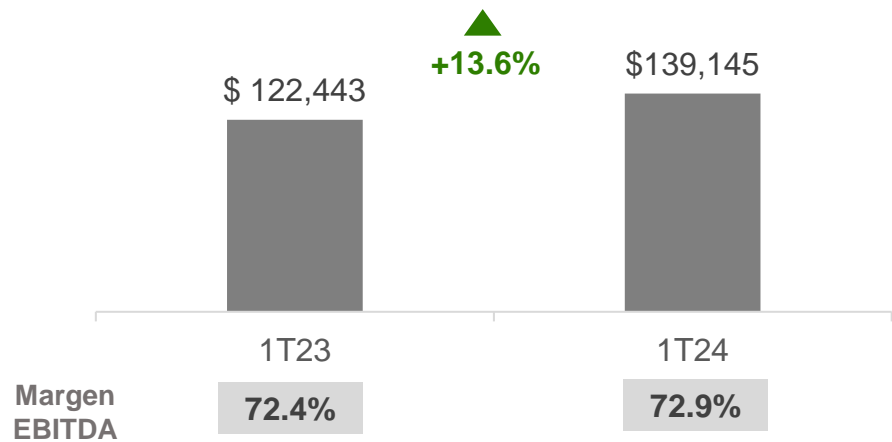
Ingresos¹



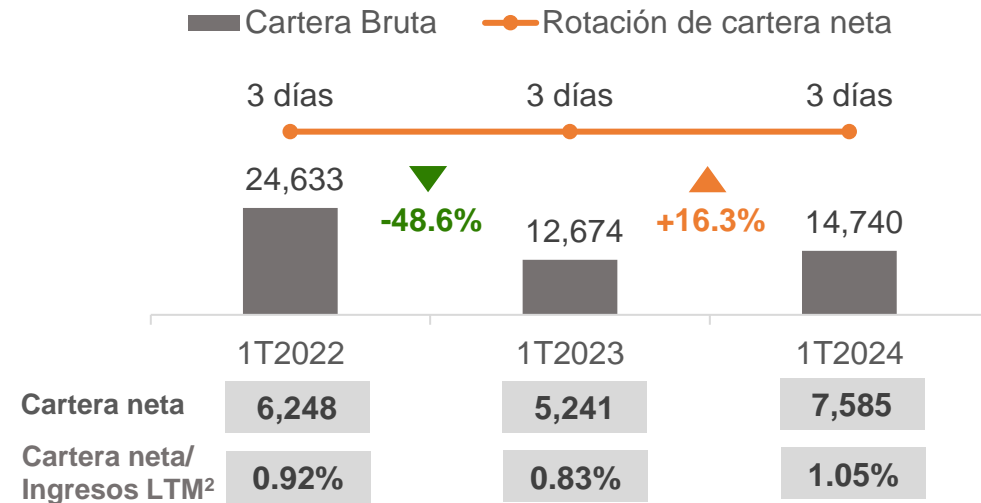
NOI¹ / Margen NOI



EBITDA¹ / Margen EBITDA

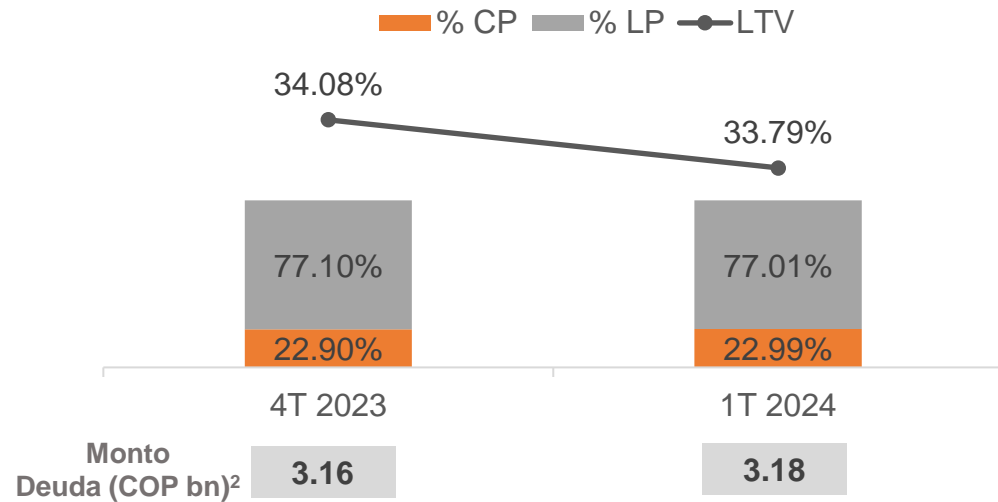


Cartera¹

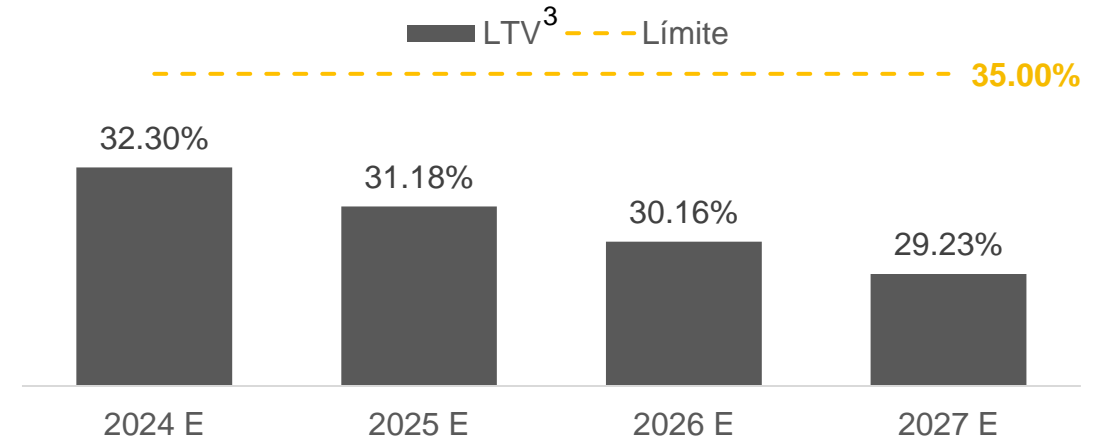


1. Cifras en COP millones y a corte de cada trimestre
 2. LTM: Last Twelve months o últimos doce meses

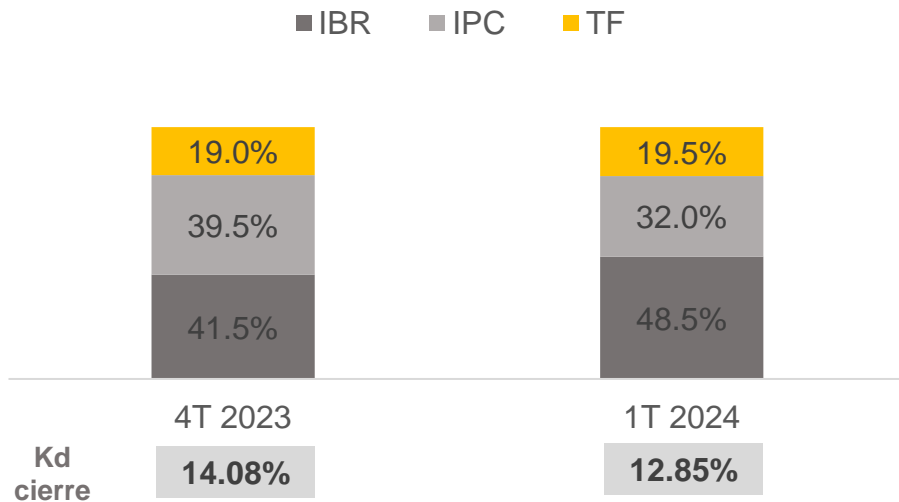
Nivel y límite de endeudamiento¹



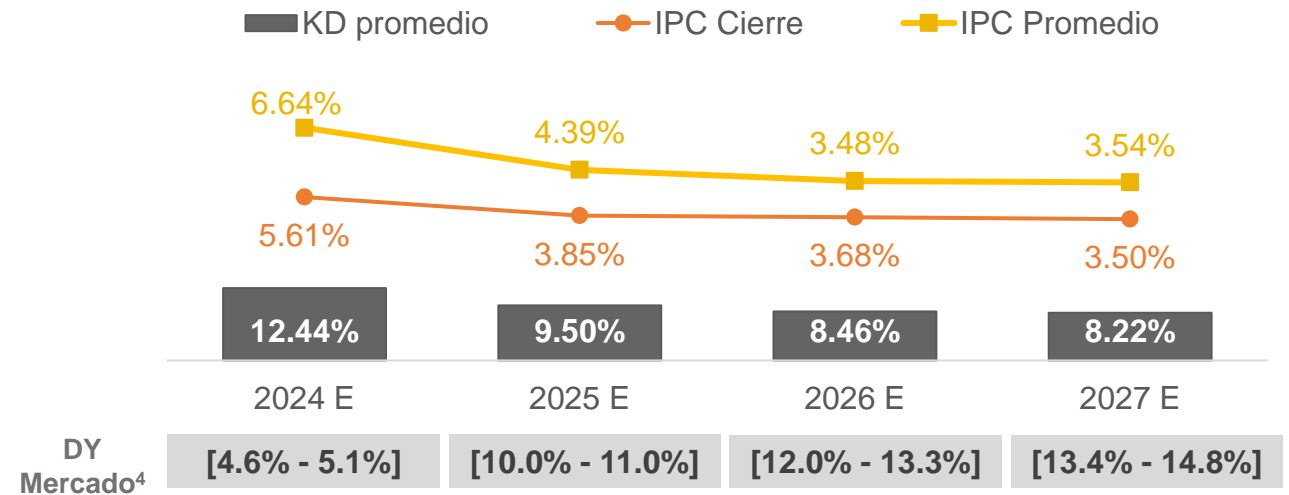
Proyecciones 2024 -2027



Indexación de la deuda y dividend yield³



Proyecciones 2024 -2027



1. Endeudamiento Financiero según la definición del Prospecto de PEIS.

2. Cifras en billones de pesos.

3. Proyecciones de IPC basadas en la encuesta del Banrep. No incorporan potenciales desinversiones ni adquisiciones.

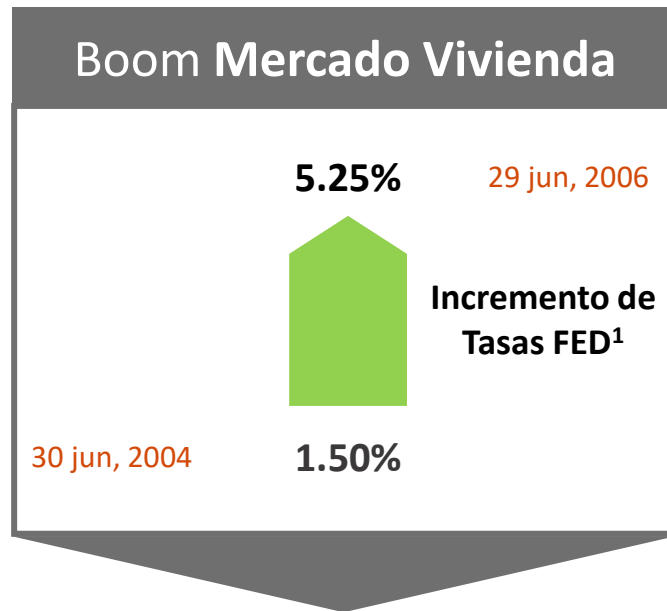
4. Las estimaciones se realizan con el precio de mercado a 30 de abril: 64,400.

04

Evolución del mercado de capitales

Nutresa - Palermo

Año 2004

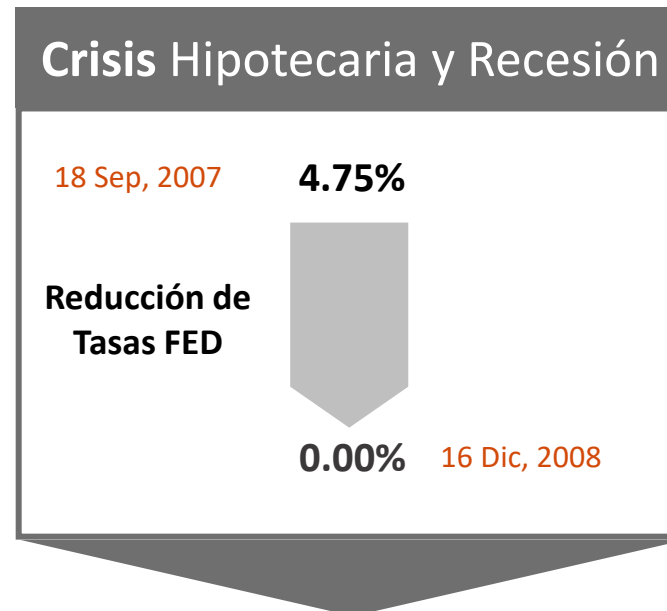


Efecto³ sobre Precios del Mercado en 2 años

	Dow Jones Reit Index⁴		-43.3%
	Nareit Index⁵		-46.5%
	S&P500⁶		-25.6%

21 mar, 2007 ----- 30 mar, 2009

Año 2007

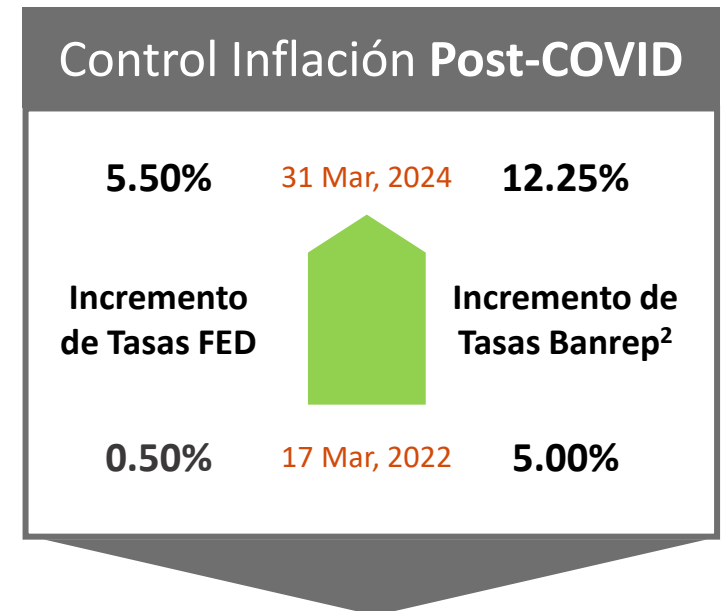


Efecto³ sobre Precios del Mercado en 11 años

	Dow Jones Reit Index		+19.2%
	Nareit Index		+14.8%
	S&P500		+13.5%

30 mar, 2009 ----- 25 feb, 2020

Año 2024



Efecto³ sobre Precios del Mercado en 2.3 años

	Dow Jones Reit Index		-16.2%
	Nareit Index		-23.1%
	COLCAP		-5.1%
	S&P500		9.7%

27 dic, 2021 ----- 31 marzo, 2024

1. FED: por sus siglas en inglés Reserva Federal, es el Banco Central de los Estados Unidos y su función es mantener la política monetaria del país a través del control de la cantidad de dinero y las tasas de interés.

2. Banco de la República de Colombia

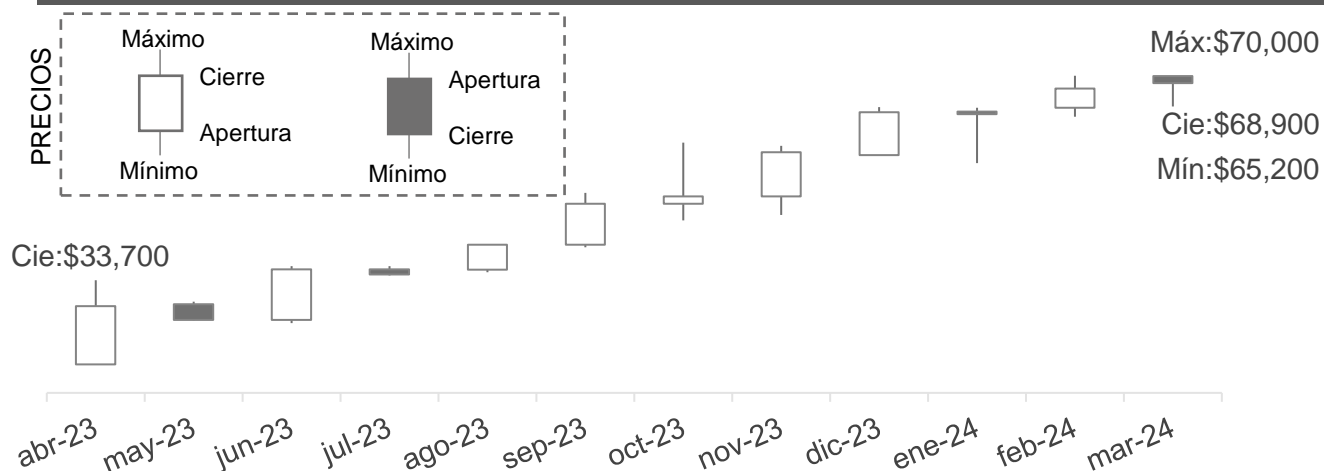
3. Cálculo de la tasa anual de crecimiento compuesto del índice

4. Dow Jones Equity REIT (Bloomberg REIT Index): es un índice que está compuesto por todos los fondos fiduciarios e inmobiliarios de renta públicamente negociados en el Dow Jones U.S. Stock - Cálculo índice anualizado

5. Nareit All Equity Index (Bloomberg FTSE REITS): índice de capitalización bursátil en EEUU que incluye todos los REITS con más del 50% de su composición en activos distintos a hipotecas garantizadas por activos inmobiliarios

6. S&P 500: es un índice basado en la capitalización bursátil de las 500 empresas más grandes que cotizan en las bolsas NYSE o NASDAQ, captura cerca del 80% de la capitalización de mercado en EEUU.

Precio PEIS en el mercado secundario

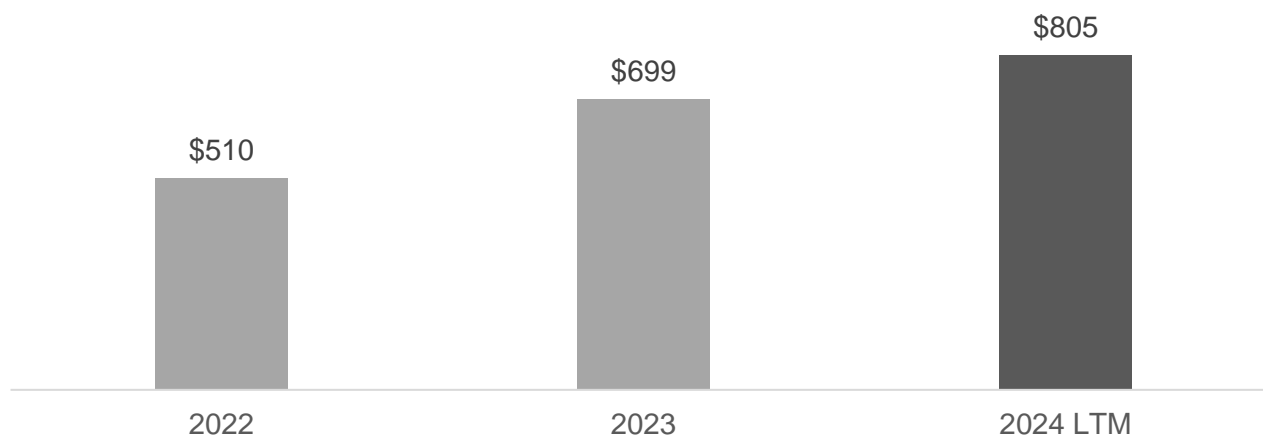


Ranking renta variable

	RANKING VALORIZACIÓN	Δ PRECIO	ADTV COP MM	RANKING VOLUMEN
1°	MINEROS	68.9%	\$679	19°
2°	PF CEMARGOS	65.6%	\$664	20°
3°	CEMARGOS	41.4%	\$3,928	5°
4°	PF GRUPO SURA	37.3%	\$2,339	9°
17°	PEI	7.2%	\$751	16°

Promedio diario del volumen transado PEIS (COP MM)

■ ADTV Anual



Consideraciones



En lo corrido del año el precio del título en el mercado secundario tuvo un **incremento de 7.2%** llegando a **\$68,900** a cierre de marzo.



El volumen de negociación promedio diario (ADTV) LTM es de COP 805 MM. Así mismo, el ADTV del primer trimestre de 2024 es de **COP 751 MM.**

A high-angle photograph of the Capital Towers in Bogotá, Colombia. The towers are modern skyscrapers with dark glass facades that reflect the sky and surrounding city. The building is set against a backdrop of a cityscape and distant mountains under a bright, cloudy sky. The overall scene is captured from a slightly elevated perspective, showing the building's unique architectural details and its integration into the urban environment.

05 Perspectivas

Capital Towers - Bogotá

	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%]	Se anticipa mantener los márgenes de la rentabilidad operacional
VACANCIA FÍSICA	[4.5%-5.5%]	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 DE MERCADO	[4.6%-5.1%]	Se espera una recuperación del <i>dividend yield</i> producto del reajuste de los contratos de arrendamiento y la gradual normalización del gasto financiero
DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL	[1.9%-2.5%]	
RENTABILIDAD PATRIMONIAL	[11%-15%]	La rentabilidad patrimonial se estima esté en rangos entre el 11% y el 15% dependiendo los niveles de inflación

The background of the slide is a photograph of a modern, multi-story office building with a glass facade. The building is situated in an urban environment with other buildings and hills visible in the distance. The sky is filled with large, white clouds. The overall color palette is dominated by the blue and white of the sky and the grey and blue of the building's facade.

06 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 realizó en 22 de marzo

