

CONFERENCIA RESULTADOS 2T 2023

"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

01

Avances en la estrategia

02

Resumen de Gestión 2T 2023

03

Perspectivas

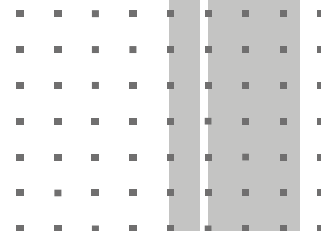
04

Sesión de Preguntas



01

Avances en la estrategia





Avances

Estructura de capital

- A** Due Diligence
- B** Carta de Mandato
- C** Hoja de términos (Borrador)

Ampliación base de inversionistas

- A** **+1,500** inversionistas¹
- B** Investor targeting

Alineación de intereses

- A** Ajuste remuneración Pei AM a partir de enero 2023
- B** **Roadshow** inversionistas:
Cali – 01/08
Bogotá – 02/08
Medellín – 03/08
Barranquilla – 04/08

Siguientes pasos

- +** Cierre de Hoja de términos
- +** Aprobación comités IFC
- +** **Contrato de crédito**

- +** Non Deal Roadshow
- +** Incorporar **inversionistas internacionales** a la base actual

- +** Radicación SFC
- +** **Asamblea Extraordinaria**

1. Desde la migración a la rueda de renta variable (22 de agosto de 2022)

FUNDAMENTALES DE LA ESTRATEGIA

La estrategia de desinversión la hemos denominado

DESINVERSIÓN INTELIGENTE y consiste en:

- Seleccionar compradores que sean **coinversionistas** de largo plazo de Pei.
- No vender con descuentos importantes sobre el valor en libros, el precio de venta es el resultado de un **valor justo de mercado**.
- Conformación de **portafolios de activos** para la venta que son escogidos dependiendo el comprador.
- Habilitación de predios con **cambios de norma** que permitan aprovechamientos de lotes con miras a una desinversión total o parcial dependiendo del uso del inmueble.

11 Procesos por valor de
COP 900 KMM

57% de los potenciales Compradores son Internacionales
43% son Compradores Nacionales

1 Carta de Intención no Vinculante por un
Activo Corporativo

4 Procesos activos por valor de
COP 770 KMM

75% de compradores son vehículos de Inversión Inmobiliaria
25% son Compañías, Oficinas de Familia y Personas Naturales

20% de los procesos contemplan Venta activos en su totalidad
80% Venta de Participaciones sobre activos

PROCESOS ACTIVOS



Comercial

- Tenemos dos procesos por dos inmuebles
- El valor aproximado de las transacciones asciende a **COP 420 KMM**.



Uso Mixto

- Tenemos un proceso que pretende desarrollar un predio de uso mixto
- El valor aproximado de la transacción asciende a **COP 50 KMM**.

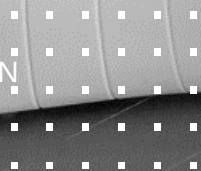
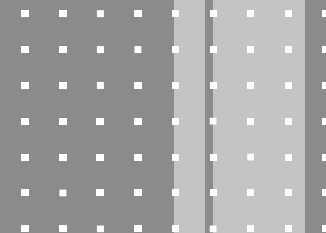


Corporativo

- Tenemos un proceso por un portafolio de inmuebles
- El valor aproximado de la transacción asciende a **COP 300 KMM**.

02

Resumen Gestión 2T 2023



SEGUNDO
TRIMESTRE
2023



ACTIVOS BAJO MANEJO

COP **9.0** Bn



ÁREA ARRENDABLE

1,147,977¹ m²



ARRENDATARIOS

1,543²



INVERSIONISTAS

6,227

DIVERSIFICACIÓN POR CATEGORÍA SEGÚN VALOR DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN³

Centros
Comerciales
41%

Locales
Comerciales
3%

Corporativos
35%

Logísticos
16%

Especializados
5%



Nuestro Montería



Éxito Itagüí



Rivana Business Park



Hada International



Hotel Calablanca Barú
Beach Resort

1. No incluye GLA de Calablanca, CityU Y Boho
2. No incluye arrendatarios de Calablanca, CityU y Boho debido a la estacionalidad en los contratos
3. Calculado como promedio por categoría LTM

INDICADORES INMOBILIARIOS

VACANCIA FÍSICA

5.8%

-11 pbs

VACANCIA ECONÓMICA

7.6%

-31 pbs

RESULTADOS DEL NEGOCIO¹

INGRESOS

336,376

+ 14.4%

NOI

279,420

+ 14.6%

EBITDA

240,924

+ 23.7%

INDICADORES FINANCIEROS

MARGEN NOI

83.1%

+90 pbs

MARGEN EBITDA

72.4%

+ 586 pbs

RESULTADOS DEL NEGOCIO

FCD (COP MM)

18,537 ^{2T 2023}

63,002 ^{2023E}

FCD x título (COP)

433 ^{2T 2023}

1,472 ^{2023E}

DIVIDEND YIELD

[1.0%-1.3%]

2023E

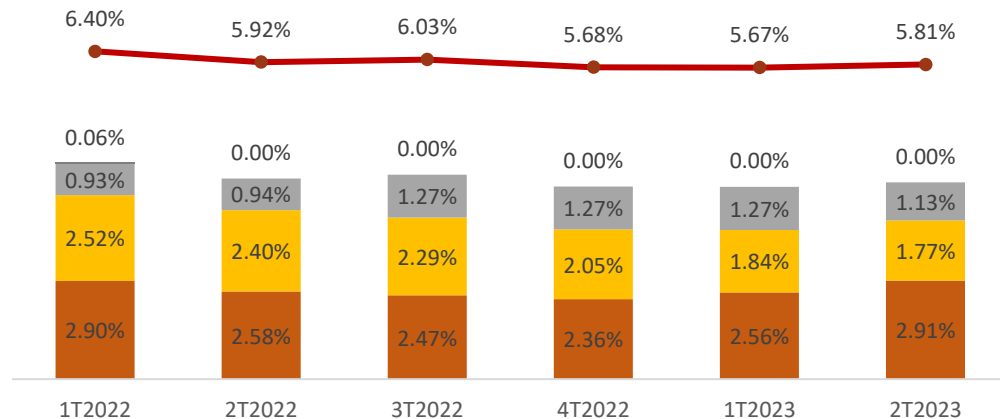
1. Cifras expresadas en COP millones
2. Respecto del 2022 YTD
3. Incluye el ajuste retroactivo en las comisiones del Administrador Inmobiliario a partir del 1° de enero 2023



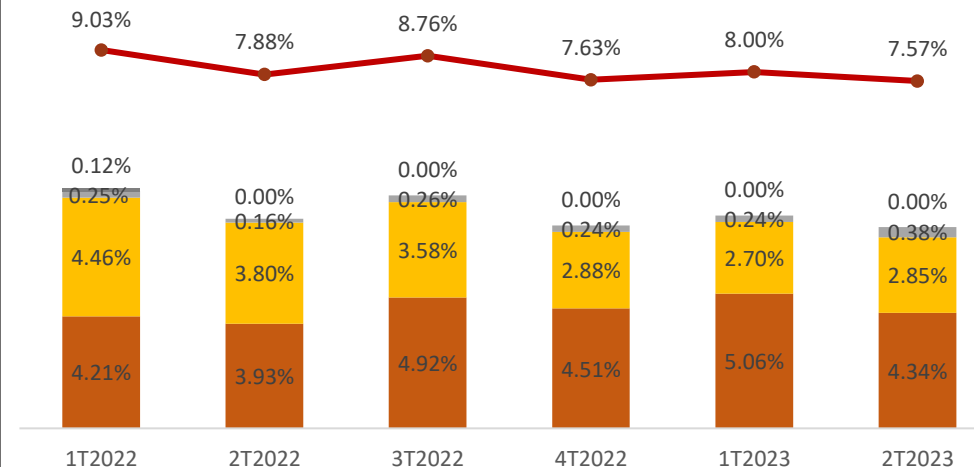
Gestión Comercial

■ Vacancia Corporativos
 ■ Vacancia Comerciales
 ■ Vacancia Logísticos
 ■ Vacancia Especializados
 —●— Total

VACANCIA FÍSICA¹



VACANCIA ECONÓMICA¹



PRINCIPALES INDICADORES



Retención
 2T 2023 **22,107 m²**
 2023 YTD² **54,283 m²**



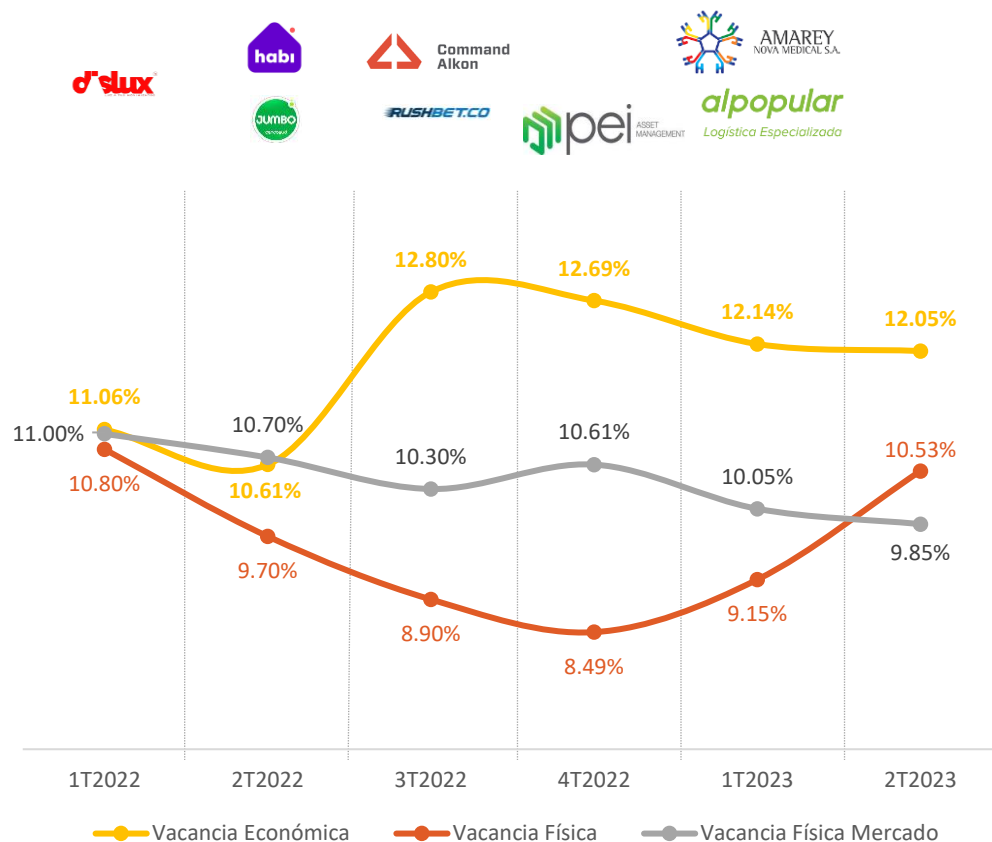
Renovación
98.6%
 De los contratos durante el
 año por ingresos



Absorción
 2T 2023 **11,177 m²**
 2023 YTD **15,598 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

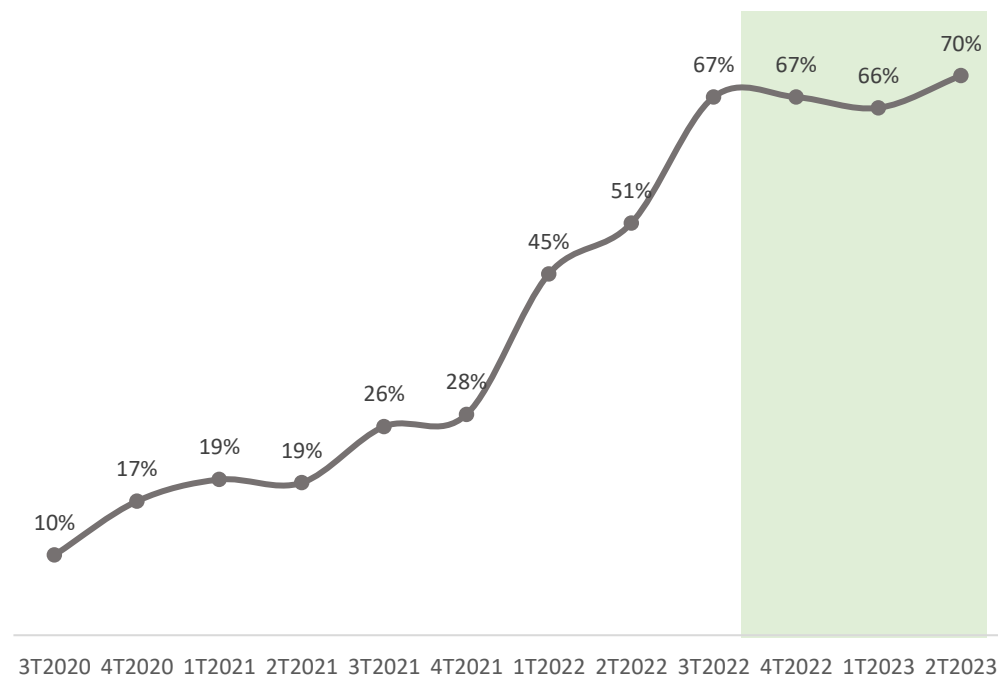


34 m²

Área arrendada 2T 2023

Tráfico en activos³

Variaciones porcentuales vs niveles pre pandemia 2019



364 m²

Área arrendada 2023

1. Información al cierre de cada trimestre
2. Información de vacancia física de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 2T 2023
3. Promedio de tráfico de oficinas por trimestre

- 
 Actualización de activos y normas
- 
 Prospección de arrendatarios
- 
 Activos con altas especificaciones
- 
 Propuestas integrales para arrendatarios (m⁴)
- 
 Contacto permanente con *brokers*
- 
 Comunicaciones y posicionamiento del activo

Capital Tower

- Durante los últimos 12 meses se han arrendado 5,299 m²
- Ingresos: OIM (4 pisos por 3,460 m²) a partir del 4 de agosto
- Hoja de términos firmada con potencial arrendatario por 2,592 m²
- Target: multinacionales y corporaciones locales integrando propuesta de m⁴

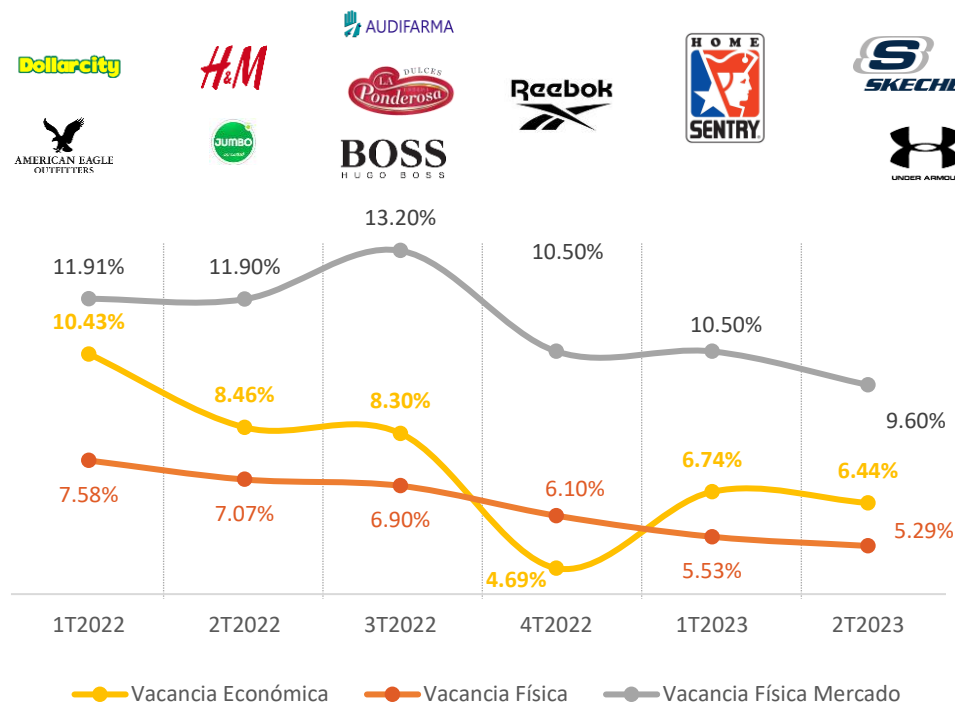
Atrio

- Ingresos: Pei AM (1,402 m²) y Jumbo (702 m²)
- 12 oportunidades en desarrollo con propuesta de m⁴ (35,700m²)
- Flex Space: 100 puestos de trabajo 100% operados (internet, servicios públicos, cafetería, entre otros)
- Eventos corporativos y culturales de primer nivel
- Arrendamiento mínimo 2,000 m²

Casos de éxito



Vacancia Pei¹ vs Mercado²



Ventas en activos (COP)³



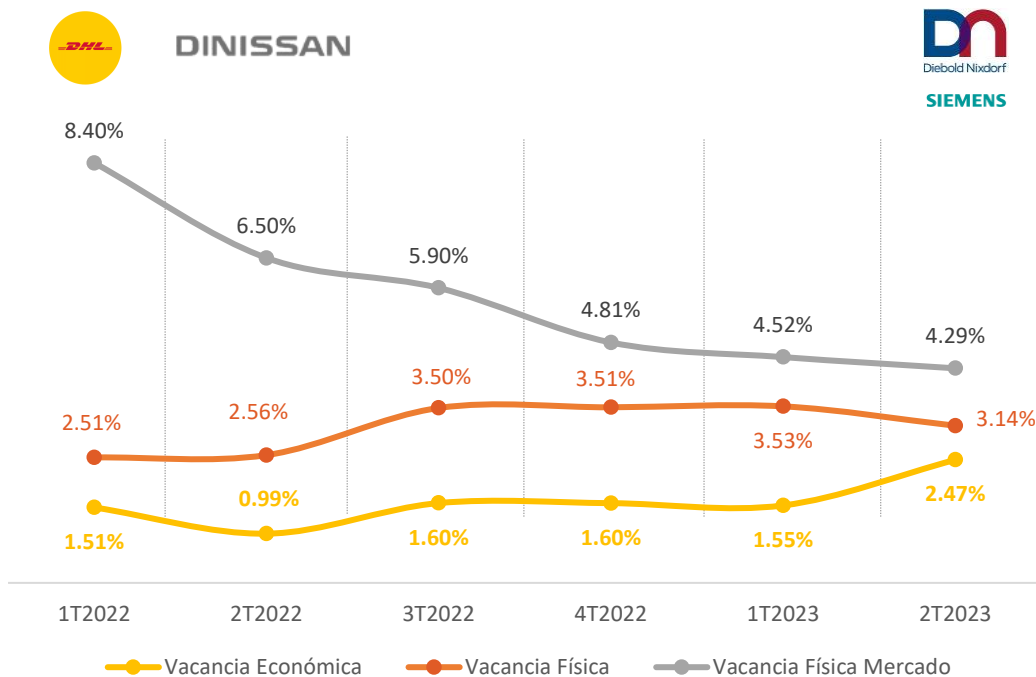
3,105 m²
Área arrendada 2T 2023



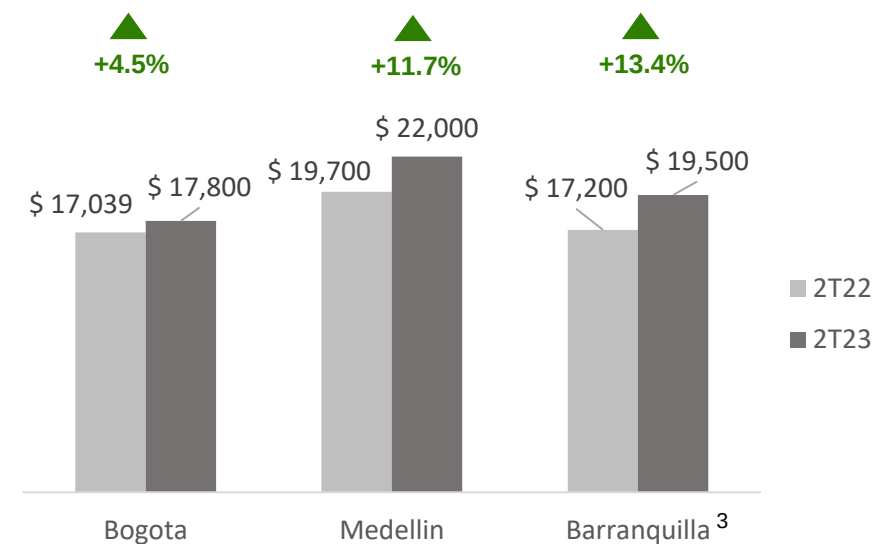
7,045 m²
Área arrendada 2023

1. Información al cierre de cada trimestre
2. Información de vacancia física de mercado tomada de: Reporte de Mercado Acecolombia al 2T 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)

Vacancia Pei¹ vs Mercado²



Precio de mercado² m²



La vacancia económica (2.47%) se ubicó por debajo de la vacancia física (3.14%) dado que los metros cuadrados vacantes representan un ingreso inferior al promedio de la categoría.

1. Información al cierre de cada trimestre
2. Información de vacancia física de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International al 2T 2023
3. Corresponde al precio promedio de mercado de las Zonas Francas en Barranquilla

Especializados

Activos de Salud

Área arrendable: **19,501 m²**

Ocupación: **100%**



Toberín Ciudad Jardín **Popayan²**
Versalles Tequendama

Activos educativos

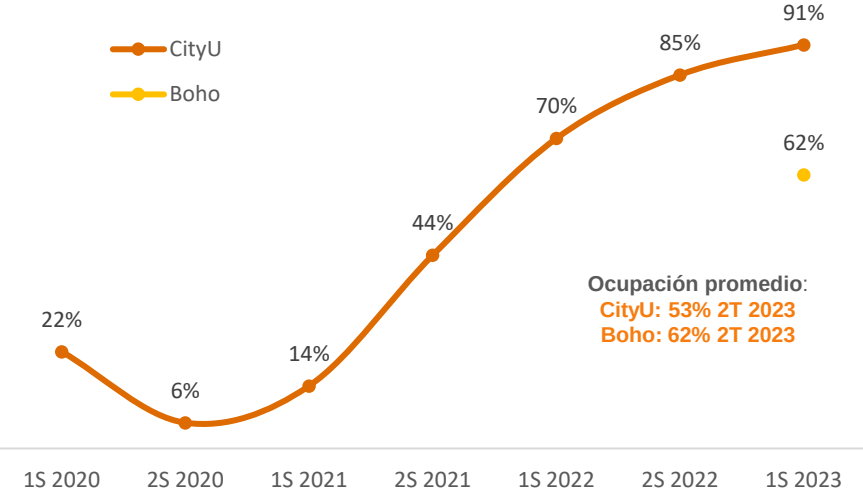
Área arrendable: **15,823 m²**

Ocupación: **100%**

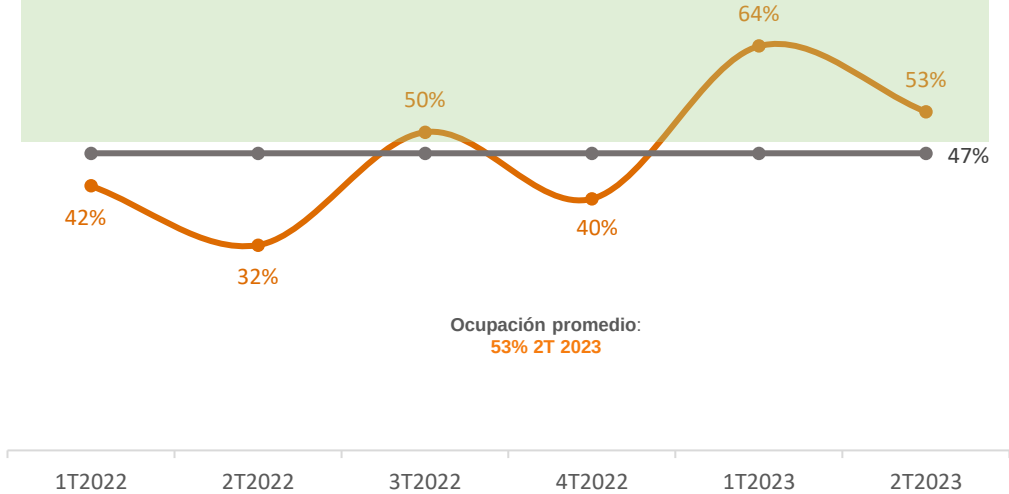


Hospitalidad

Ocupación CityU y Boho¹



Ocupación Calablanca

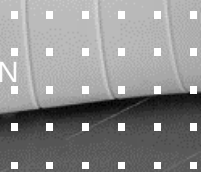
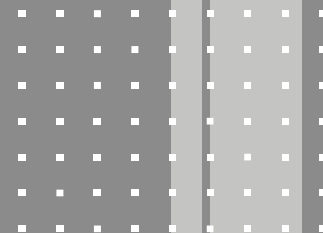


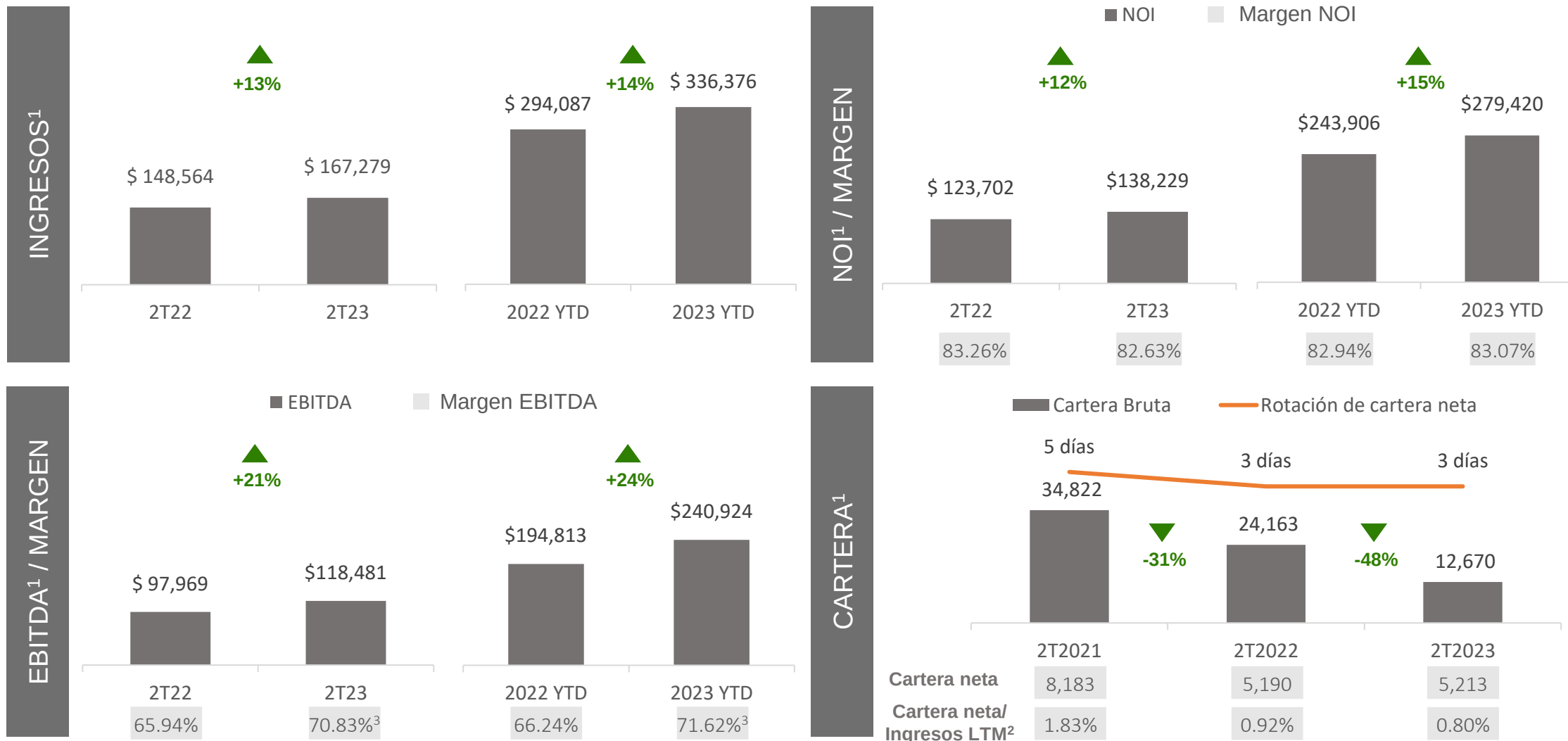
Adquisición Sanitas Popayán
GLA: 3,595 m²
Ocupación: 100%
Valor adquisición: \$15,358 MM

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



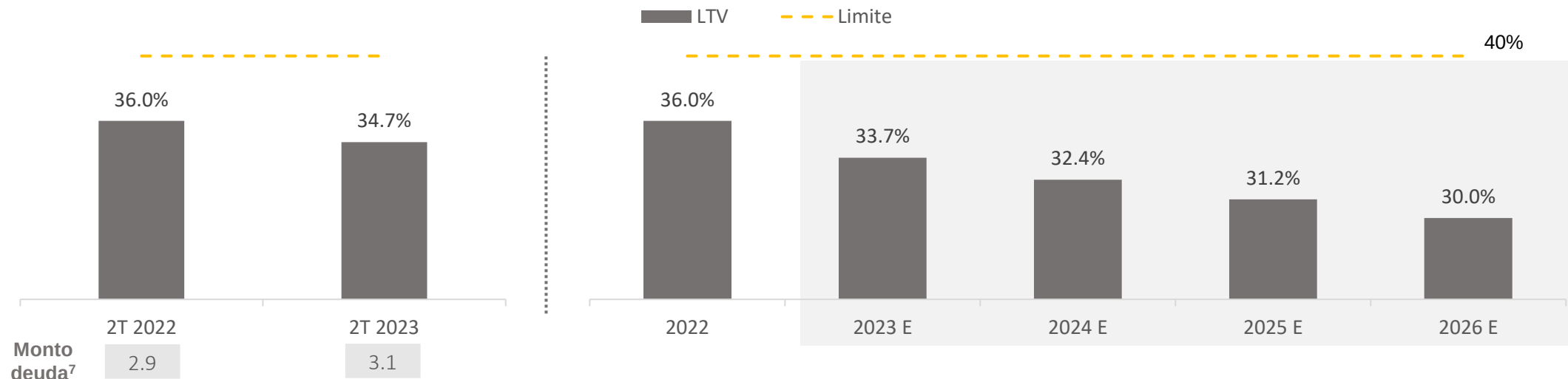
Resultados Financieros



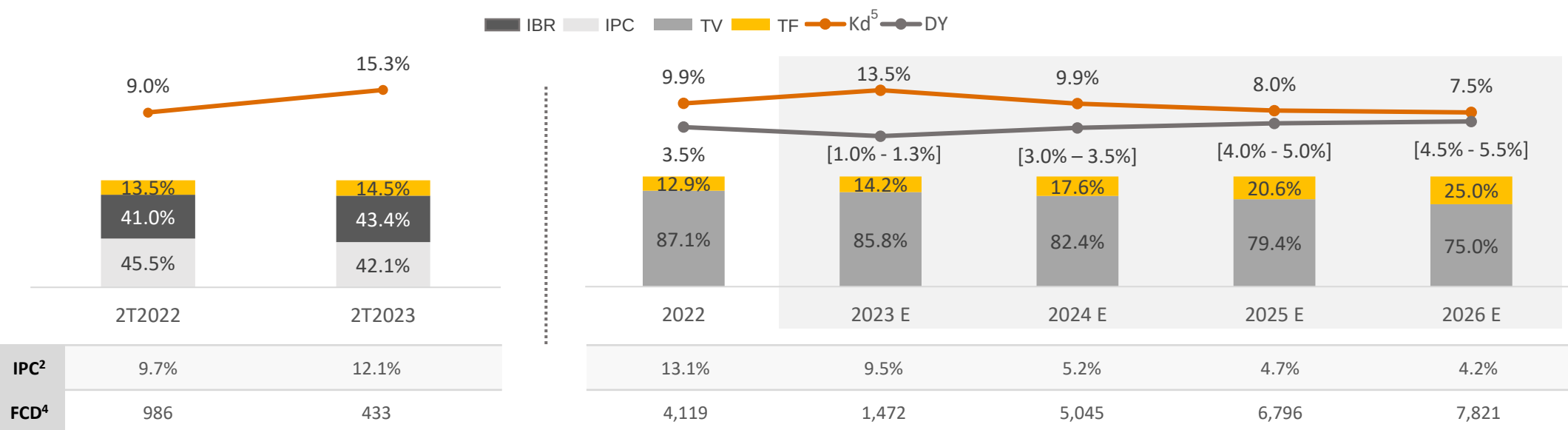


1. Cifras en COP millones y a corte de cada trimestre
 2. LTM: Last Twelve months o últimos doce meses
 3. Incluye el ajuste retroactivo en las comisiones del Administrador Inmobiliario a partir del 1° de enero 2023

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO¹



INDEXACIÓN DE LA DEUDA⁶



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. YTD: Corresponde a los valores durante lo corrido del año
 5. Proyecciones de IPC basadas en la encuesta del Banrep. No incorporan potenciales desinversiones
 6. Cifras en billones de pesos

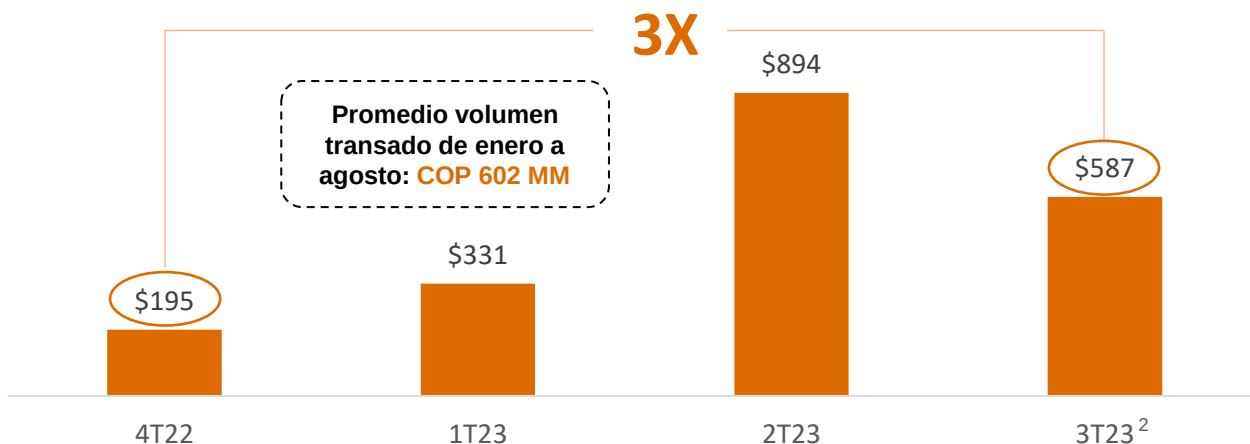


Contexto Mercado de Capitales

PRECIO PEIS EN EL MERCADO SECUNDARIO PERIODO ENERO-AGOSTO 2023



PROMEDIO DIARIO DEL VOLUMEN TRANSADO PEIS¹ PERIODO ENERO-AGOSTO 2023



1. Cifras en millones de pesos
2. Información con corte a 22 de agosto de 2023

RANKING RENTA VARIABLE PERIODO 2023 AÑO CORRIDO

RANKING VALORIZACIÓN	Δ PRECIO	ADTV ²	RANKING ADTV ²
1° BVC	34%	298	19°
2° PEI	20%	602	16°
3° NUTRESA	17%	1059	12°
4° EXITO	16%	153	24°
5° GRUPO BOLIVAR	9%	187	22°

CONSIDERACIONES²



En lo corrido del año, se ha registrado un incremento de **840 inversionistas**, de los cuales **836** corresponden a **personas naturales**, alcanzando un total de **6,316**.



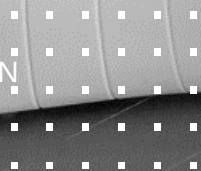
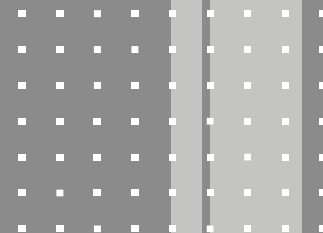
Este grupo de inversionistas realiza transacciones en promedio, por montos equivalentes a **COP 39 MM**.



El **74%** de las operaciones **son inferiores a COP 10 MM**

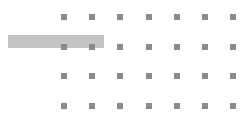
03

Perspectivas





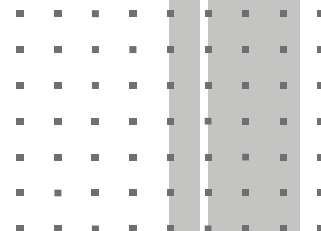
	2023E	2024E	Mensajes clave
INGRESOS (Cifras en miles de millones)	[695-715]	[810-825]	Los ingresos operacionales recogerán los elevados reajustes por inflación de 2022 y 2023
MARGEN NOI	[81%-84%]		Durante el 2023 y el 2024 se anticipa mantener los márgenes de la rentabilidad operacional
VACANCIA FÍSICA	[5.5%-6.5%]	[5.0%-6.0%]	Para el 2024 se estima una reducción en la vacancia física asociada a la reducción de nuevos metros cuadrados entrando al mercado
DIVIDEND YIELD	[1.0%-1.3%]	[3.0%-3.5%]	Hacia el 2024 se espera una recuperación del <i>dividend yield</i> patrimonial a niveles del 3.0% y 3.5% producto del reajuste de los contratos de arrendamiento y la normalización del gasto financiero
RENTABILIDAD PATRIMONIAL	[14%-17%]	[12%-15%]	Para 2023 y 2024 la rentabilidad patrimonial se estima esté en rangos entre el 12% y el 17% dependiendo los niveles de inflación





04

Sesión de Preguntas





Gracias

 www.pei.com.co

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

 Tel: +57 311 2195779

 inversionistas@pei.com.co

