



# CONFERENCIA DE RESULTADOS

2T 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** » Resumen de Gestión 2T 2024
- 03** » Evolución de mercado de capitales
- 04** » Perspectivas
- 05** » Sesión de Preguntas



DELOITTE- BOGOTÁ

# 01 Avances en la estrategia Pei

Alianza - Bogotá





## DIVERSIFICACIÓN BASE DE INVERSIONISTAS

- ➔ Ingreso al Índice **MSCI COLCAP**:
  - **Anuncio:** 21 de mayo
  - **Ingreso:** 31 de mayo
  - **Posición:** 10<sup>a</sup>
  - **Participación:** 2.86%
  - **Próximo rebalanceo:** agosto
- ➔ Volumen transado
  - **Mayo:** COP 238,211 MM
  - **Junio:** COP 102,290 MM
- ➔ Ingreso de nuevos inversionistas internacionales
  - **% Equity:** 6.19%
- ➔ Posible ingreso a otros índices como el S&P Colombia Select



## MERCADO DE CAPITALES

- ➔ **Alternativas de Fondeo**
  - **Bonos (segundo mercado y mercado principal)**
    - ✓ Reactivación presencia en el mercado de capitales
    - ✓ Aumento duración de la deuda
    - Contexto de altas tasas de interés en el corto plazo
  - **Títulos participativos (PEIS)**
    - ✓ Mejora en la estructura de capital
    - ✓ Disminución del apalancamiento
    - ✓ Disminución del gasto de intereses y, efectos en FCD
    - Precio del Título con descuento respecto a NAV



## GESTIÓN DEL PORTAFOLIO

- ➔ **Optimización del portafolio**
  - Avance Torre Calle 90
    - Reubicación del arrendatario con m4<sup>1</sup>
    - Contratación del asesor para la estructuración del proyecto
- ➔ **Descarbonización del portafolio**
  - Medición de las emisiones de GEI<sup>2</sup> en el **66% de activos**<sup>3</sup> del portafolio
  - **GRIP**<sup>4</sup>: en el 3T se iniciará el acompañamiento del programa
- ➔ Gestión de **\$1.8 Bn** de deuda junto con una disminución de **212 pbs en Kd** vs diciembre 2023

1. M4: metros a la cuatro es el servicio de adecuación de los espacios del vehículo, el cual, de la mano de un tercero que se encarga de las obras y la administración, permite a Pei ofrecer espacios completamente dotados y adecuados  
2. Gases Efecto Invernadero  
3. Hace referencia a la medición del alcance 2 de los activos que hacen parte del portafolio inmobiliario del vehículo  
4. GRIP: Green Real Estate Investment Portfolios

The background of the slide is a photograph of several tall, modern apartment buildings in Bogotá, Colombia. The buildings feature a mix of blue and green facades. The sky is filled with large, white, fluffy clouds. In the foreground, there are some trees and a small white building with a tiled roof.

# 02 Resumen de Gestión 2T 2024

City U - Bogotá



ACTIVOS BAJO MANEJO

COP **9.55** Bn



ÁREA ARRENDABLE

**1,141,331<sup>1</sup>** m<sup>2</sup>



ARRENDATARIOS

**1,438<sup>2</sup>**



INVERSIONISTAS

**6,209**

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

Centros Comerciales

**42%**



Plaza Central

Locales Comerciales

**3%**



Éxito Itagüi

Corporativos

**34%**



Rivana

Logísticos

**16%**



Hada International

Especializados

**5%**



Hotel Calablanca Barú  
Beach Resort

1. No incluye GLA de Calablanca, CityU residencias universitarias y Boho.

2. Número de arrendatarios por marca. No incluye arrendatarios de Calablanca, CityU residencias universitarias y Boho debido a la estacionalidad en los contratos.

3. Calculado como promedio por categoría LTM.



## Indicadores inmobiliarios 2023 vs 2024

### Vacancia Física

5.93%  
+12 pbs

### Vacancia Económica

7.81%  
+24 pbs



## Resultados del negocio 2023 vs 2024 - YTD

**Ingresos** COP 376,203 MM **+11.8%**

**NOI** COP 313,695 MM **+12.3%**

**EBITDA** COP 269,347 MM **+11.8%**

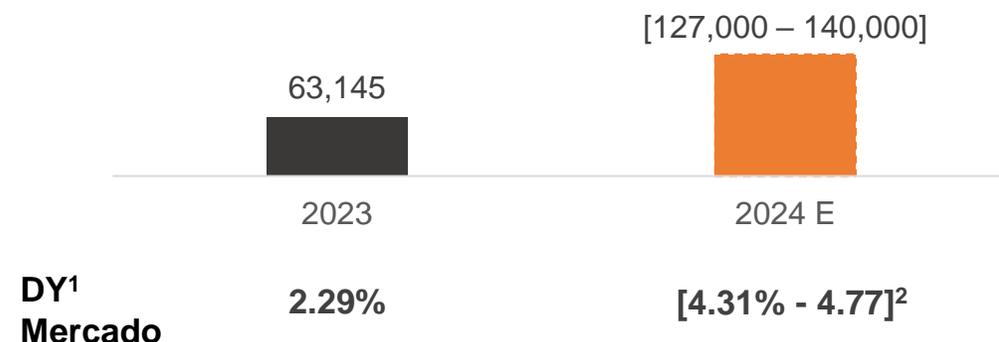


## Indicadores financieros 2023 vs 2024 - YTD

**Margen NOI** 83.38% **+32 pbs**

**Margen EBITDA** 71.60% **-3pbs**

## Flujo de Caja Distribuible (COP MM)



**Próximo Pago FCD** → **COP 38,016 MM**  
**COP 888 / Título** **Agosto 15**

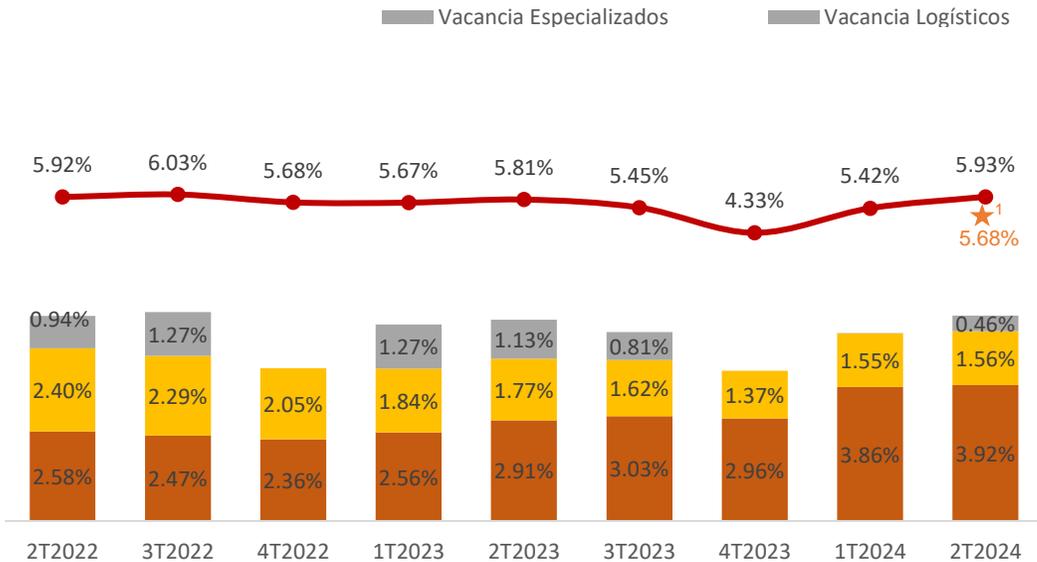
1. El dividend yield patrimonial para 2023 fue de 1.1% y para 2024 se espera que esté entre 1.9% y 2.5%.  
2. Las estimaciones se realizan con el precio promedio de mercado de 2024 a cierre de junio: 68,887.

# Gestión comercial

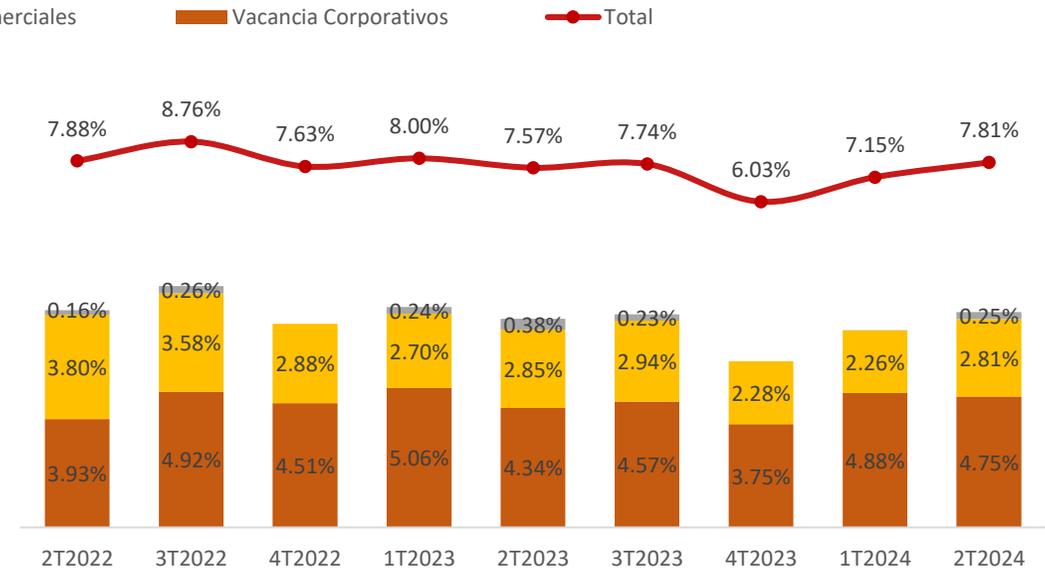


One Plaza - Medellín

## Vacancia física



## Vacancia económica



### Retención

2T 2024 **17,392 m<sup>2</sup>**  
 2024 YTD **77,953 m<sup>2</sup>**



### Renovación

**97.6%**  
 De los contratos durante el  
 año por ingresos

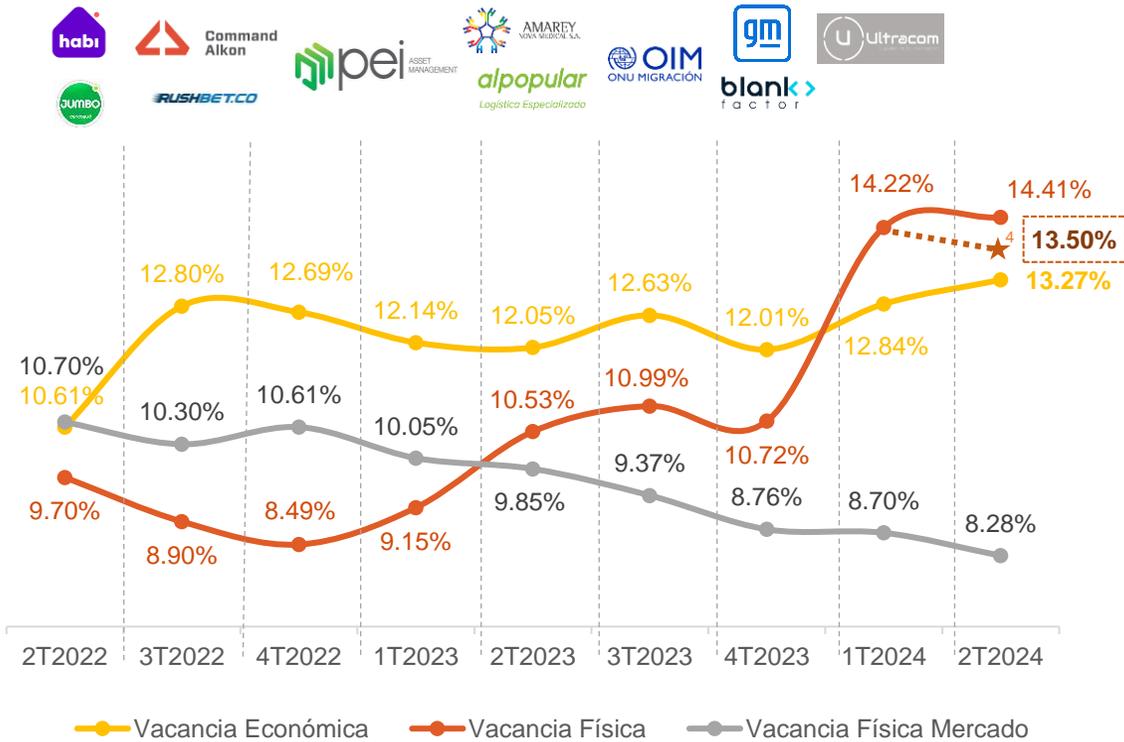


### m<sup>2</sup> colocados

2T 2024 **2,364 m<sup>2</sup>**  
 2024 YTD **5,462 m<sup>2</sup>**

1. Ingreso de arrendatario en el edificio Atrio en la categoría corporativos con 2,828 m<sup>2</sup>

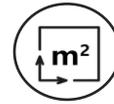
## Vacancia física PEI<sup>1</sup> vs mercado<sup>2</sup>



**310,413 m<sup>2</sup>**  
Área total arrendable<sup>3</sup>

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

## Gestión comercial



**Área Vacante**

44,723 m<sup>2</sup>



**Área Prospectada**

51,818 m<sup>2</sup>



**Número de prospectos**

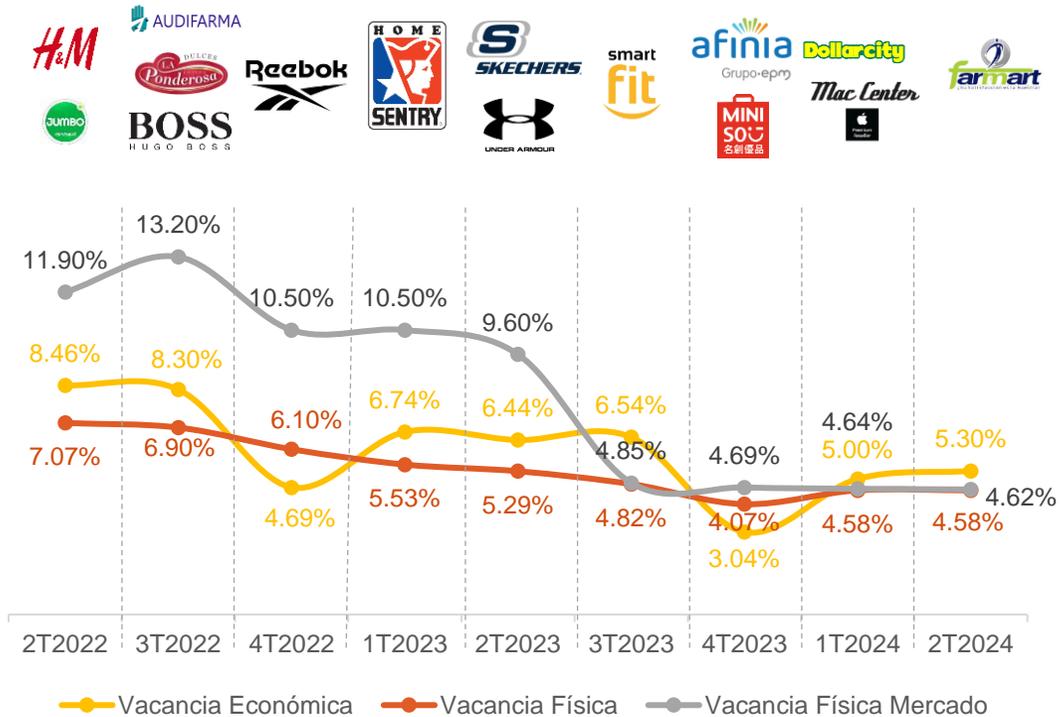
15

**Movimientos en el área vacante 1T24 vs 2T24**

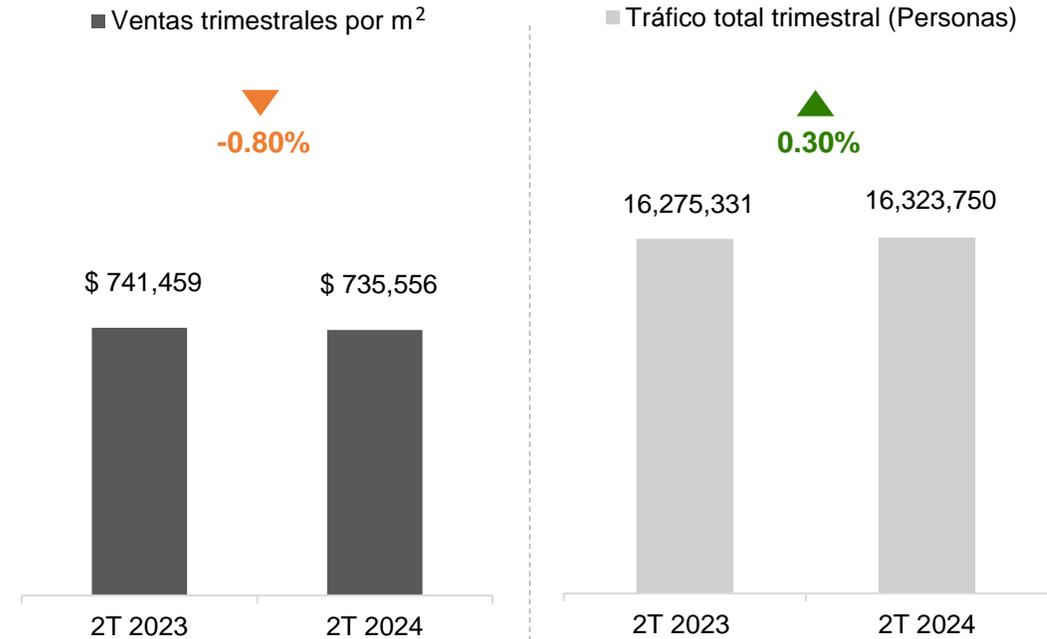
**Carvajal**  
753 m<sup>2</sup>

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 2T 2024.  
 3. Correspondiente al área arrendable de PEI.  
 4. Ingreso de arrendatario en el edificio Atrio con 2,828 m<sup>2</sup>

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



## Ventas y tráficos<sup>4</sup> 2T24 vs 2T23



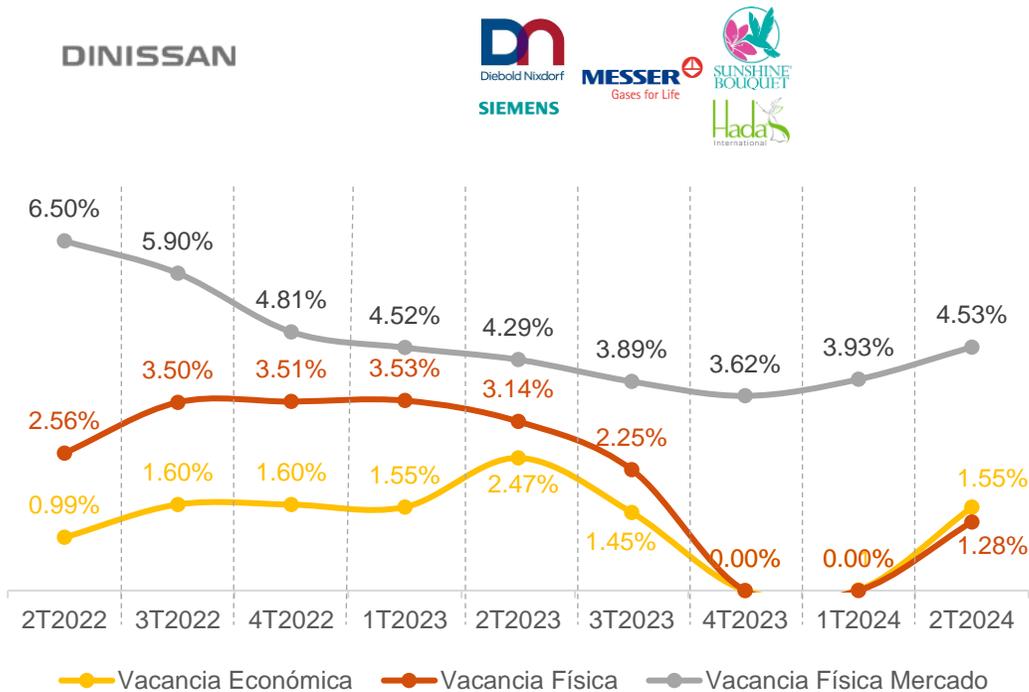
**387,447 m<sup>2</sup>**  
Área total arrendable<sup>3</sup>



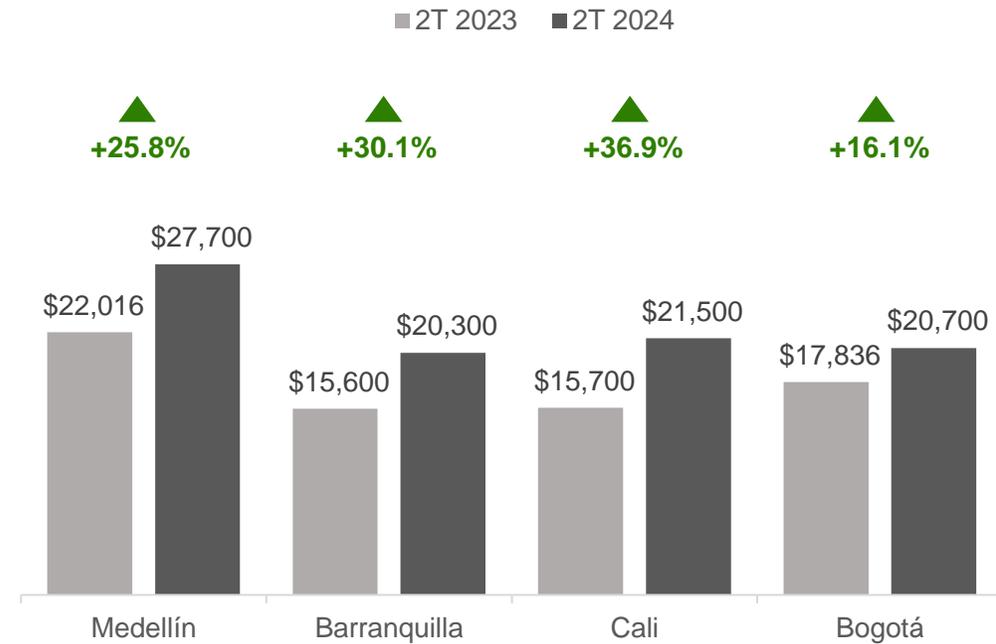
**4,926 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 2024

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 2T 2024.  
 3. Correspondiente al área arrendable de PEI.  
 4. Información de centros comerciales (Plaza Central, Atlantis, Jardín Plaza Cali, Jardín Plaza Cúcuta, Portafolio Nuestro).

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



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

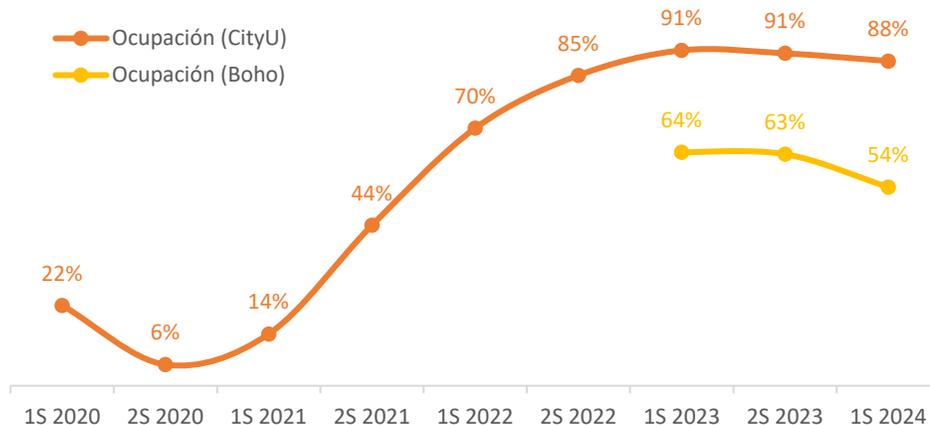


**408,391 m<sup>2</sup>**  
Área total arrendable<sup>3</sup>

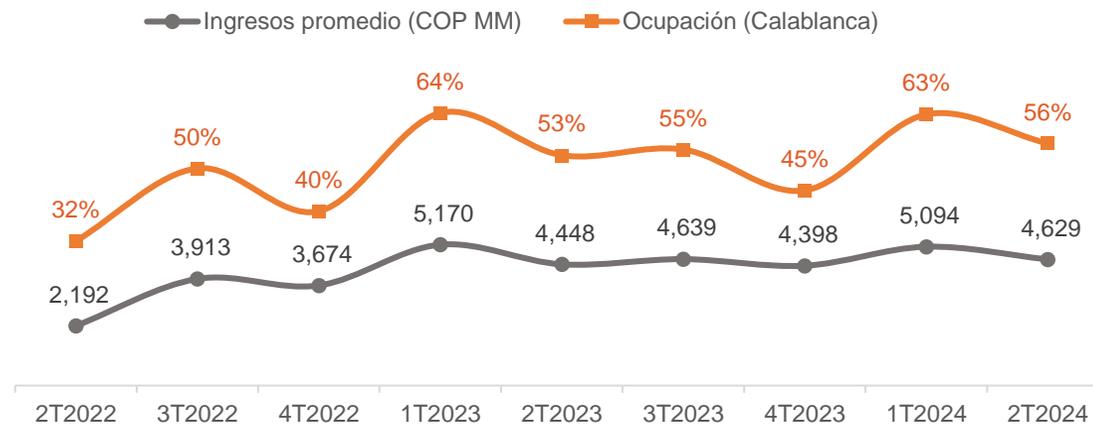
1. Información al cierre de cada trimestre.  
 2. Información de vacancia física de mercado correspondiente a Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 2T 2024.  
 3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

## 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 m<sup>2</sup> de área arrendada y tiene una participación en los ingresos del portafolio de 3.04%, distribuidos así: Centros Médicos: 1.46%, EPS Sanitas: 0.94%, Medicina prepagada: 0.62% y Clínica Colsanitas: 0.02%

# Resultados financieros



One Plaza - Medellín

# RESULTADOS FINANCIEROS

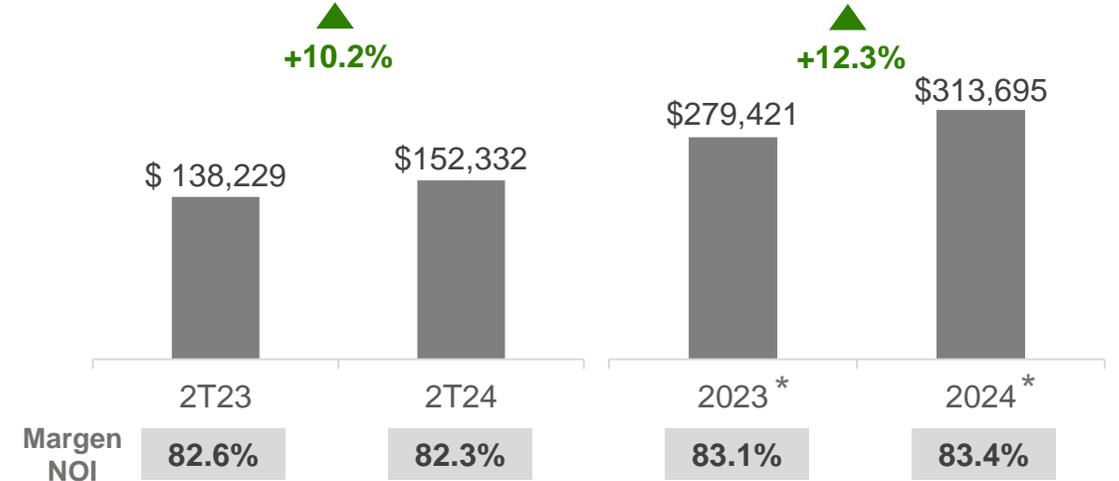


\* Año corrido

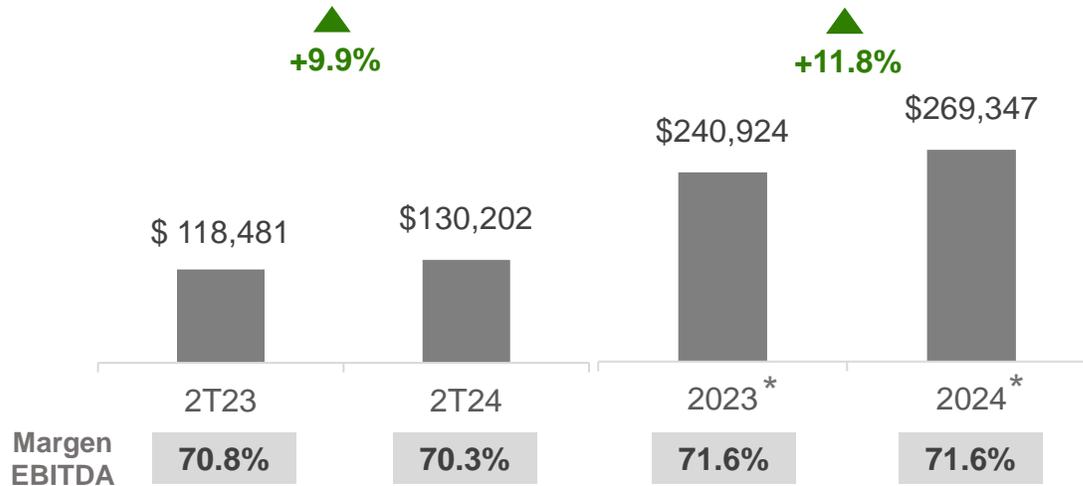
## Ingresos<sup>1</sup>



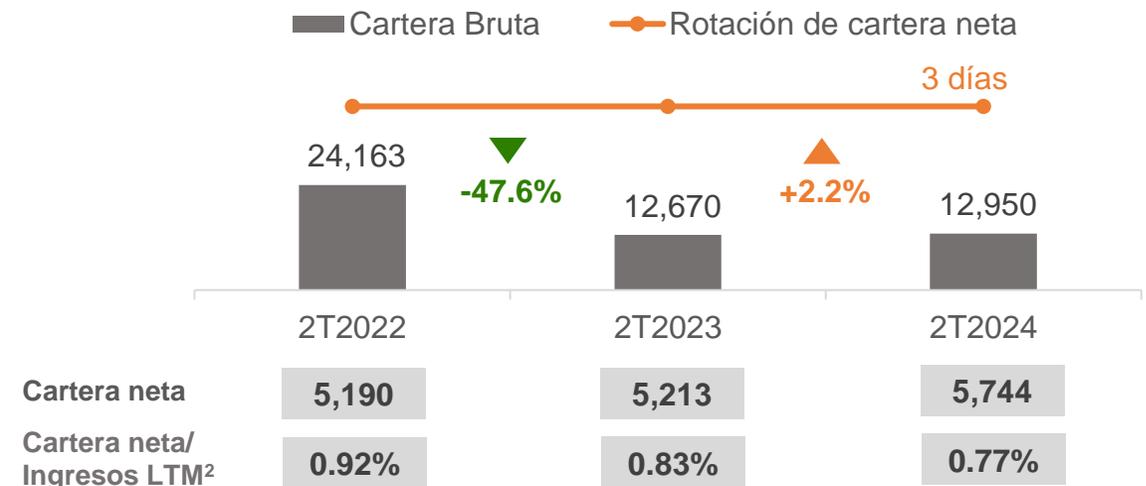
## NOI<sup>1</sup> / Margen NOI



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



## Cartera<sup>1,3</sup>

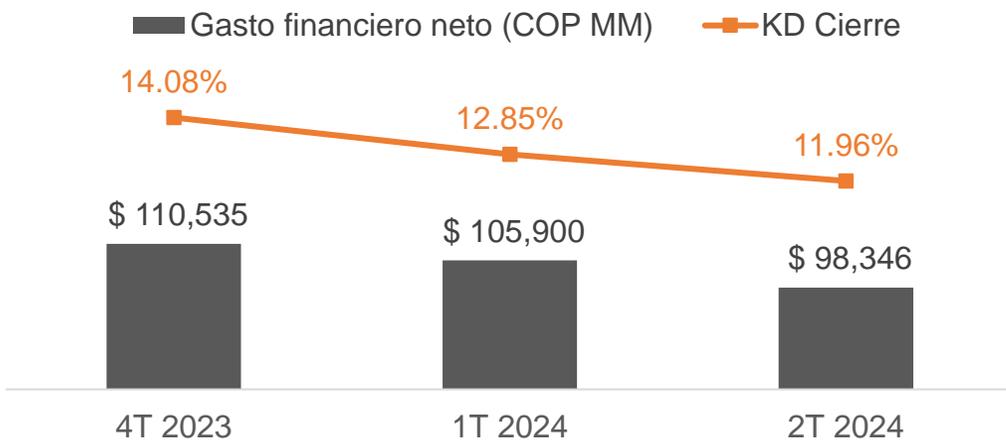


1. Cifras en COP millones y a corte de cada trimestre

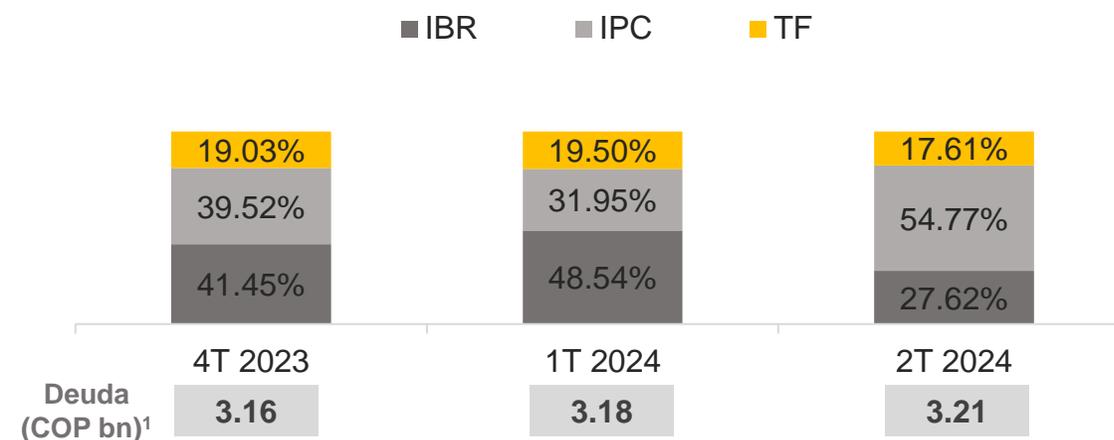
2. LTM: Last Twelve months o últimos doce meses

3. El valor de cartera al 2T2024 incluye recaudo por COP 3,209 Millones recibidos en la primera semana de julio, principalmente por conciliaciones y pagos realizados durante los días no hábiles del cierre de mes de junio

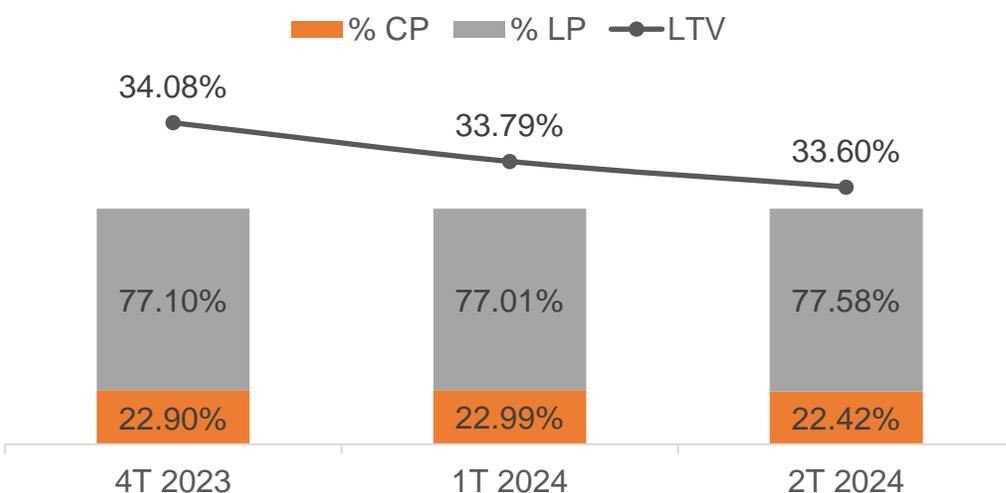
## Gasto financiero y costo de la deuda



## Indexación de la deuda



## Nivel de endeudamiento<sup>2</sup>



## Consideraciones

- \$1.8 bn** de deuda gestionados en novaciones de corto y largo plazo. 46% en IPC, 42% en IBR y 12% en TF, con spreads competitivos frente a años recientes.
- Reducción de 212 pbs** en el costo de la deuda de corte de junio 2024 vs diciembre 2023.
- Reducción de 48 pbs** en la relación de endeudamiento a activos (LTV) de junio vs diciembre 2023.

1. Cifras en billones de pesos.  
2. Endeudamiento Financiero según la definición del Prospecto de PEIS

03

# Evolución del mercado de capitales

Nutresa - Palermo

## MSCI COLCAP INDEX



### Lanzamiento

28 de mayo de 2021.



### Objetivo principal

Proporcionar un **instrumento de indexación** al mercado colombiano.



### Composición

Al menos **25 valores y 20 emisores** que coticen en la Bolsa de Valores de Colombia (BVC).



### Métricas

**Capitalización de mercado** ajustada por los títulos que sean de libre circulación<sup>1</sup>, **capacidad de inversión internacional y liquidez.**



### Rebalanceo

Se realiza rebalanceo de manera **trimestral** en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.

21/05/2024

31/05/2024



Anuncio de la inclusión de PEI en el índice MSCI COLCAP.



Inclusión de PEI en el índice MSCI COLCAP.

PEI fue incluido en la **10ª posición** del índice con una participación del **2.86%**

Comportamiento del Título durante el periodo de anuncio e ingreso al índice (21 - 31 de mayo)



**Volumen transado**



COP 206,080 MM



**Títulos transados**



1,756,552 Títulos



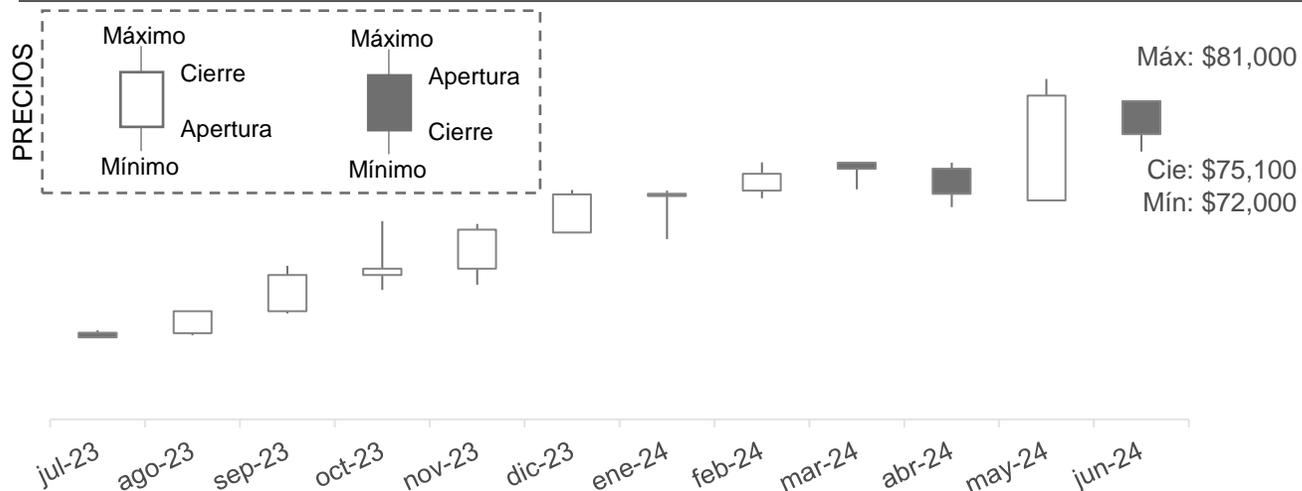
**% volumen transado en el mercado**



16.4%

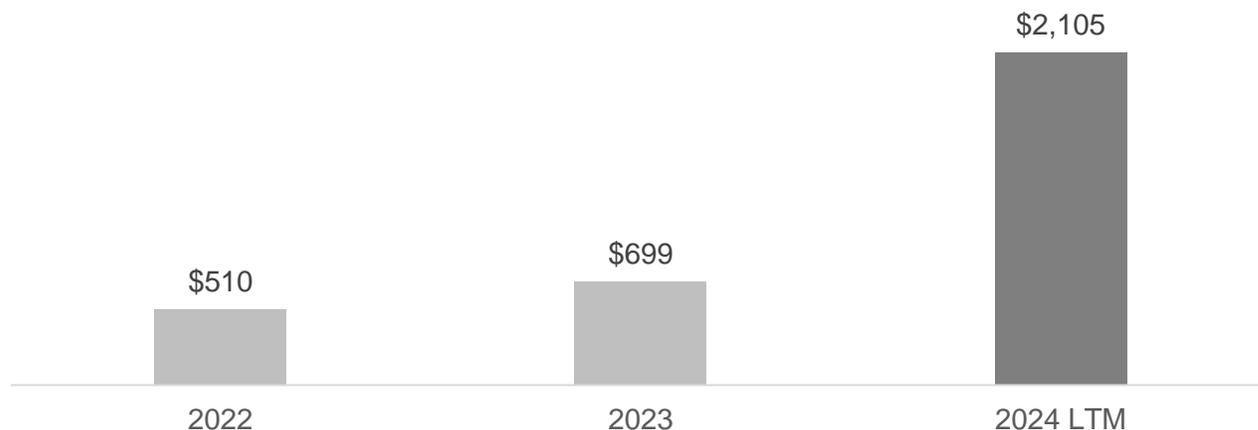
1. Se excluyen las acciones restringidas o mantenidas por accionistas clave, como el gobierno o los fundadores.

## Precio PEIS en el mercado secundario



## Promedio diario del volumen transado PEIS (COP MM)

■ ADTV Anual



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

## Ranking renta variable – Año corrido

	RANKING VALORIZACIÓN	Δ PRECIO	ADTV COP MM	RANKING VOLUMEN
1°	PF GRUPO SURA	80.9%	\$2,834	10°
2°	MINEROS	75.2%	\$689	18°
3°	PF CEMARGOS	73.3%	\$509	21°
4°	PROMIGAS	54.3%	\$234	25°
14°	PEI	16.8%	\$3,399	8°

## Consideraciones



En lo corrido del año el precio del título en el mercado secundario tuvo un **incremento de 16.8%** llegando a **COP 75,100** a cierre de junio.



El volumen de negociación promedio diario (ADTV) LTM es de COP 2,105 MM. Así mismo, el ADTV del primer semestre de 2024 es de **COP 3,399 MM.**

# 04 Perspectivas

Rivana- Medellín

	2024E	Mensajes clave
<b>INGRESOS</b> (Miles de millones de pesos)	[770-800]	Los ingresos operacionales recogerán los reajustes por inflación de 2022 y 2023
<b>MARGEN NOI</b>	[81.5%-83.5%]	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<sup>1</sup></b>	[4.3%-4.8%]	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%-13%]	La rentabilidad patrimonial se estima esté en rangos entre el 11% y el 13% dependiendo de los niveles de inflación

1. Las estimaciones se realizan con el precio promedio de mercado de 2024 a cierre de junio: 68,887.

The background of the slide is a photograph of a modern, multi-story glass skyscraper. The building's facade is highly reflective, mirroring the sky and surrounding environment. It is situated in an urban area with other buildings and hills visible in the distance under a bright, cloudy sky.

# 05 Sesión de Preguntas

Rivana- Medellín

# 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



# ANEXOS

Nutresa - Palermo

## INDICE COSTOS CONSTRUCCIÓN<sup>1</sup>

Variación anual de los principales rubros:

### MATERIALES

+2.7% ▲

### SERVICIOS

+1.2% ▲

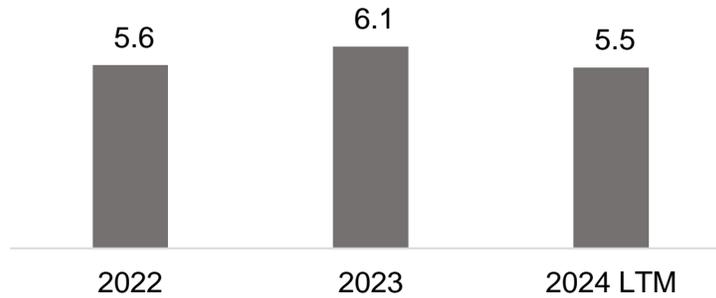
### MANO DE OBRA

+8.2% ▲

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

■ Área aprobada MM de m<sup>2</sup>

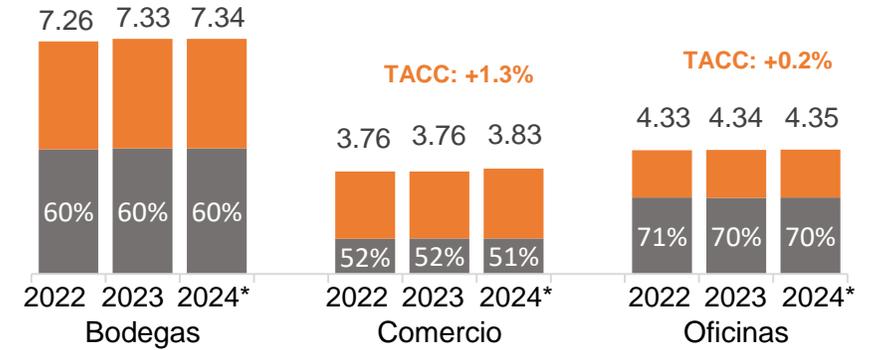
TACC: -1.0%



## INVENTARIO (m<sup>2</sup>) EN PRINCIPALES CIUDADES DE COLOMBIA<sup>3,4</sup>

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

TACC: +0.7%



## ESPACIOS DISPONIBLES (m<sup>2</sup>) EN PRINCIPALES CIUDADES DE COLOMBIA<sup>3,4</sup>

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

TACC: -50.6%

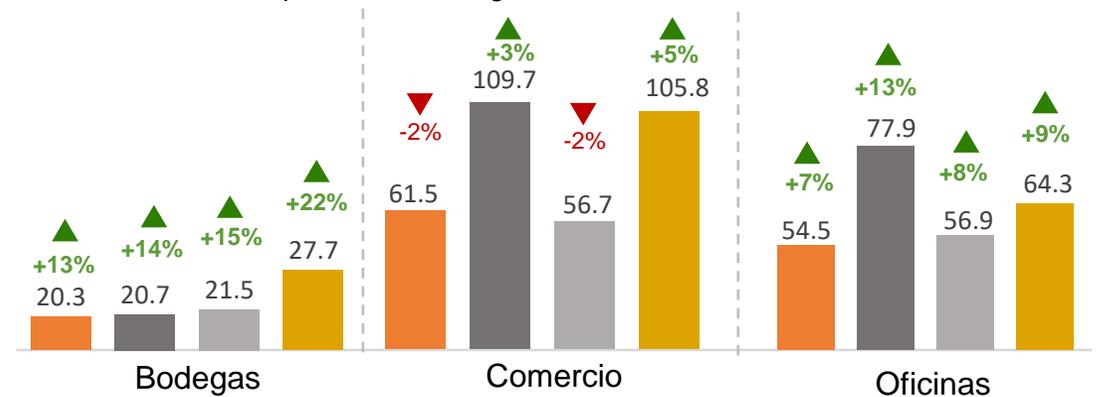
TACC: +4.7%

TACC: -11.0%



## PRECIO DE RENTA POR m<sup>2</sup> (miles de pesos)<sup>3,4</sup>

■ Barranquilla ■ Bogotá ■ Cali ■ Medellín



1. Fuente: DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística), Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) a corte de May-24. Los servicios hacen referencia a servicios de acabados, estructura, instalaciones, entre otros.

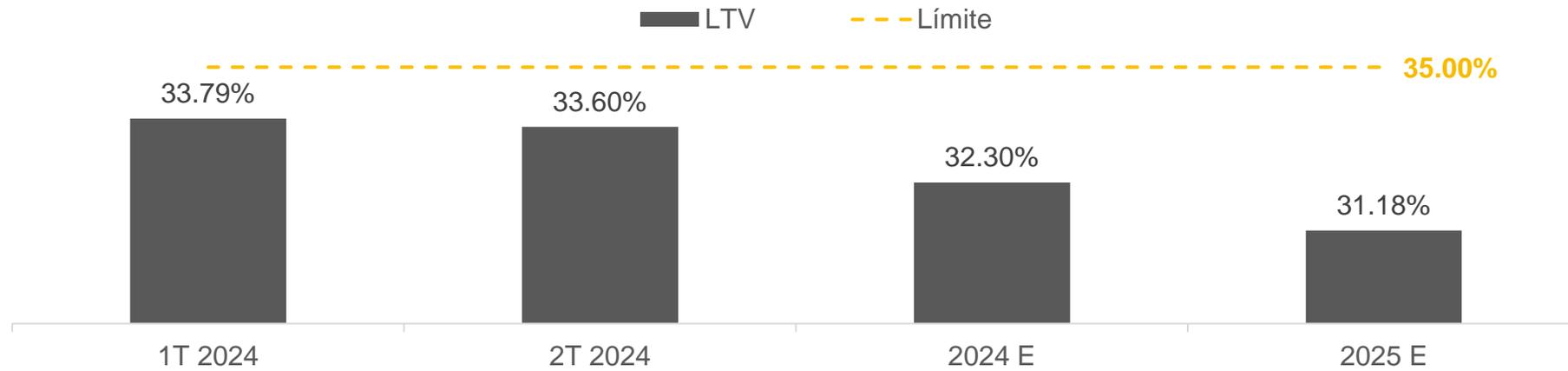
2. Fuente: DANE, área total licenciada a nivel nacional corte de diciembre para 2022 y 2023, para 2024 la información es a corte de May-24.

3. Información obtenida de Colliers International. Principales ciudades de Colombia: Bogotá, Medellín, Barranquilla y Cali (corresponden a otras ciudades). Las bodegas incluyen Clase A+, A, B y ZF. Las oficinas incluyen clase A+.A y B. Comercio incluye los tipos outlet, centro especializado, comunitario, vecindario, regional y súper regional.

4. TACC: Tasa ajustada de crecimiento compuesto. (de dic-22 a jun-24)

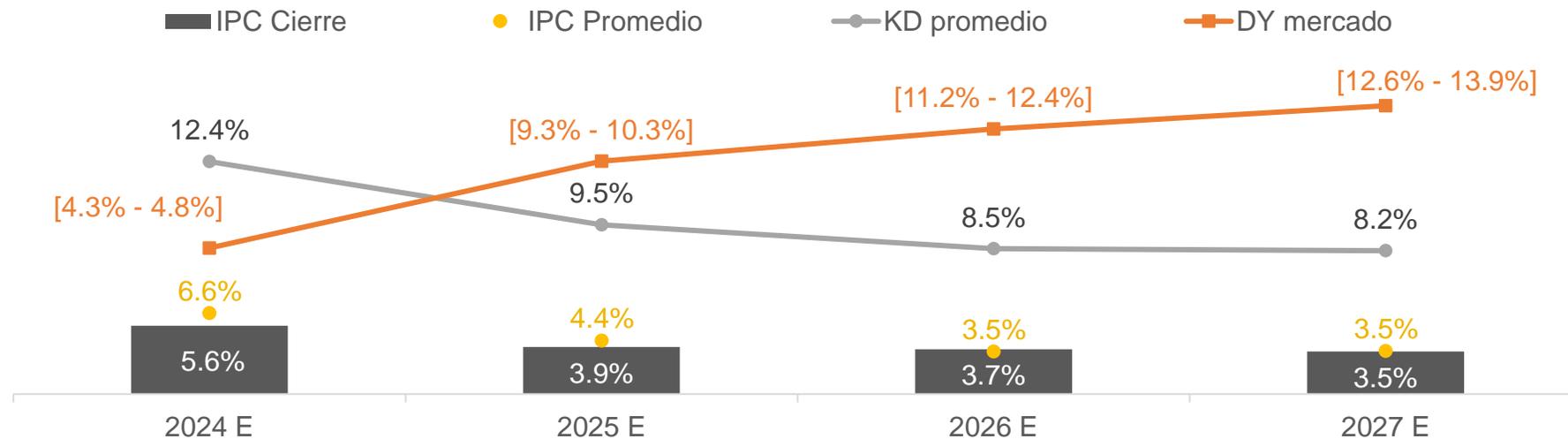
## Nivel y límite de endeudamiento<sup>1</sup>

Proyecciones<sup>2</sup> 2024 -2027



## IPC, Costo de la deuda y dividend yield<sup>2</sup>

Proyecciones<sup>2</sup> 2024 -2027



1. Endeudamiento Financiero según la definición del Prospecto de PEIS.  
 2. Proyecciones de IPC basadas en la encuesta del Banrep marzo 2024. No incorporan potenciales desinversiones ni adquisiciones.  
 3. Las estimaciones se realizan con el precio promedio de mercado de 2024 a cierre de junio: 68,887.

**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

