



# CONFERENCIA DE RESULTADOS

4T 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 inmobiliario
- 03 >> Resumen de Gestión 4T 2024
- 04 >> Evolución del mercado de capitales
- 05 >> Perspectivas 2025
- 06 >> Sesión de Preguntas



HADA INTERNACIONAL - BARRANQUILLA

A high-angle, wide shot of a modern multi-story office building with a glass and metal facade. The building is situated on a city street with other buildings and trees visible in the background. The sky is filled with soft, white clouds. The Alianza logo is visible on the top and bottom of the building.

# 01 Avances en la estrategia Pei

Alianza - Bogotá



## DIVERSIFICACIÓN BASE DE INVERSIONISTAS

### ➔ Ingreso al índice **MSCI All Colombia Select 25/50 (Noviembre 2024):**

- **Descripción:** Representa empresas que tienen su sede o cotizan en Colombia y realizan la mayoría de sus operaciones en el país.
- **Próximo rebalanceo:** Febrero.
- **ETF:** Global X MSCI Colombia.

### ➔ Inversión extranjera:

- **4T 2024:** \*USD 1 MM<sup>1</sup>  
\*COP 5,475 MM
- **2024:** \*USD 47 MM<sup>1</sup>  
\*COP 189,792 MM

### ➔ Posición inversionistas internacionales: **% Equity: 6.4%**



## ESTRUCTURA DE CAPITAL

### ➔ Deuda

Durante 2024 se realizó la gestión del endeudamiento financiero mediante la sustitución de pasivos con la banca local por más de 2.39 bn de pesos y una vida media de los créditos de 48 meses.

### ➔ Títulos participativos (PEIS)

Continúa el proceso de estructuración de la emisión del XII tramo de títulos participativos:

- **Monto aproximado:**  
COP 300,000 – 500,000 MM
- **Uso de los recursos:** Pago de deuda
- **Valor del Título:** Promedio de mercado



## GESTIÓN DEL PORTAFOLIO

### ➔ Desinversiones

Como parte del proceso de optimización del portafolio inmobiliario, se adelantaron 3 procesos de desinversión.

**Valor total: COP 90,250 MM**

- **Bodega Yumbo (2024):**  
COP 8,800 MM – 97% valor en libros
- **Oficina Torre Pacific (2024):**  
COP 1,450 MM – 104% valor en libros
- **CEDI Éxito Bogotá (2025):**
  - COP 80,000 MM – 133% valor en libros
  - Suscripción de la promesa de compraventa

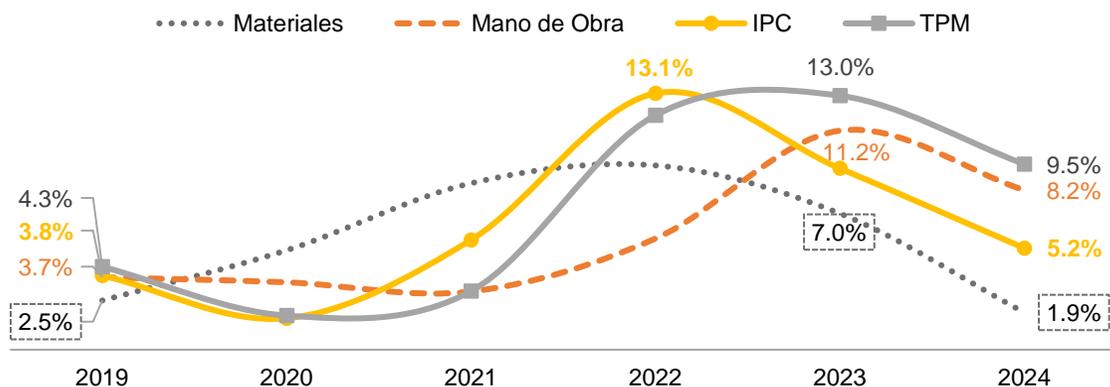
The background of the slide is a photograph of several tall, modern apartment buildings in Bogotá, Colombia. The buildings have a distinctive facade with a grid of colorful panels in shades of blue, green, and yellow. The sky is bright with scattered white clouds. In the foreground, there are some trees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

# 02 Contexto inmobiliario

City U - Bogotá

## Inflación, tasa de política monetaria<sup>1</sup> y costos de construcción<sup>2</sup>

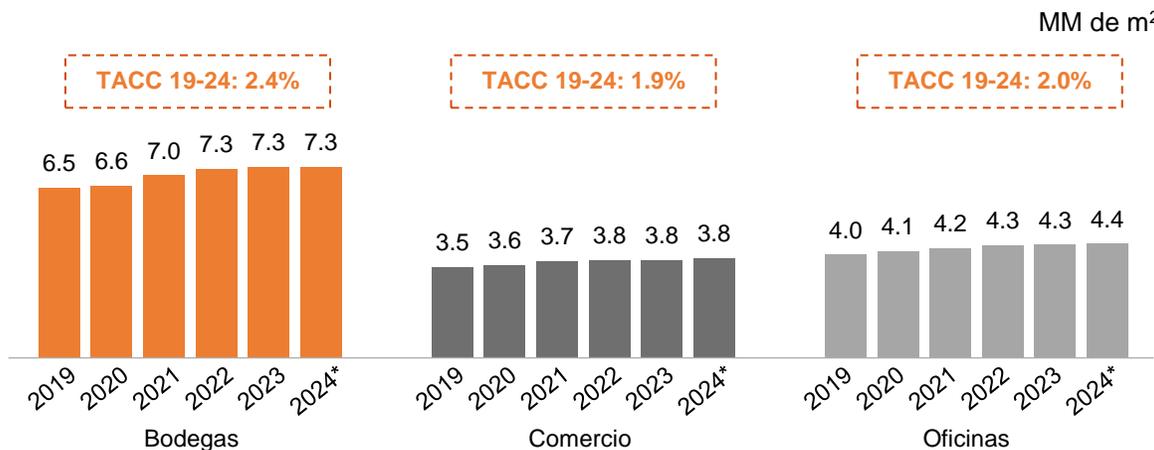
### Variación anual de los principales rubros:



## Licencias de construcción a nivel nacional<sup>3</sup>



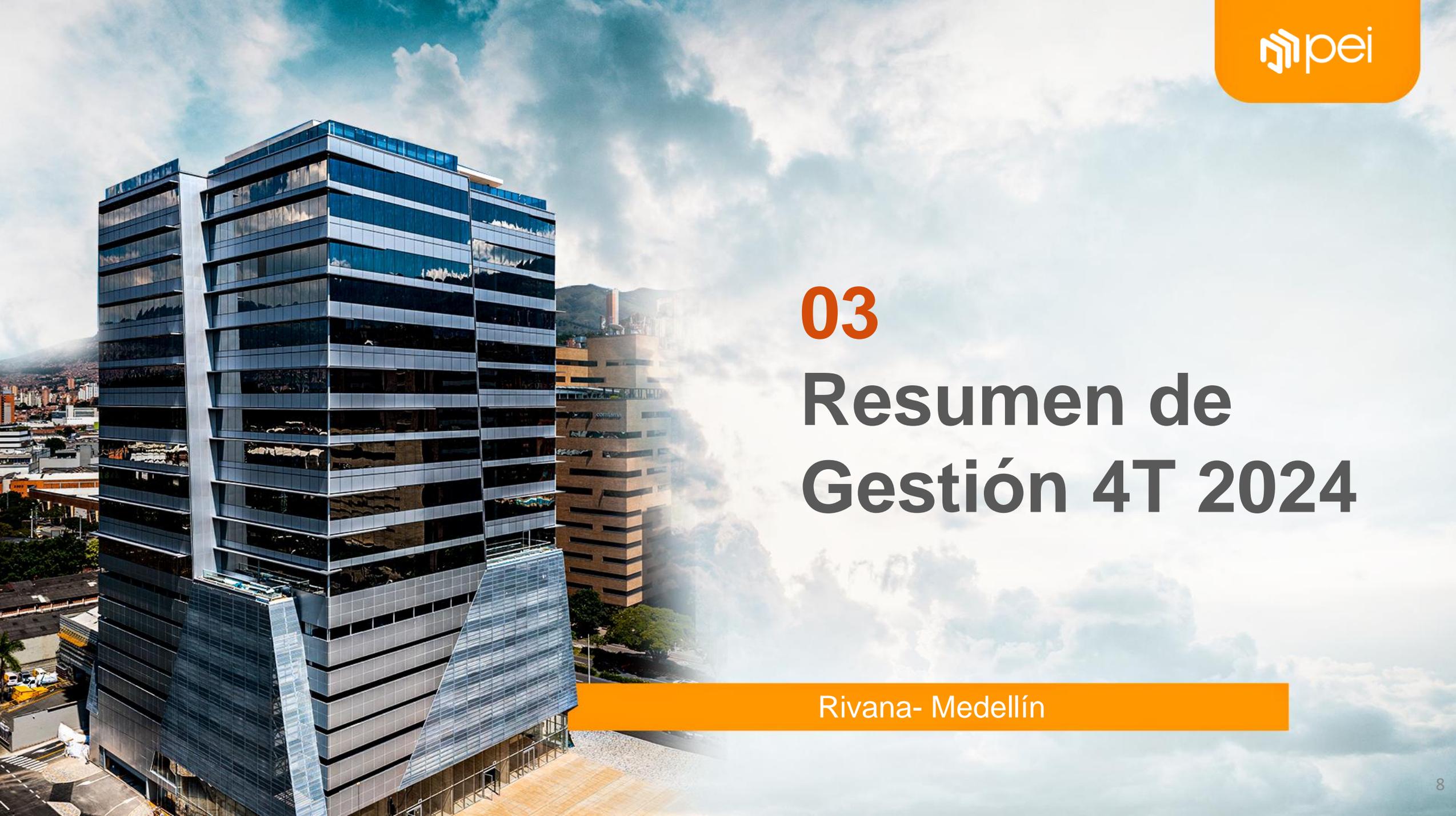
## Inventario inmobiliario en las principales ciudades de Colombia<sup>4</sup>



## Espacios disponibles en principales ciudades de Colombia<sup>4</sup>



1. Información del IPC y la Tasa de Política Monetaria (TPM) fue tomada de la base de datos oficial del Banco de la República de Colombia, al cierre de cada año.  
 2. Fuente: DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística), Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) a corte de Nov-24.  
 3. Fuente: DANE, área total licenciada a nivel nacional corte de diciembre para 2022 y 2023, para 2024 la información es LTM a corte de Nov-24.  
 4. Información obtenida de Colliers International disponible al 3Q 2024. 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.  
 5. TACC: Tasa anual de crecimiento compuesto.

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.

# 03 Resumen de Gestión 4T 2024

Rivana- Medellín



ACTIVOS BAJO MANEJO

COP **9.72** Bn



ÁREA ARRENDABLE

**1,136,042<sup>1</sup>** m<sup>2</sup>



ARRENDATARIOS

**1,479<sup>2</sup>**



INVERSIONISTAS

**6,186**

## Diversificación por categoría según valor de la propiedad de inversión<sup>3</sup>

Centros Comerciales

**42%**



Jardín Plaza Cali

Locales Comerciales

**3%**



Davivienda Edificio  
Salud Total

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. Se excluye el área correspondiente a la Torre Calle 90, debido al inicio del proceso de redesarrollo (3,634 m<sup>2</sup>).  
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.



## Indicadores inmobiliarios 2023 vs 2024

### Vacancia Física

5.52%  
+119 pbs

### Vacancia Económica

6.48%  
+45 pbs



## Indicadores financieros 2023 vs 2024

Margen NOI 83.05% +47 pbs

Margen EBITDA 70.98% +7 pbs



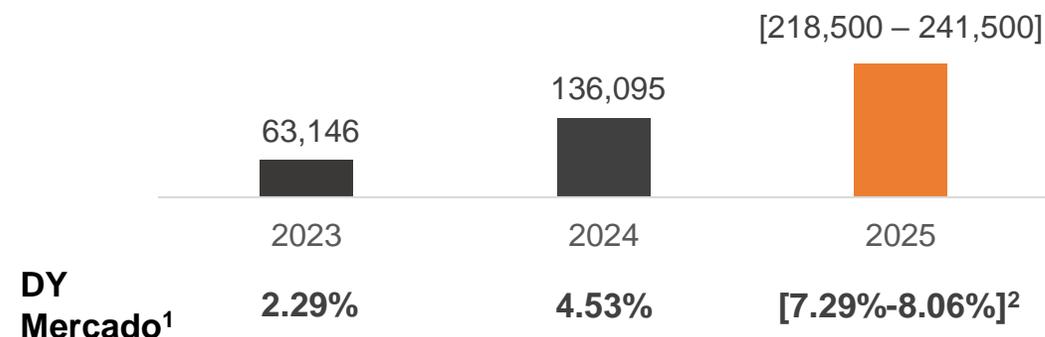
## Resultados del negocio 2023 vs 2024

Ingresos COP 772,712 MM +9.8%

NOI COP 641,704 MM +10.5%

EBITDA COP 548,499 MM +9.9%

## Flujo de Caja Distribuible (COP MM)



Próximo Pago FCD → COP 50,003 MM / COP 1,168 / Título **Febrero 14**

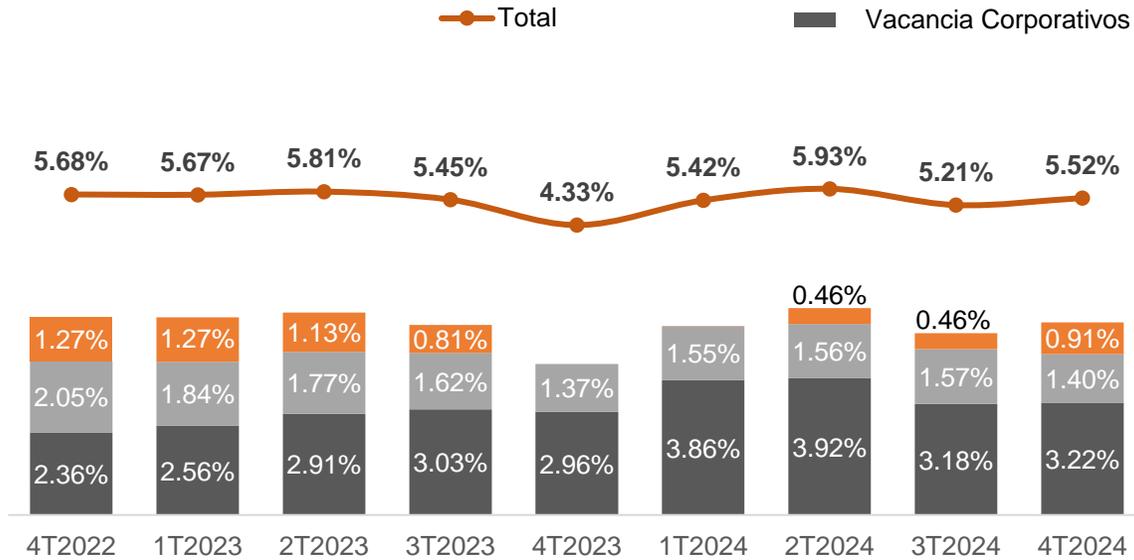
1. Las estimaciones se realizan con el precio de cierre de cada año. En el caso de calcularse con el precio promedio de mercado anual el DY es de: 3.60% para 2023, 4.56% para 2024 y 7.70% para 2025 (proyectado con el precio 2024).  
2. Se realiza la estimación con el precio por Título de cierre de 2024, \$69,980.

# Gestión comercial

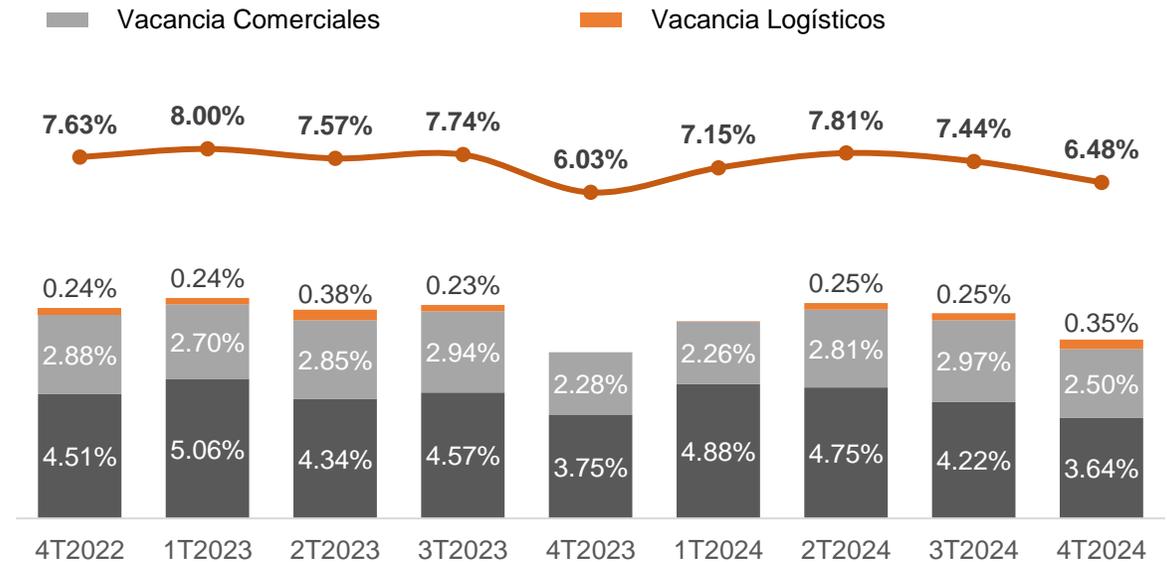


One Plaza - Medellín

## Vacancia física



## Vacancia económica



### Retención

4T 2024 **82,090 m<sup>2</sup>**  
 2024 **197,223 m<sup>2</sup>**



### Renovación

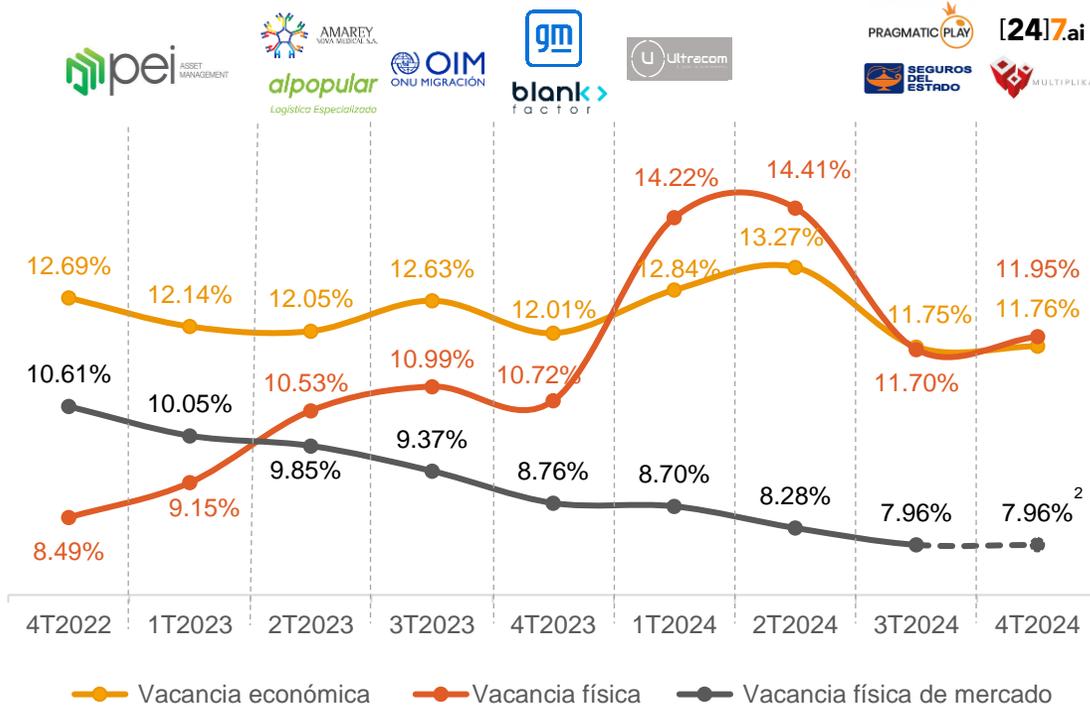
**96.8%**  
 De los contratos durante el  
 año medido por ingresos



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

4T 2024 **5,485 m<sup>2</sup>**  
 2024 **22,502 m<sup>2</sup>**

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

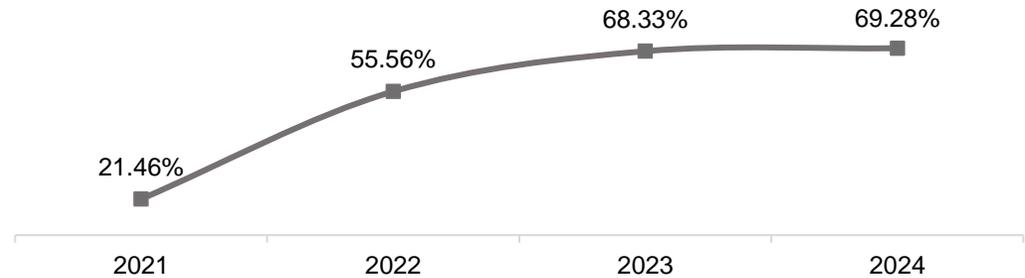


**306,144 m<sup>2</sup>**  
Área total arrendable<sup>3</sup>

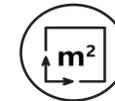
**12,434 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 2024

## Gestión comercial

### Tráficos activos corporativos



### Prospección en activos corporativos 4T24



**Área Vacante**

36,569 m<sup>2</sup>



**Área Prospectada**

59,025 m<sup>2</sup>

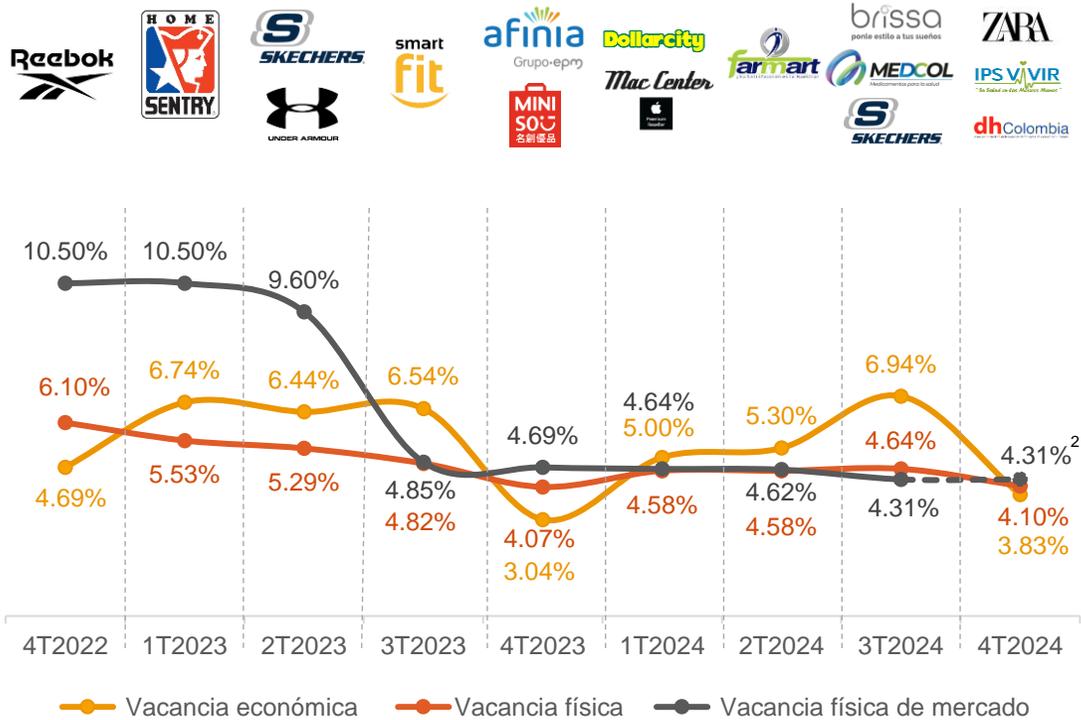


**Número de prospectos**

20

1. Información al cierre de cada trimestre.  
 2. Para el 4T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a septiembre de 2024 puesto que no hay actualización de ese periodo. Información de vacancia física de mercado de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla.  
 3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

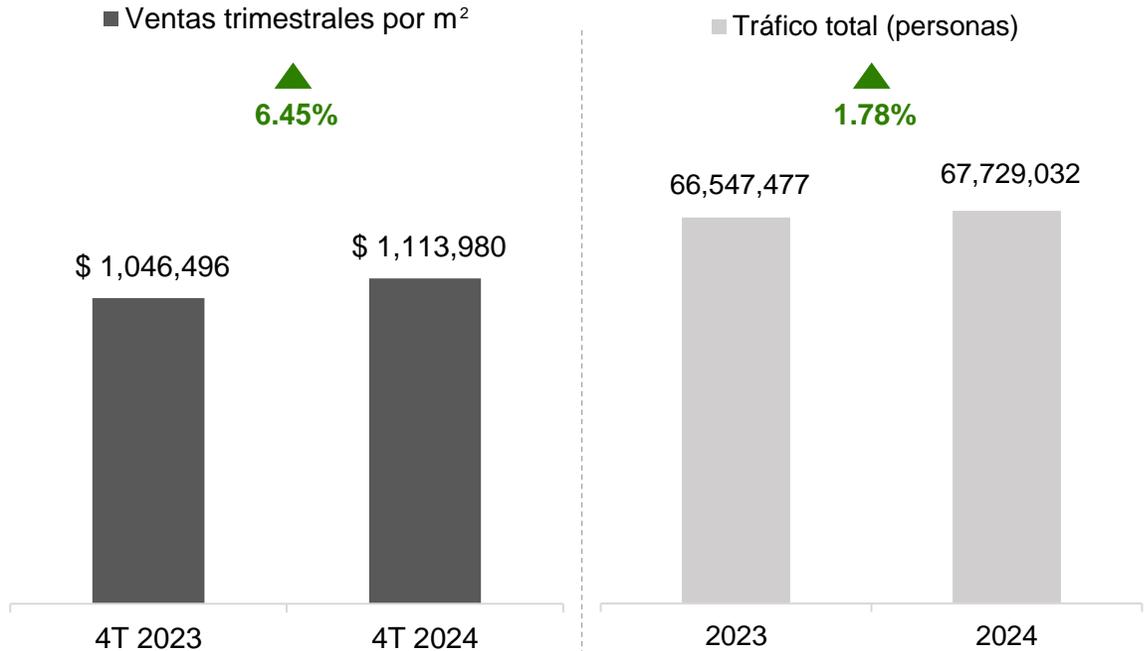
## Vacancia física PEI<sup>1</sup> vs mercado<sup>2</sup>



**386,844 m<sup>2</sup>**  
Área total arrendable<sup>3</sup>

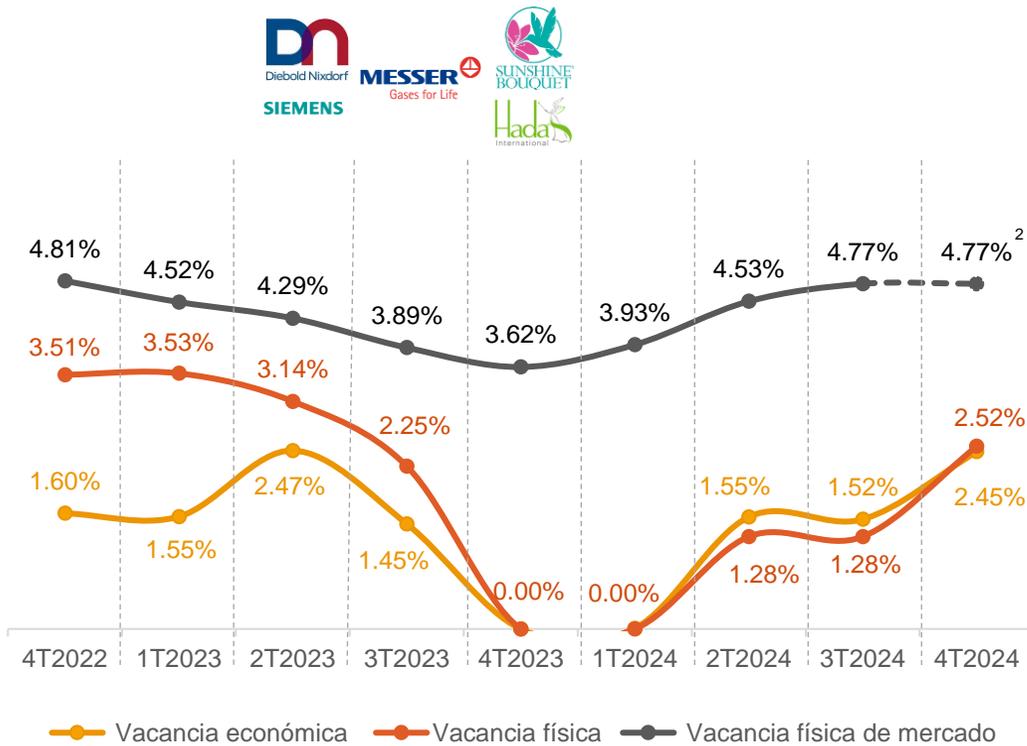
**10,068 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 2024

## Ventas y tráficos<sup>3</sup>



1. Información al cierre de cada trimestre.  
 2. Para el 4T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a septiembre de 2024 puesto que no hay actualización de ese periodo. Información de vacancia física de mercado de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla.  
 3. 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>



## Gestión comercial

Principales retenciones – 2024: **79,201 m<sup>2</sup>**

Arrendatario	GLA	Activo
<b>SIEMENS</b>	<b>39,351 m<sup>2</sup></b>	Cittium
servientrega	<b>16,594 m<sup>2</sup></b>	Bodega Mosquera
Sercarga S.A.S  Ágil Cargo S.A.S	<b>10,903 m<sup>2</sup></b>	Bodega la Estrella
<b>Magnum</b> ZONA FRANCA	<b>8,972 m<sup>2</sup></b>	Zona Franca del Pacífico

**407,974 m<sup>2</sup>**  
Área total arrendable<sup>3</sup>

1. Información al cierre de cada trimestre.  
 2. Para el 4T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a septiembre de 2024 puesto que no hay actualización de ese periodo. Información de vacancia física de mercado de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla..  
 3. Correspondiente al área arrendable de PEI.  
 4. Composición del GLA: 11,496m<sup>2</sup> patio de maniobras, 2,629m<sup>2</sup> bodega y 1,320 m<sup>2</sup> oficinas.

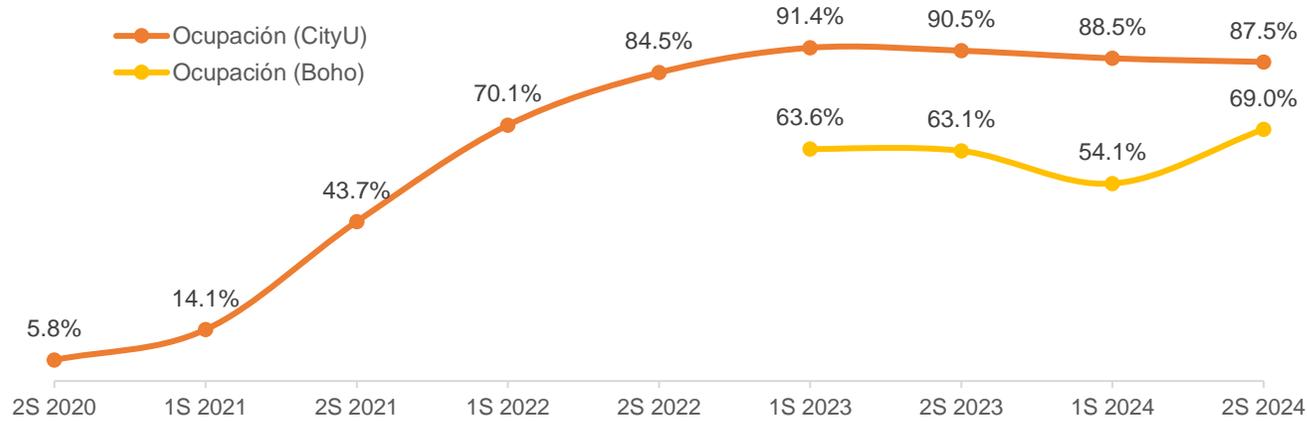
## Hospitalidad<sup>1</sup>



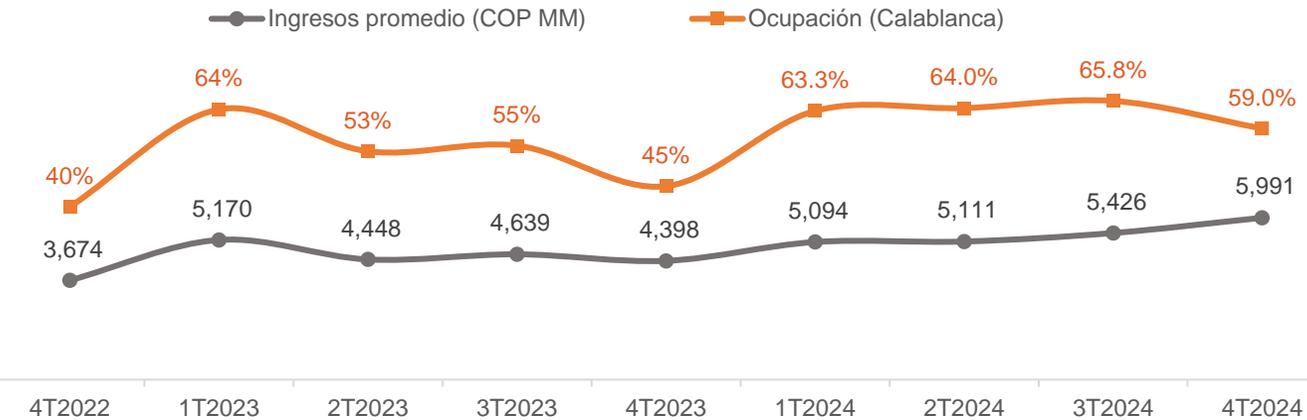
**CityU - Bogotá : 1,511 camas**



**Boho - Cali: 344 camas**



**Calablanca - Barú: 187 habitaciones**



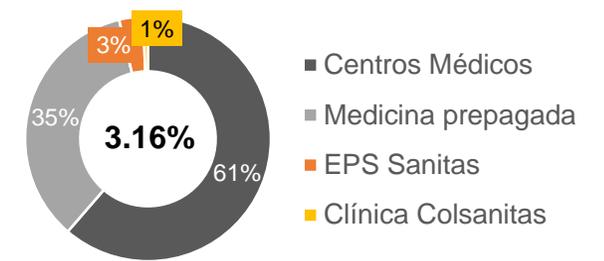
1. Promedio semestral excluyendo periodos vacacionales

## Grupo Keralty como arrendatario de Pei:



**Área arrendable:**  
29,754 m<sup>2</sup>

**Participación ingresos: 3.16%**



## Especializados



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

**Ocupación: 100%**



**5 activos:**

<b>Cali:</b>	<b>Popayán</b>
Tequendama	
Ciudad Jardín	
Versalles	
	<b>Bogotá:</b>
	Toberín



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

**Ocupación: 100%**

# Resultados financieros



One Plaza - Medellín

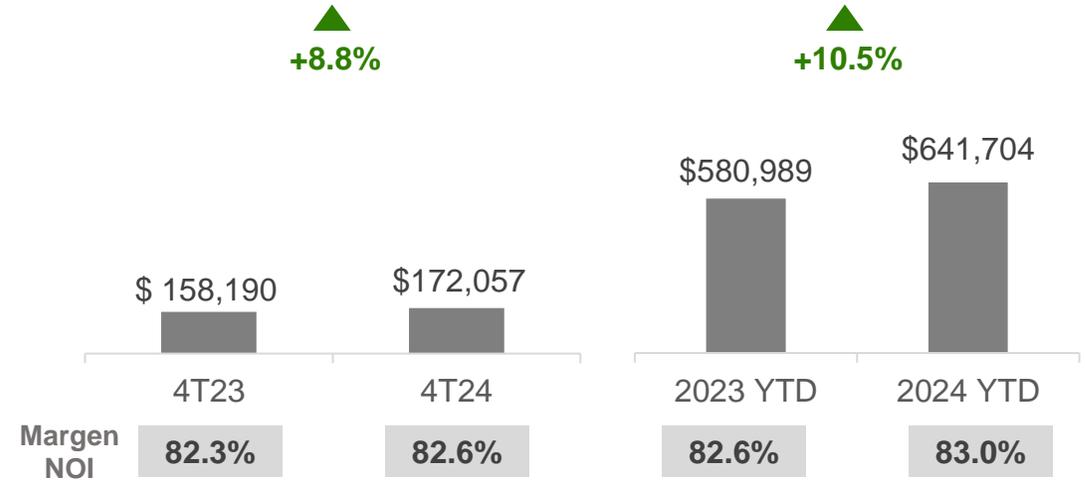
# RESULTADOS FINANCIEROS



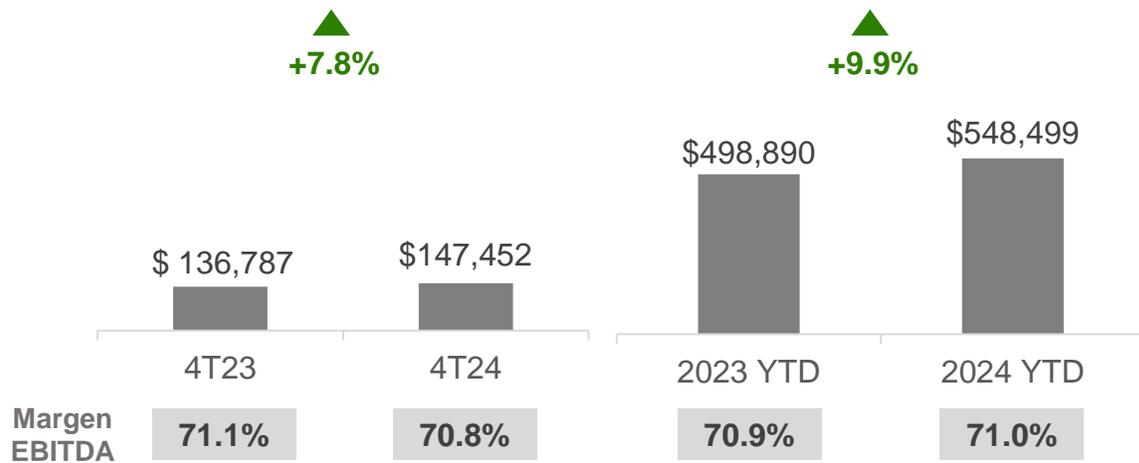
## Ingresos<sup>1</sup>



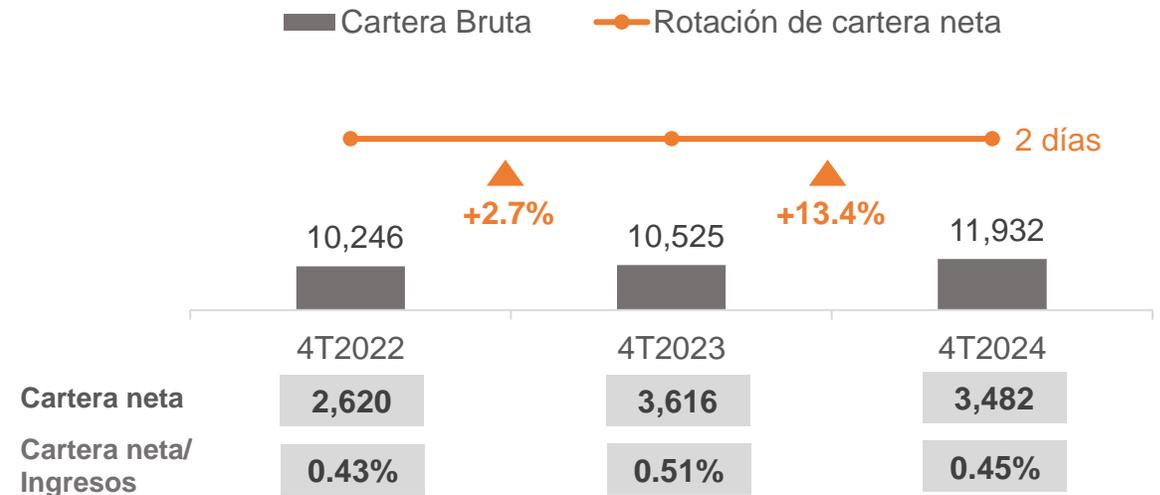
## NOI<sup>1</sup> / Margen NOI



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

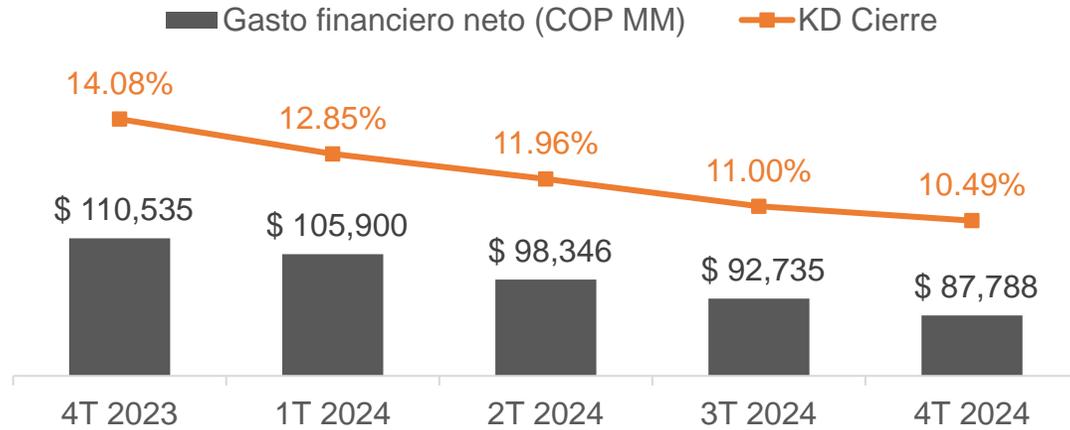


## Cartera<sup>1</sup>

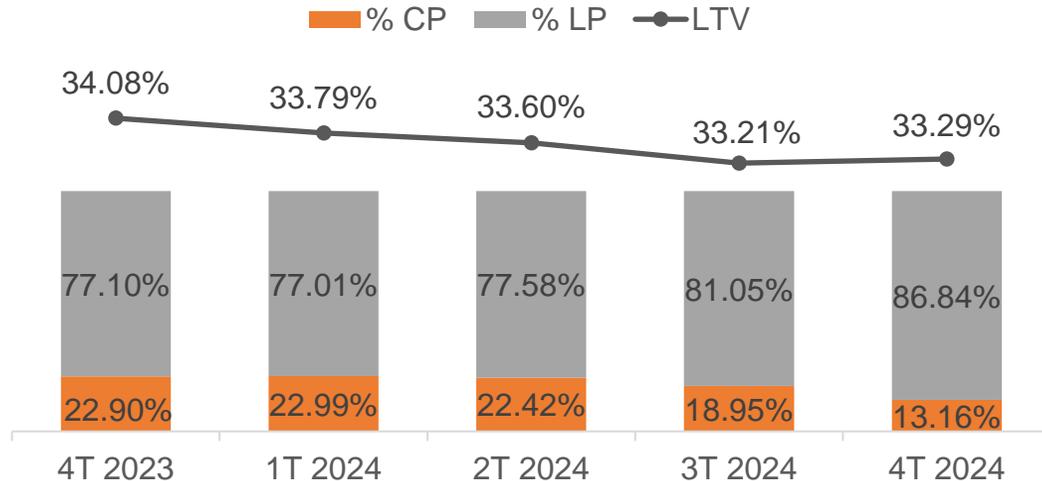


1. Cifras en COP millones y a corte de cada trimestre

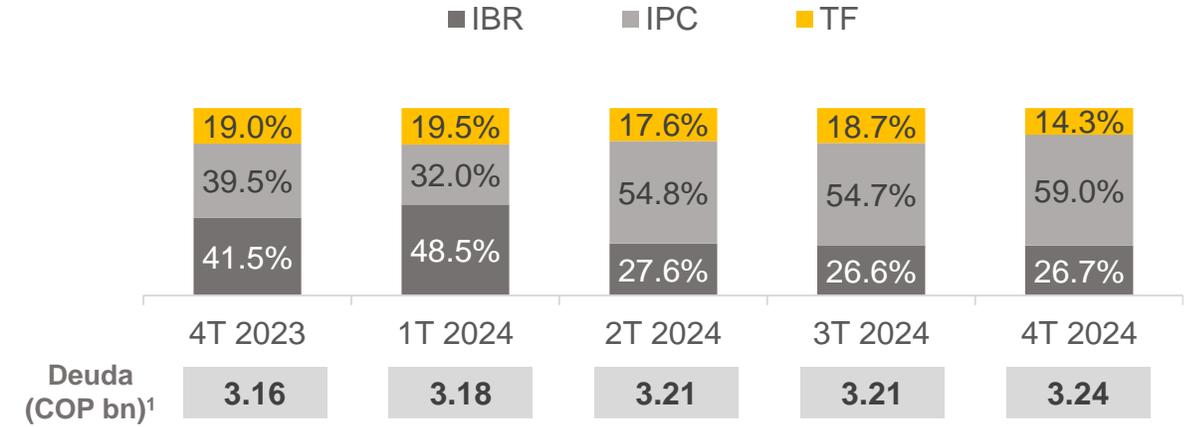
## Gasto financiero y costo de la deuda



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



## Indexación de la deuda



## Aspectos relevantes

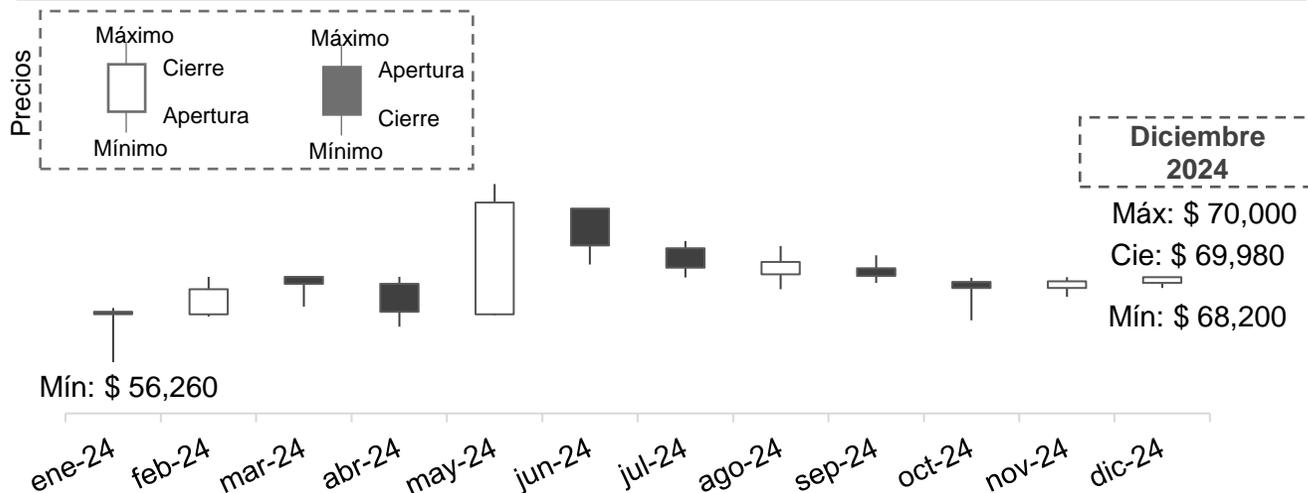
- Reducción** en el costo de la deuda en **359 pbs** desde diciembre de 2023 hasta diciembre de 2024.
- Disminución de COP 22,747 MM** en el gasto financiero neto entre el cuarto trimestre de 2023 y el cuarto trimestre de 2024.
- Reducción de 79 pbs** en la relación de endeudamiento a activos (LTV) de diciembre 2024 en comparación con diciembre 2023.

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

# 04 Evolución del mercado de capitales

Torre Alianza - Bogotá

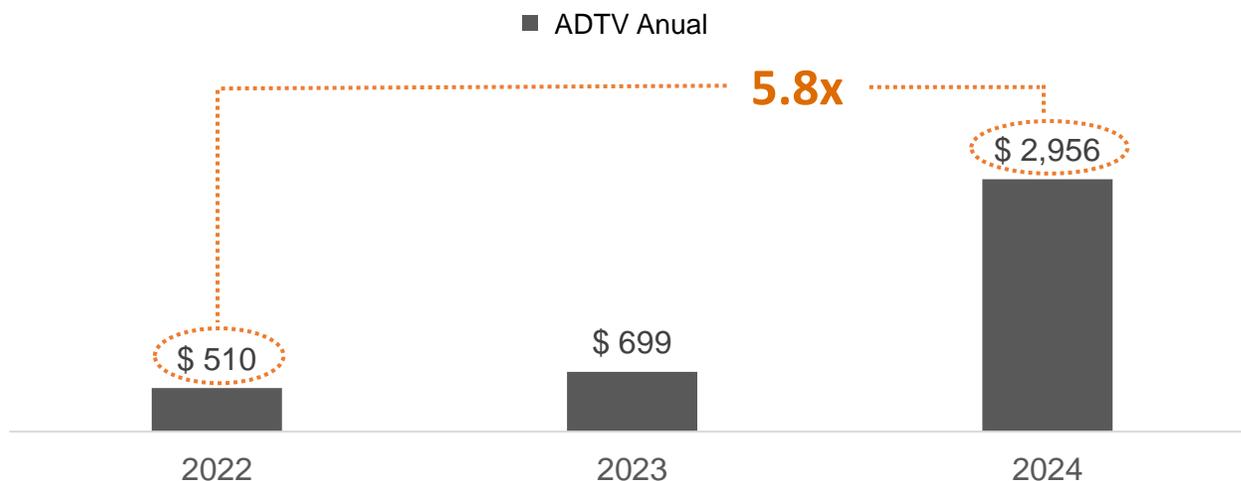
## Precio PEIS en el mercado secundario



## Ranking MSCI COLCAP– Año corrido

	RANKING VALORIZACIÓN	Δ PRECIO	ADTV COP MM	RANKING VOLUMEN
1°	Mineros	131.88%	\$ 704	16°
2°	PF Grupo Sura	92.74%	\$ 2,919	8°
3°	PF Grupo Argos	82.51%	\$ 959	14°
4°	Cementos Argos	66.94%	\$ 7,571	4°
15°	PEI	8.83%	\$ 2,956	7°

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



## Aspectos relevantes



En lo corrido del año el precio del Título en el mercado secundario tuvo un **incremento de 8.83%** llegando a **COP 69,980** a cierre de diciembre.



El volumen de negociación promedio diario (ADTV) del 2024 fue de **COP 2,956 MM.**

The background of the slide is an architectural rendering of a modern urban development. It features several tall, slender skyscrapers with facades made of colorful, perforated panels in shades of blue, green, and yellow. The buildings are set against a bright sky with scattered white clouds. In the foreground, there are some trees and a small white building with a tiled roof.

# 05 Perspectivas 2025

City U - Bogotá



## INFLACIÓN PROMEDIO<sup>1</sup>

[ 3.80% - 4.26%]

Aproximación basada en las expectativas de los analistas del mercado



## VACANCIA FÍSICA PROMEDIO

[ 5.37% - 5.93%]<sup>2</sup>

Se esperan niveles de vacancia física similares a los históricos de Pei, por la disminución en la oferta de nuevos metros cuadrados



## INGRESOS OPERACIONALES

[ COP 800,000 MM - COP 830,000 MM ]

Los ingresos operacionales incluirán los reajustes por inflación y una tendencia estable en la vacancia



## MARGEN NOI

[ 81.07% - 83.53%]

Se anticipa mantener los márgenes operacionales por la eficiencia en la gestión



## COSTO FINANCIERO (KD) PROMEDIO

[ 9.20% - 9.55%]

Se prevé una reducción en el costo financiero debido a la disminución de la inflación y a la mejora de las tasas de interés



## DIVIDEND YIELD DE MERCADO

[ 7.29% - 8.06%]<sup>3</sup>

Se espera un incremento del dividend yield debido a la disminución del gasto financiero y la gestión eficiente de la operación

1. Proyecciones de inflación basadas en la encuesta de Banrep de noviembre de 2024.  
2. Las estimaciones se realizan considerando la vacancia promedio del año y para todo el portafolio.  
3. Las estimaciones se realizan con el precio de cierre de 2024.

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. The overall scene is captured from a low angle, looking up at the building.

# 06 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

 [ir@pei.com.co](mailto:ir@pei.com.co)



**FEB 6**

Conferencia de Resultados  
4T 2024



**MAY 8**

Conferencia de Resultados  
1T 2025



**AGO 6**

Conferencia de Resultados  
2T 2025



**NOV 6**

Conferencia de Resultados  
3T 2025



**FEB 14**

Pago FCD  
4T 2024



**MAY 15**

Pago FCD  
1T 2025



**AGO 15**

Pago FCD  
2T 2025



**NOV 18**

Pago FCD  
3T 2025



 La Asamblea General de Inversionistas se estima se realizará en marzo