



# 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



# 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 CONSTRUCCIÓN<sup>1</sup>

Variación anual de los principales rubros:

### MATERIALES

+4.6% ▲

### SERVICIOS

+1.8% ▲

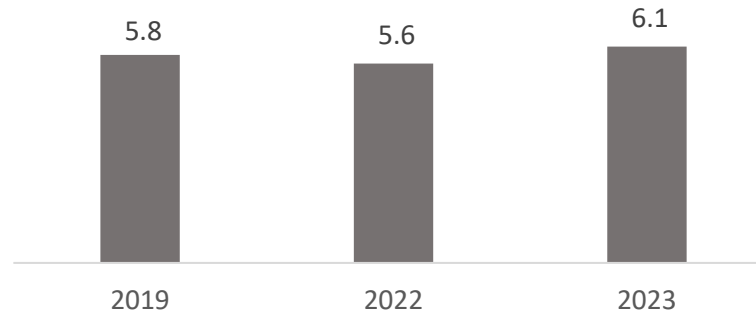
### MANO DE OBRA

+6.7% ▲

## LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (m<sup>2</sup>) A NIVEL NACIONAL<sup>2</sup>

■ Área aprobada MM de m<sup>2</sup>

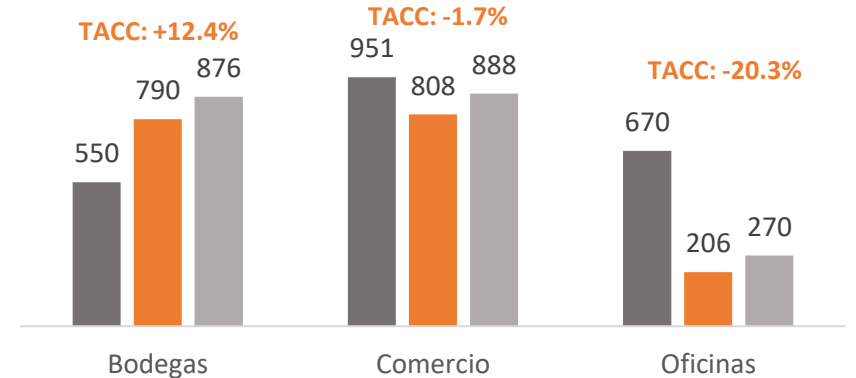
TACC<sup>5</sup>: +1.3%



## OBRAS CULMINADAS (m<sup>2</sup>) A NIVEL NACIONAL<sup>3</sup>

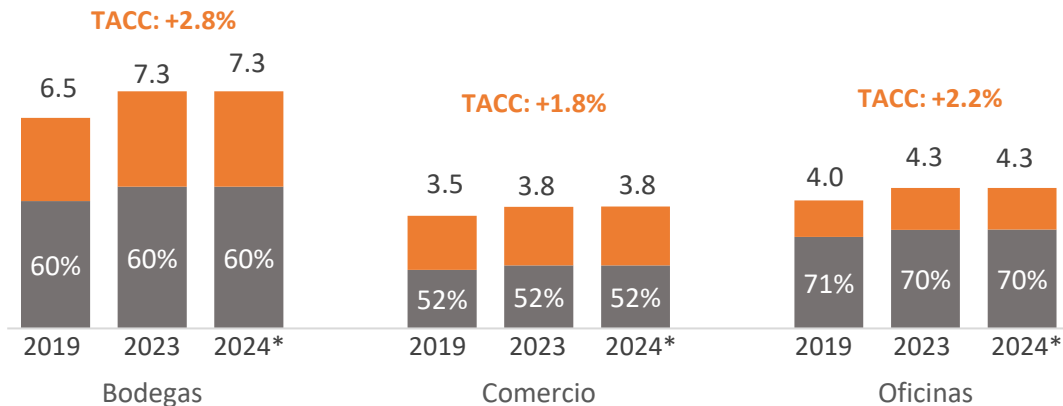
■ 2019 ■ 2022 ■ 2023

Miles de m<sup>2</sup>



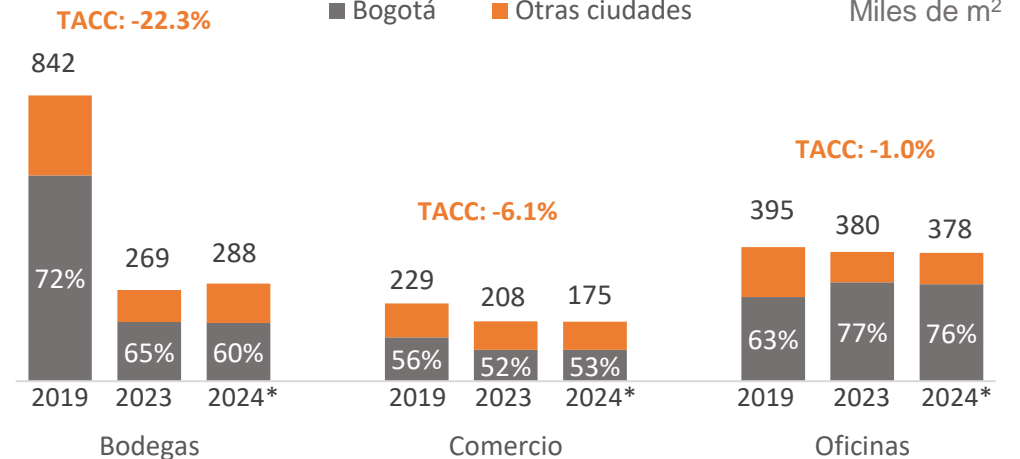
## INVENTARIO (m<sup>2</sup>) EN PRINCIPALES CIUDADES DE COLOMBIA<sup>4</sup>

■ Bogotá ■ Otras ciudades MM de m<sup>2</sup>



## ESPACIOS DISPONIBLES (m<sup>2</sup>) EN PRINCIPALES CIUDADES DE COLOMBIA<sup>4</sup>

■ Bogotá ■ Otras ciudades Miles de m<sup>2</sup>



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

**1,143,958<sup>1</sup>** m<sup>2</sup>



ARRENDATARIOS

**1,356<sup>2</sup>**



INVERSIONISTAS

**6,518**

## DIVERSIFICACIÓN POR CATEGORÍA SEGÚN VALOR DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN<sup>3</sup>

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

## Resultados del negocio 1T23 vs 1T24

**Ingresos** COP 191,008 MM **+12.96%**

**NOI** COP 161,363 MM **+14.29%**

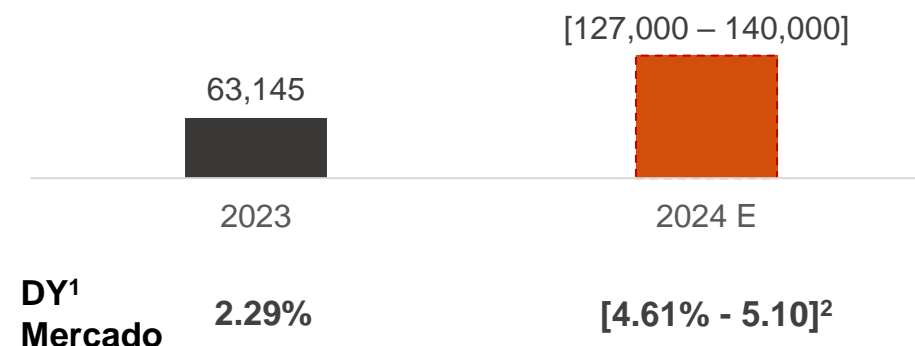
**EBITDA** COP 139,145 MM **+13.64%**

## Indicadores financieros 1T23 vs 1T24

**Margen NOI** 84.48% **+118 pbs**

**Margen EBITDA** 72.80% **+61 pbs**

## Flujo de Caja Distribuible (COP MM)



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

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.



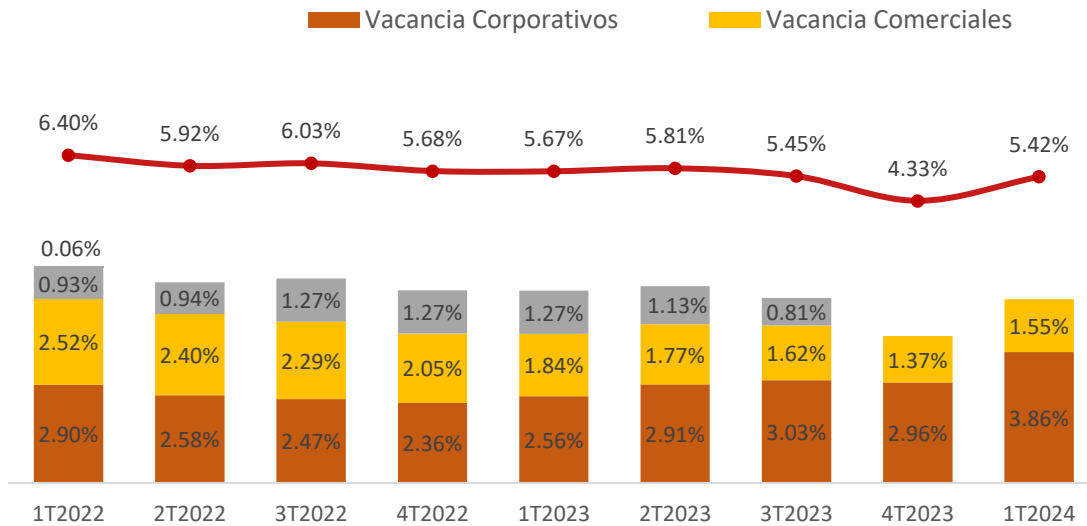
# Gestión comercial



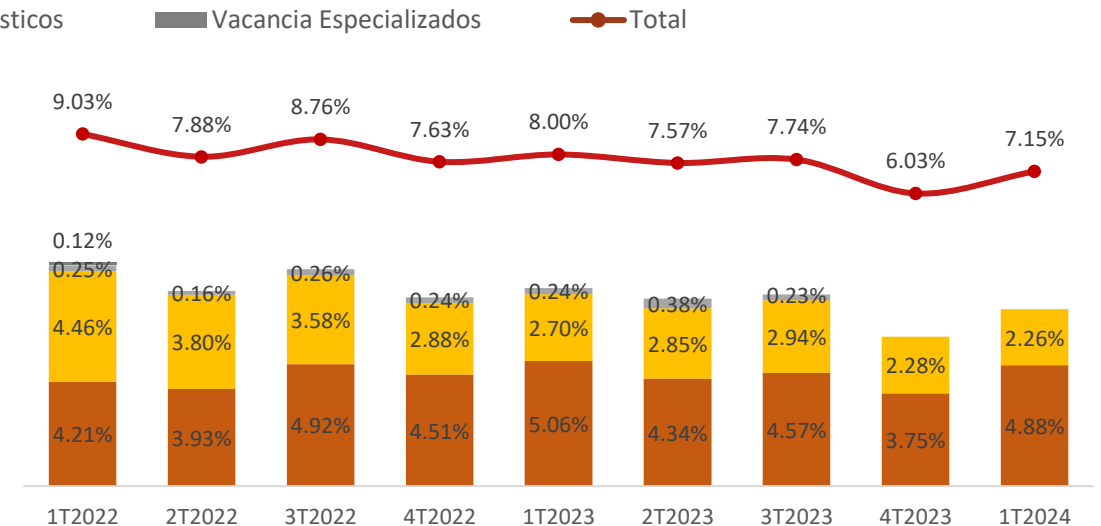
One Plaza - Medellín



## Vacancia física



## Vacancia económica



### Retención

1T 2024 **60,561 m<sup>2</sup>**



### Renovación

**99.2%**

De los contratos durante el año por ingresos

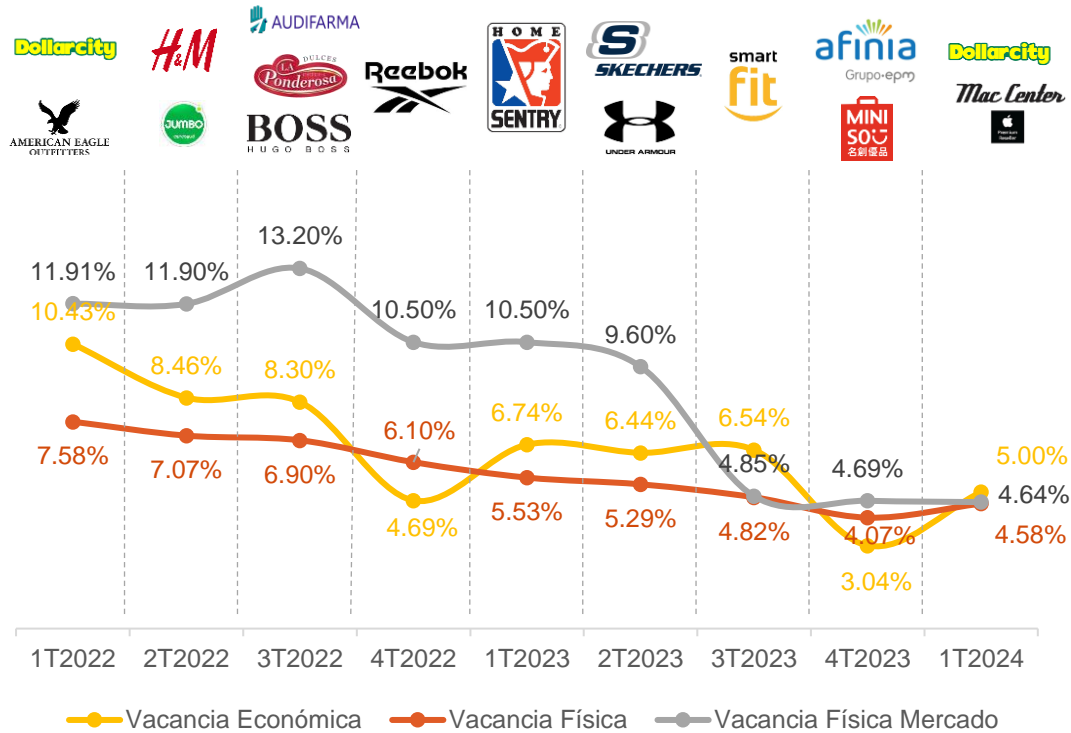


### m<sup>2</sup> colocados

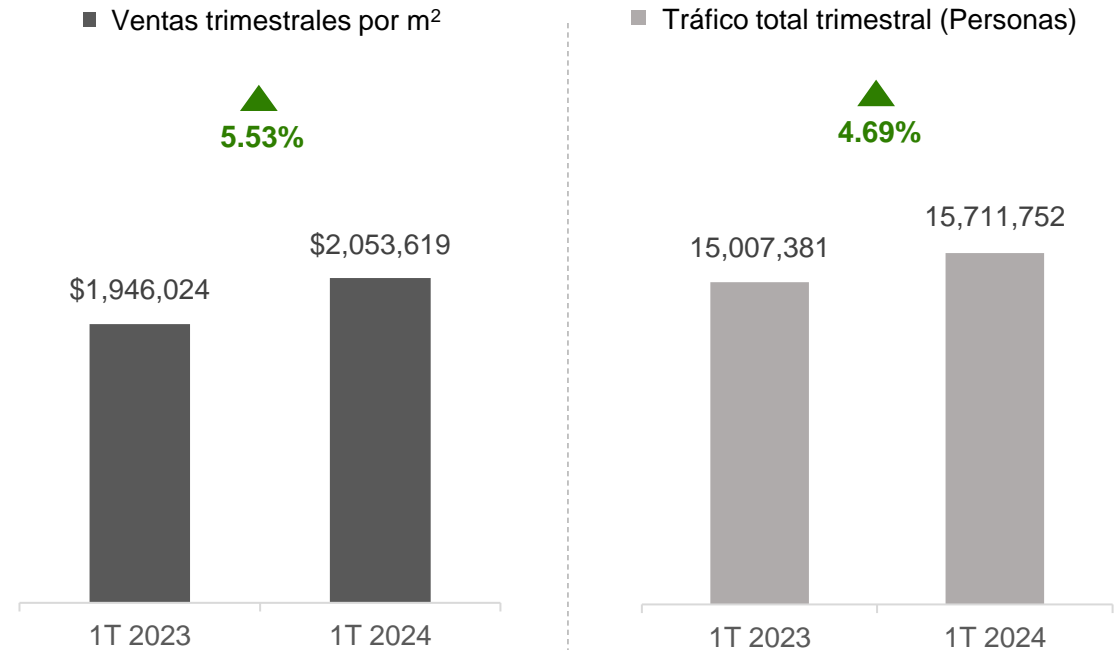
1T 2024 **3,116 m<sup>2</sup>**



## Vacancia física PEI<sup>1</sup> vs mercado<sup>2</sup>



## Ventas y tráficos<sup>4</sup> 1T24 vs 1T23

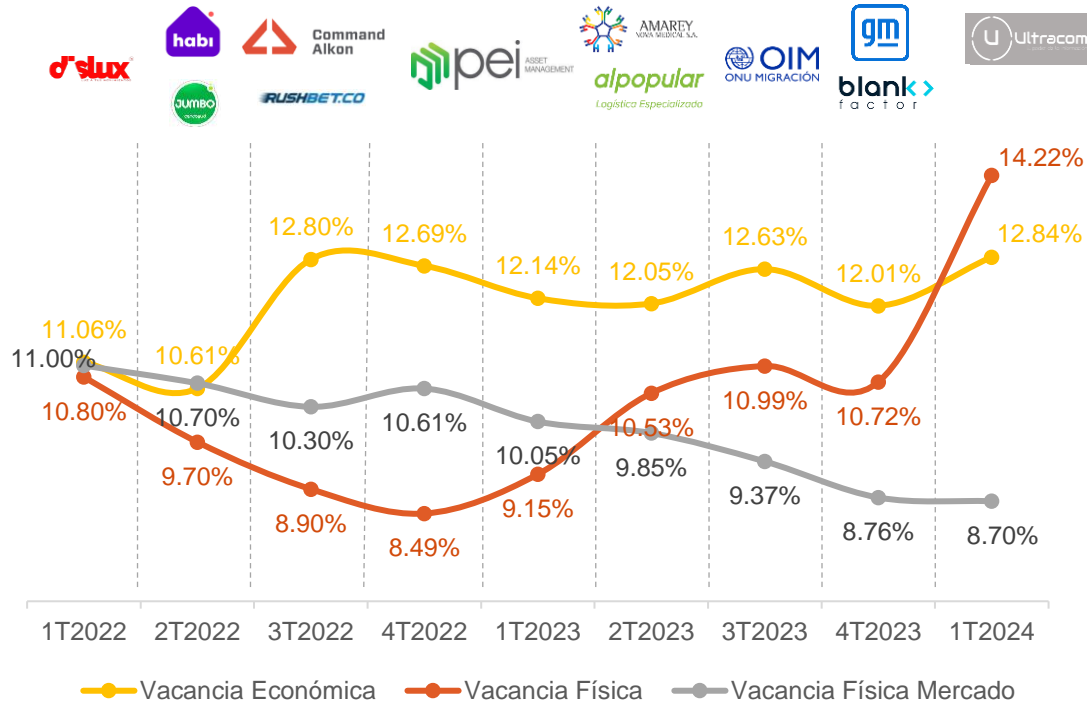


**387,720 m<sup>2</sup>**  
Área total arrendable<sup>3</sup>

**2,580 m<sup>2</sup>**  
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 PEI<sup>1</sup> vs mercado<sup>2</sup>



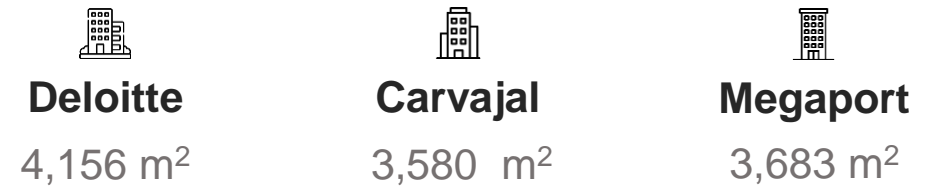
**310,672 m<sup>2</sup>**  
Área total arrendable<sup>3</sup>

**536 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 1T 2024

## Gestión comercial



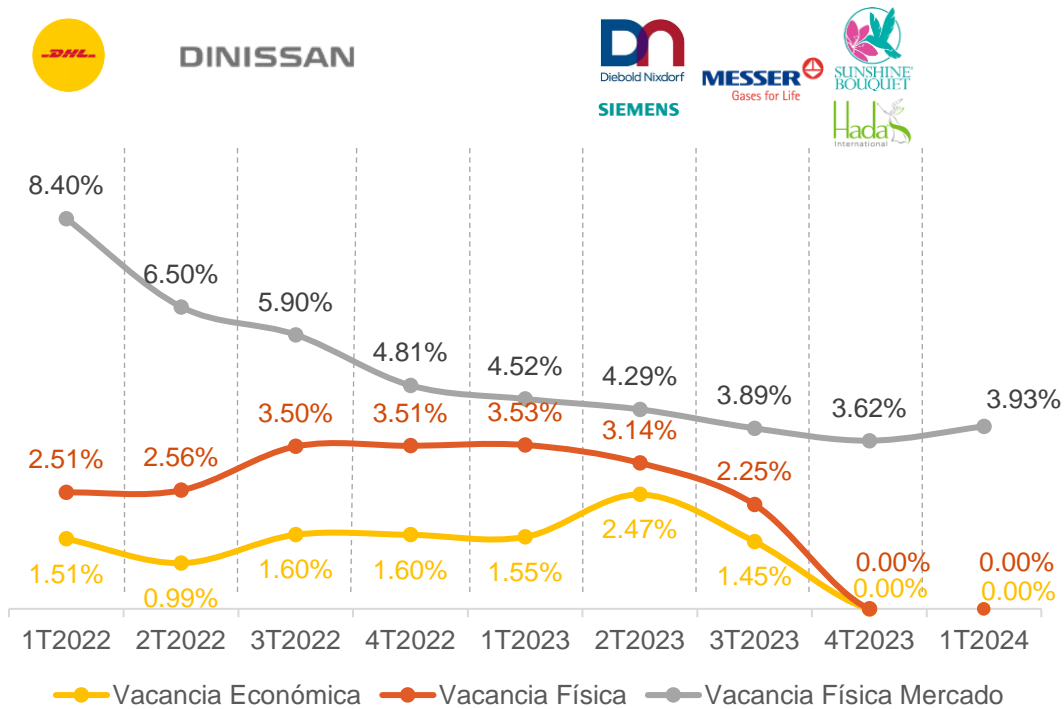
### Movimientos en el área vacante 1T23 vs 1T24



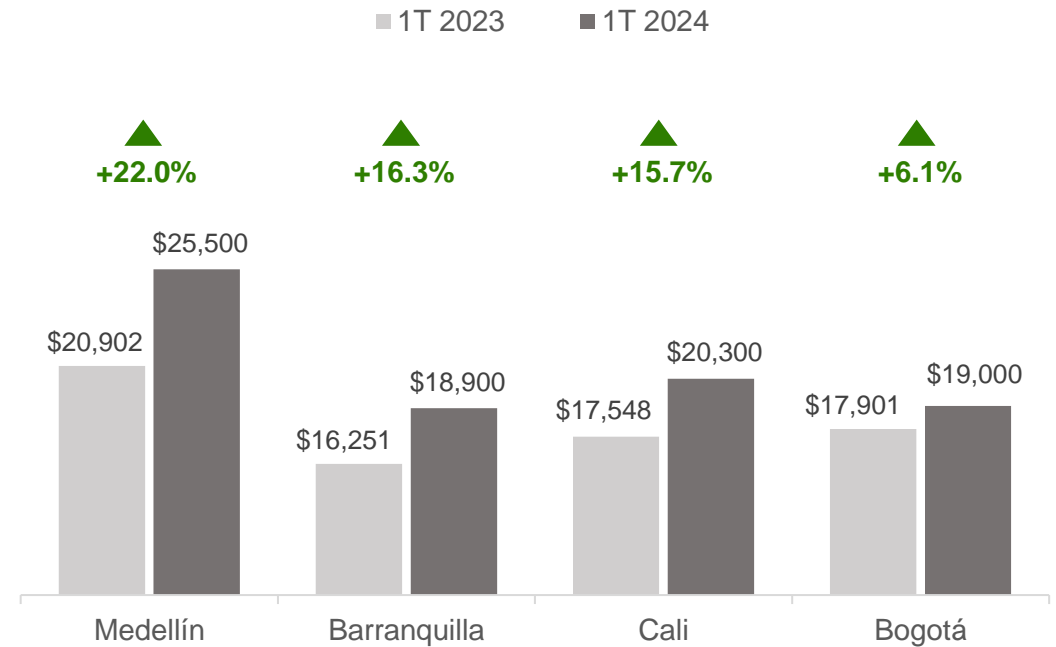
1. Información al cierre de cada trimestre.  
 2. Información de vacancia física de mercado correspondiente a Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 1T 2024.  
 3. Correspondiente al área arrendable de PEI.



## Vacancia física PEI<sup>1</sup> vs mercado<sup>2</sup>



## Precio de mercado<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

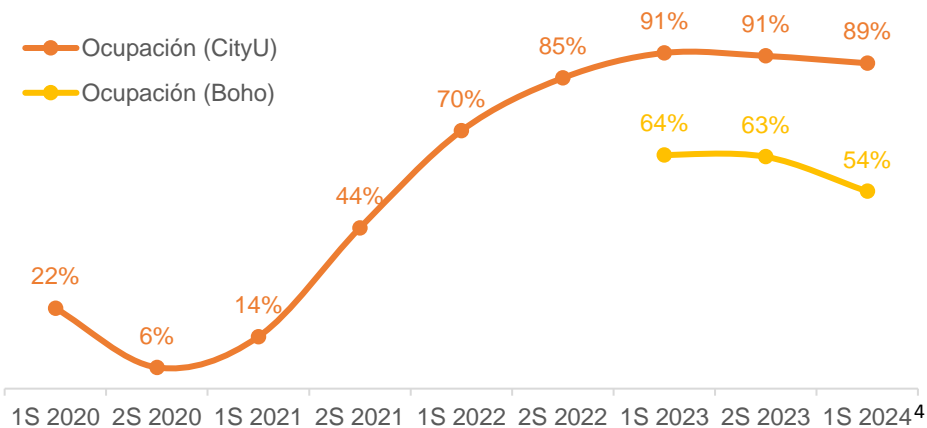


**410,486 m<sup>2</sup>**  
Área total arrendable<sup>3</sup>

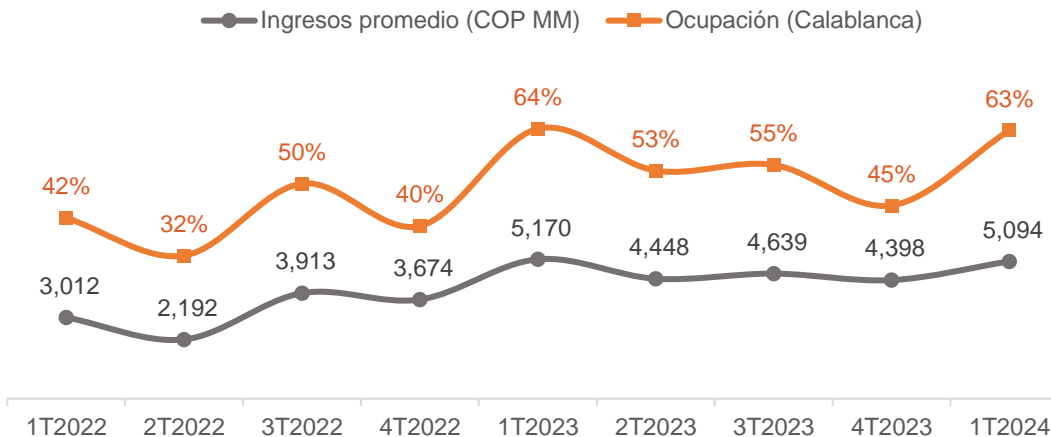
1. Información al cierre de cada trimestre.  
 2. Información de vacancia física de mercado correspondiente a Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 1T 2024.  
 3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

## Hospitalidad

### Ocupación CityU y Boho<sup>1</sup>



### Ocupación Calablanca



## Especializados

### Activos de Salud<sup>3</sup>

Área arrendable: **19,501 m<sup>2</sup>**

Ocupación: **100%**



Toberín      Ciudad Jardín      Popayan<sup>2</sup>  
Versalles      Tequendama

### Activos educativos

Área arrendable: **15,580 m<sup>2</sup>**

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

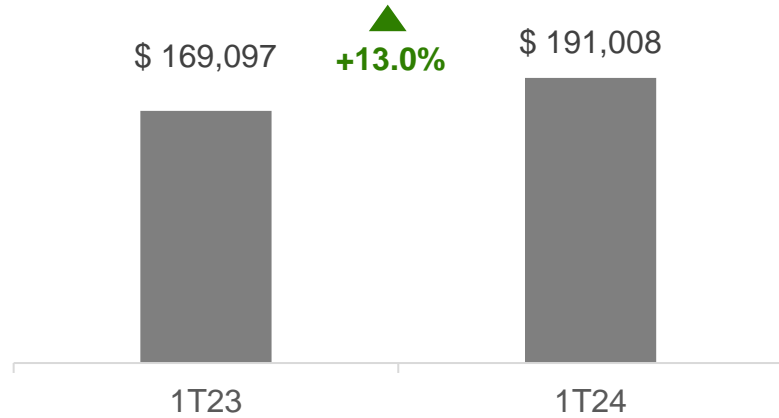


# Resultados financieros

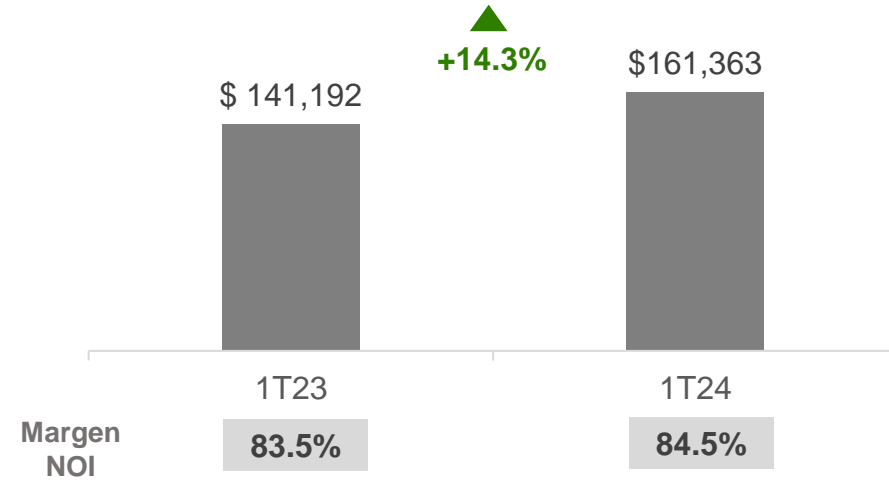


One Plaza - Medellín

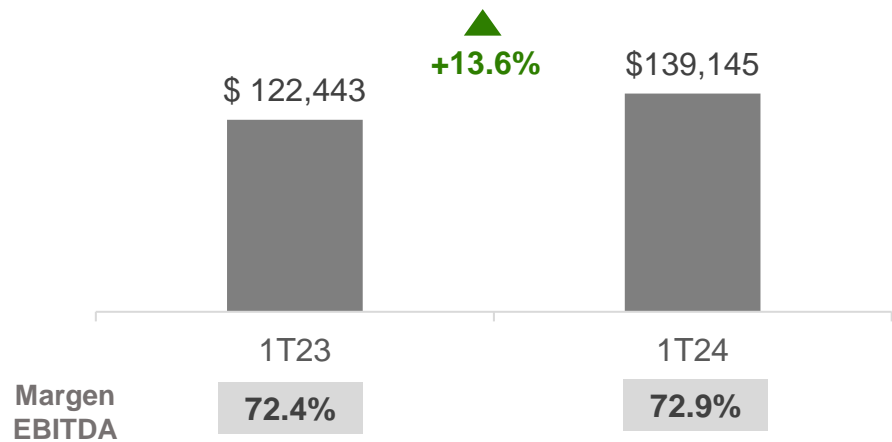
## Ingresos<sup>1</sup>



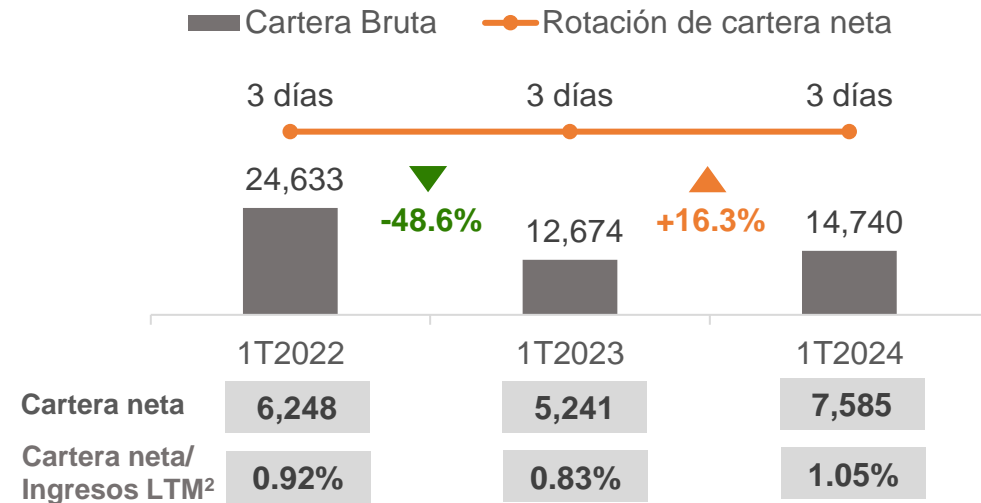
## NOI<sup>1</sup> / Margen NOI



## EBITDA<sup>1</sup> / Margen EBITDA



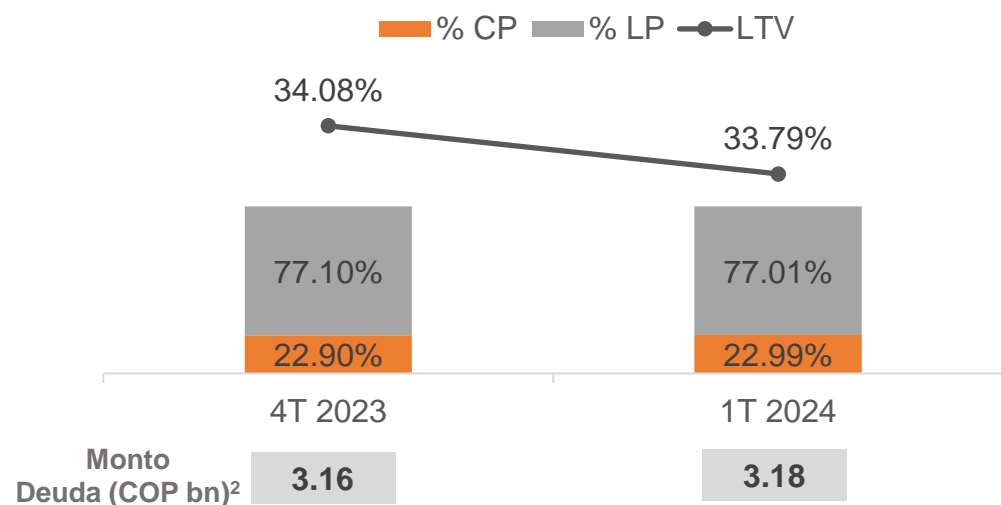
## Cartera<sup>1</sup>



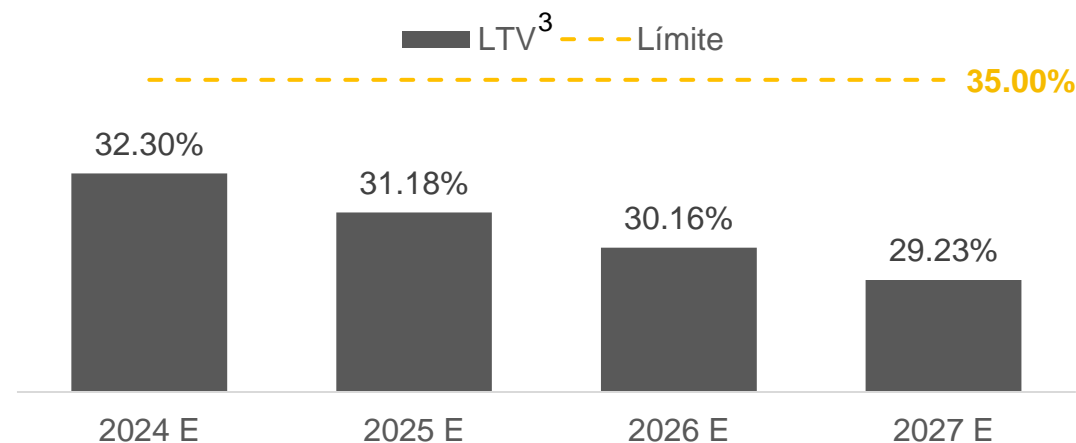
1. Cifras en COP millones y a corte de cada trimestre  
 2. LTM: Last Twelve months o últimos doce meses



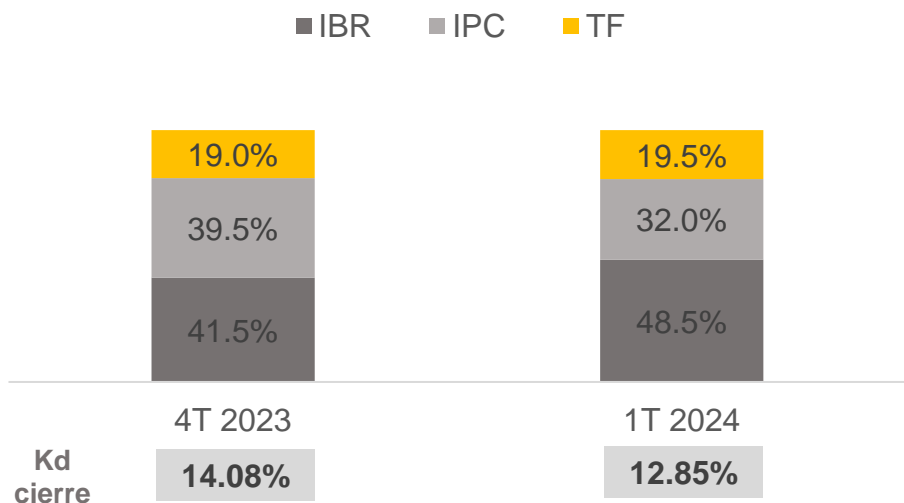
## Nivel y límite de endeudamiento<sup>1</sup>



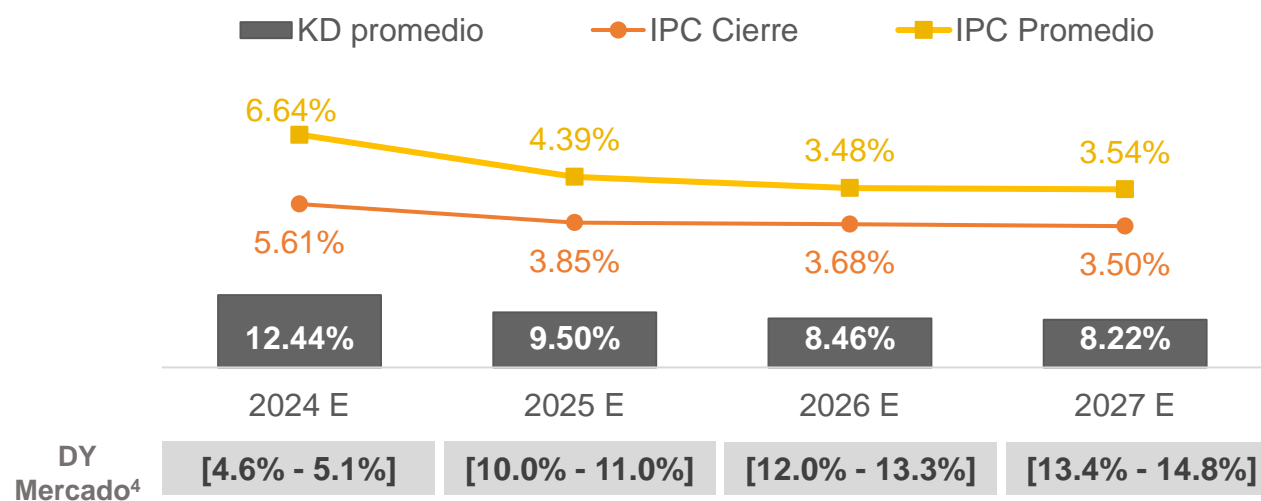
Proyecciones 2024 -2027



## Indexación de la deuda y dividend yield<sup>3</sup>



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.

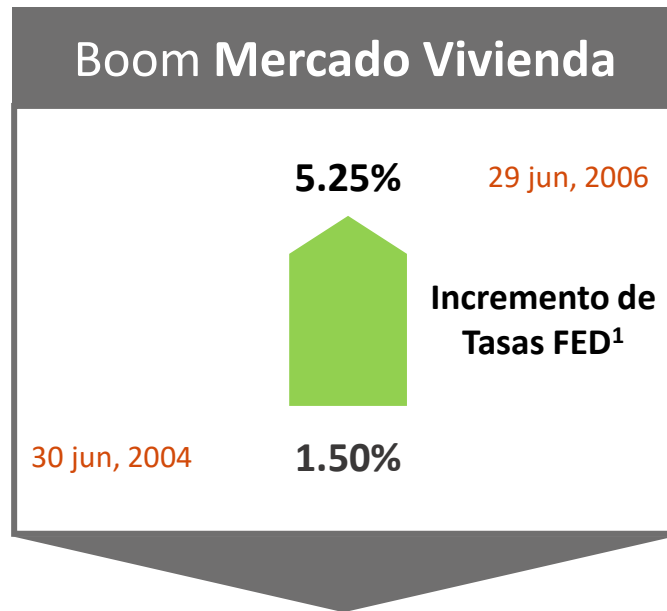
04

# Evolución del mercado de capitales

Nutresa - Palermo



## Año 2004

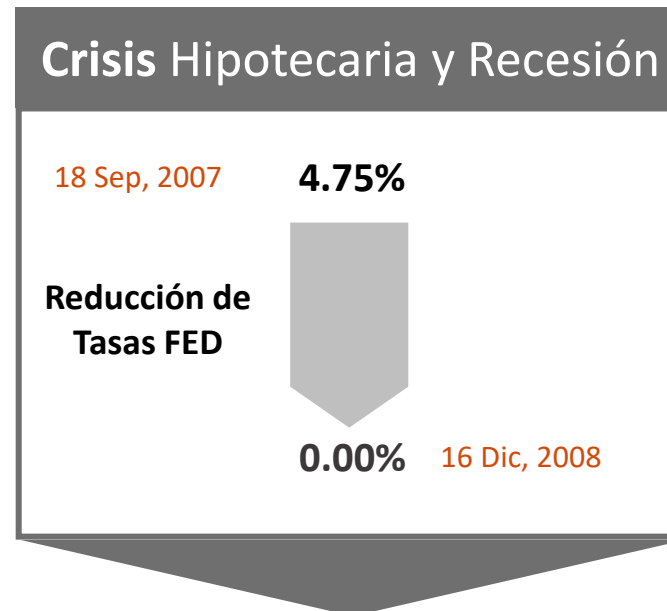


Efecto<sup>3</sup> sobre Precios del Mercado en 2 años

	<b>Dow Jones Reit Index<sup>4</sup></b>		<b>-43.3%</b>
	<b>Nareit Index<sup>5</sup></b>		<b>-46.5%</b>
	<b>S&amp;P500<sup>6</sup></b>		<b>-25.6%</b>

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

## Año 2007

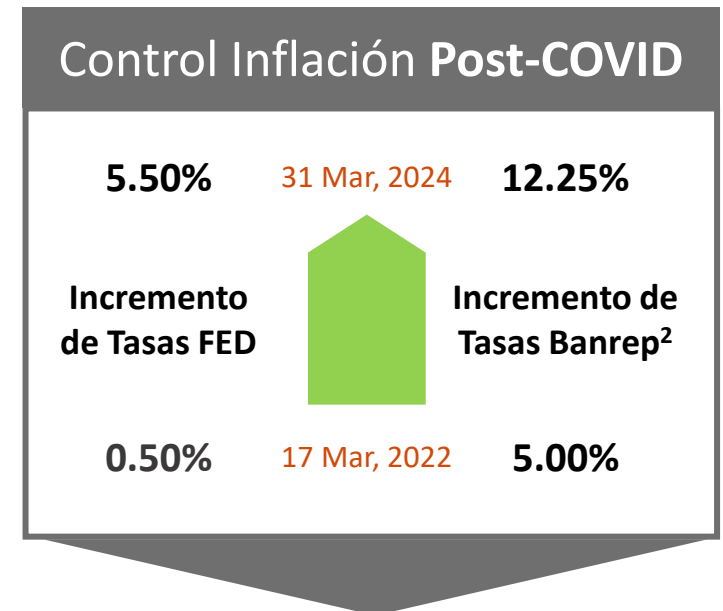


Efecto<sup>3</sup> sobre Precios del Mercado en 11 años

	<b>Dow Jones Reit Index</b>		<b>+19.2%</b>
	<b>Nareit Index</b>		<b>+14.8%</b>
	<b>S&amp;P500</b>		<b>+13.5%</b>

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

## Año 2024



Efecto<sup>3</sup> sobre Precios del Mercado en 2.3 años

	<b>Dow Jones Reit Index</b>		<b>-16.2%</b>
	<b>Nareit Index</b>		<b>-23.1%</b>
	<b>COLCAP</b>		<b>-5.1%</b>
	<b>S&amp;P500</b>		<b>9.7%</b>

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

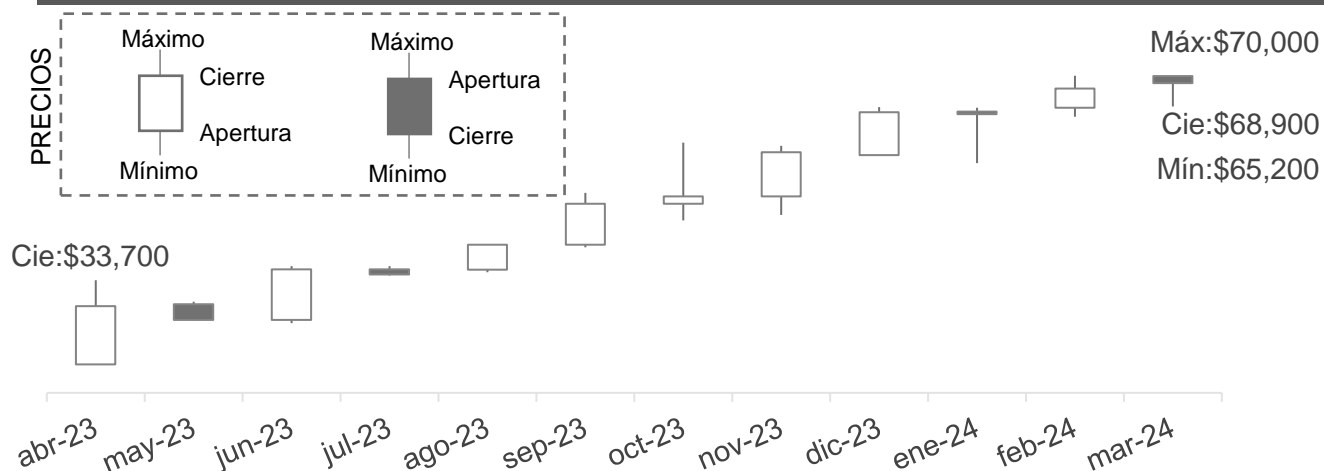
3. Cálculo de la tasa anual de crecimiento compuesto del índice

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.

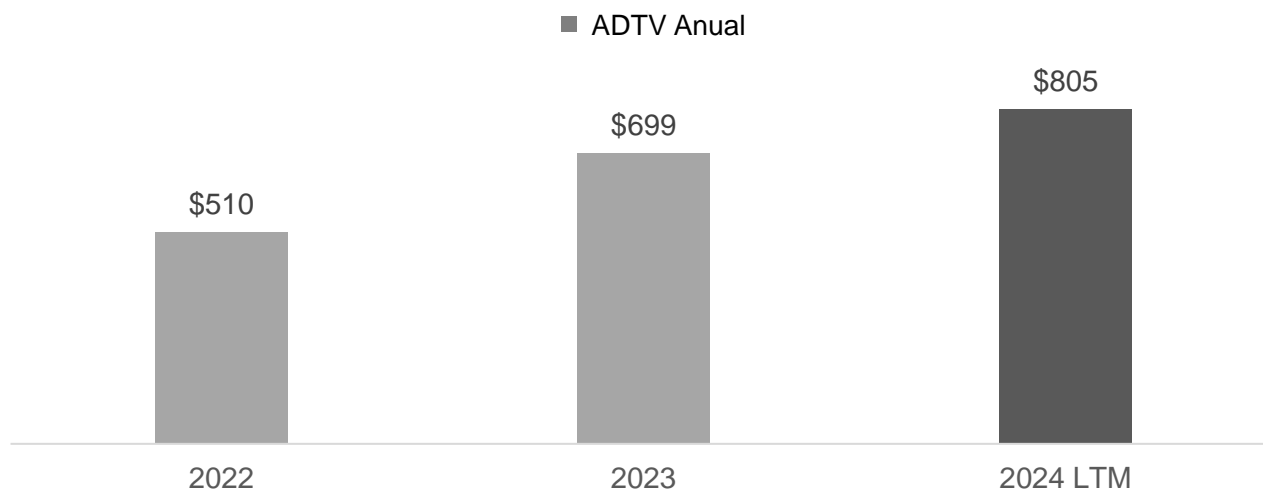
## Precio PEIS en el mercado secundario



## 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)



## 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.**

The background of the slide is 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 sky is filled with soft, white clouds. In the distance, other buildings and hills are visible under a bright, slightly hazy sky.

# 05 Perspectivas

Capital Towers - Bogotá



	2024E	Mensajes clave
<b>INGRESOS</b> (Cifras en miles de millones)	[770-820]	Los ingresos operacionales recogerán los reajustes por inflación de 2022 y 2023
<b>MARGEN NOI</b>	[81.5%-84.5%]	Se anticipa mantener los márgenes de la rentabilidad operacional
<b>VACANCIA FÍSICA</b>	[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
<b>DIVIDEND YIELD DE MERCADO</b>	[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
<b>DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL</b>	[1.9%-2.5%]	
<b>RENTABILIDAD PATRIMONIAL</b>	[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 and metal 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, fluffy clouds. The overall scene is bright and clear.

# 06 Sesión de Preguntas



# GRACIAS



 [www.pei.com.co](http://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

