

CONFERENCIA RESULTADOS

3T 2023



ATRIO - BOGOTÁ

"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."



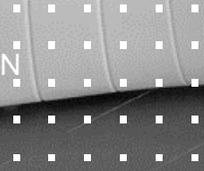
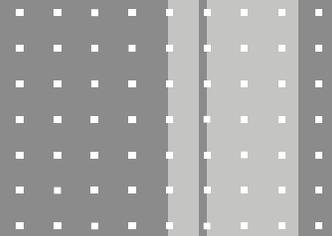
TORRE PACIFIC - BOGOTÁ

TABLA DE CONTENIDO

- 
- The background of the right side of the slide is a grayscale photograph of a modern urban building complex, identified as 'CITY U - BOGOTÁ'. The image shows several tall, multi-story buildings with a grid-like facade, situated in a city with hills in the background. The image is semi-transparent, allowing the text to be overlaid.
- 01** Contexto de negocio
 - 02** Avances estrategia Pei
 - 03** Resumen de Gestión 3T 2023
 - 04** Perspectivas
 - 05** Sesión de Preguntas

01

Contexto de negocio



* Información de construcción destinos no habitacionales al 3T 2023

COSTOS CONSTRUCCIÓN¹

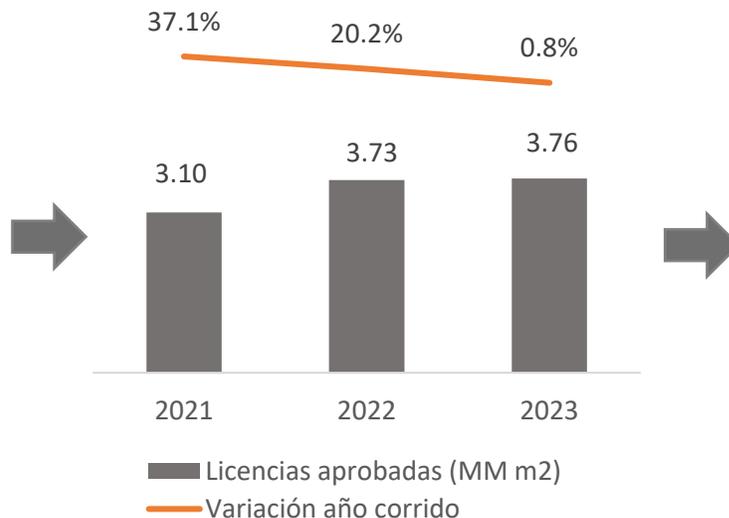
MATERIALES

Representan el **51%** de los costos de construcción³

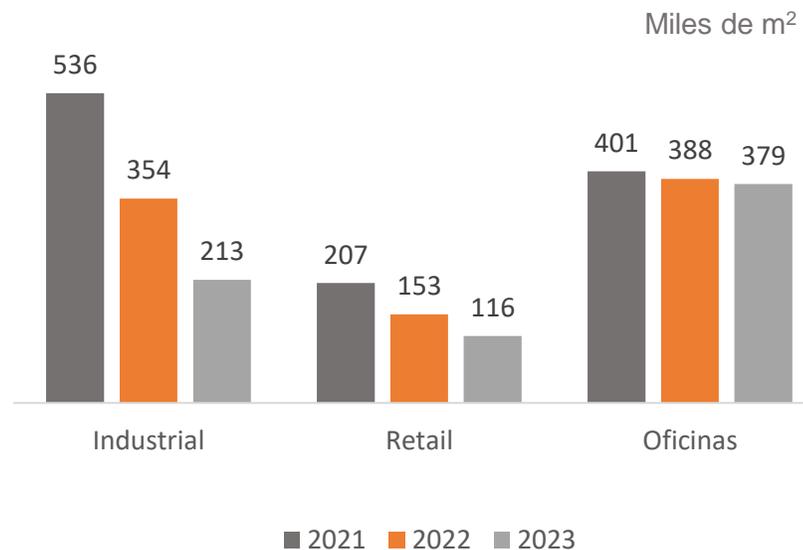
Variación 3T 2023

- ▲ Concreto +20%
- ▲ Cemento +10%
- ▲ Acero +5%

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN¹



OFERTA DE METROS CUADRADOS BOGOTÁ & MEDELLÍN²



CONSIDERACIONES



Menor oferta de nuevos metros cuadrados.



Absorción de los metros cuadrados existentes.



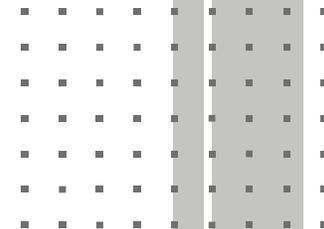
Eventual aumento de rentas en el sector.

1. Información obtenida del DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística) del ICOCED e IPP
 2. Información obtenida de Colliers International a tercer trimestre de cada año.



02

Avances estrategia Pei





ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

	Remuneración Administrador Inmobiliario	Esquema de remuneración de Pei Asset Management, en función de NOI y FCD.
	Estructura de Capital	Endeudamiento Financiero: Límite de endeudamiento y cobertura de intereses.
	Gobierno Corporativo	Periodo de elección de miembros independientes y ratificación del RLI ¹
	Remuneración Agente de Manejo	Esquema de remuneración de Corficolombiana en función de AUM y FCD.

PROCESOS DE DESINVERSIÓN

	Cartas de intención No vinculantes	4 LOI² (cartas de intención no vinculantes para la potencial desinversión sobre 5 activos .)
	Valor en libros	Activos LOI² = COP 571 KMM valor en libros estimado a cierre de 2023.
	Otros procesos	Avances en proceso de venta de una participación en un portafolio de centros comerciales en diversas ciudades.
	Fechas estimadas	Se estima avanzar con un TS ³ o MOU ⁴ asociado a la potencial transacción del punto anterior antes de finalizar el 2023.

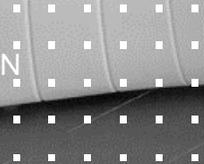
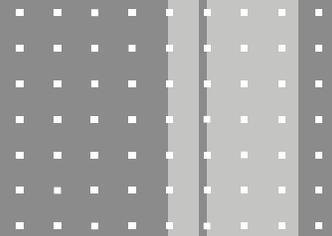
AMPLIACIÓN BASE DE INVERSIONISTAS Y ESTRUCTURA DE CAPITAL

- + Se iniciaron sesiones informativas con **potenciales inversionistas** internacionales.
- + Preparación de un Non Deal Roadshow **internacional**.
- + Definición del plan de descarbonización e indicadores para la **financiación sostenible (+12 activos)**.
- + Etapa de **cierre de la hoja de términos** en la transacción con IFC.

1. Representante Legal de los Inversionistas.
 2. Letter of Intention (LOI): Carta de Intención
 3. Term Sheet (TS): Hoja de términos.
 4. Momerandum of understanding (MOU): Memorando de entendimiento.

03

Resumen Gestión 3T 2023



TERCER TRIMESTRE 2023



ACTIVOS BAJO MANEJO

COP **9.2** Bn



ÁREA ARRENDABLE

1,147,077¹ m²



ARRENDATARIOS

1,606²



INVERSIONISTAS

6,355

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. Incluye arrendatarios por marca que pueden estar en más de un inmueble. No incluye arrendatarios de Calablanca, CityU y Boho debido a la estacionalidad en los contratos.
 3. Calculado como promedio por categoría LTM



Variaciones año corrido: ene-sep

INDICADORES INMOBILIARIOS

VACANCIA FÍSICA

5.5%

-58 pbs

VACANCIA ECONÓMICA

7.7%

-100 pbs

RESULTADOS DEL NEGOCIO¹

INGRESOS (COP MM)

511,311

+ 15.0%

NOI (COP MM)

422,799

+ 15.6%

EBITDA

362,103

+ 24.4%

INDICADORES FINANCIEROS

MARGEN NOI

82.7%

+47 pbs

MARGEN EBITDA²

70.8%

+ 536 pbs

RESULTADOS DEL NEGOCIO

FCD (COP MM)

18,580 3T 2023

63,119 2023

FCD x título (COP)

434 3T 2023

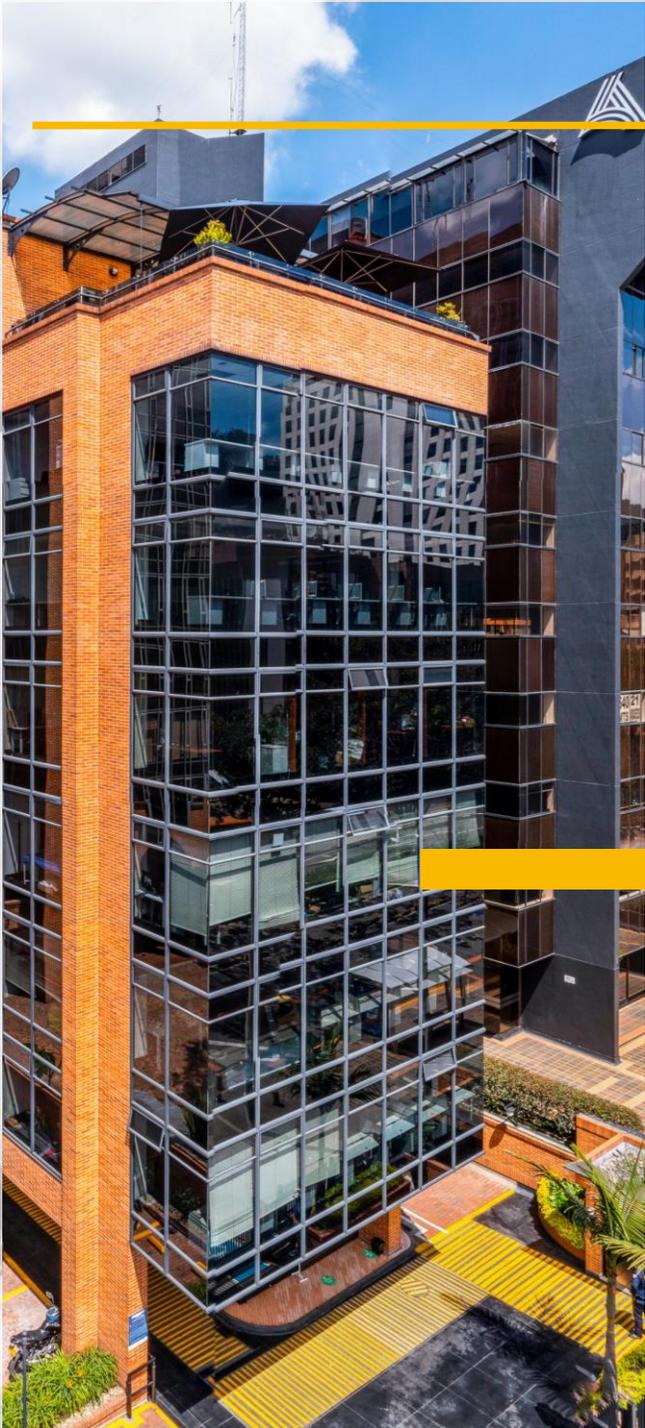
1,475 2023

DIVIDEND YIELD

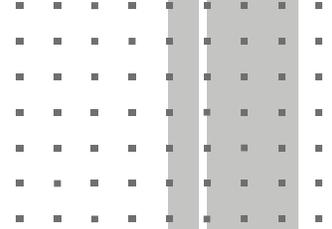
1.11%

2023

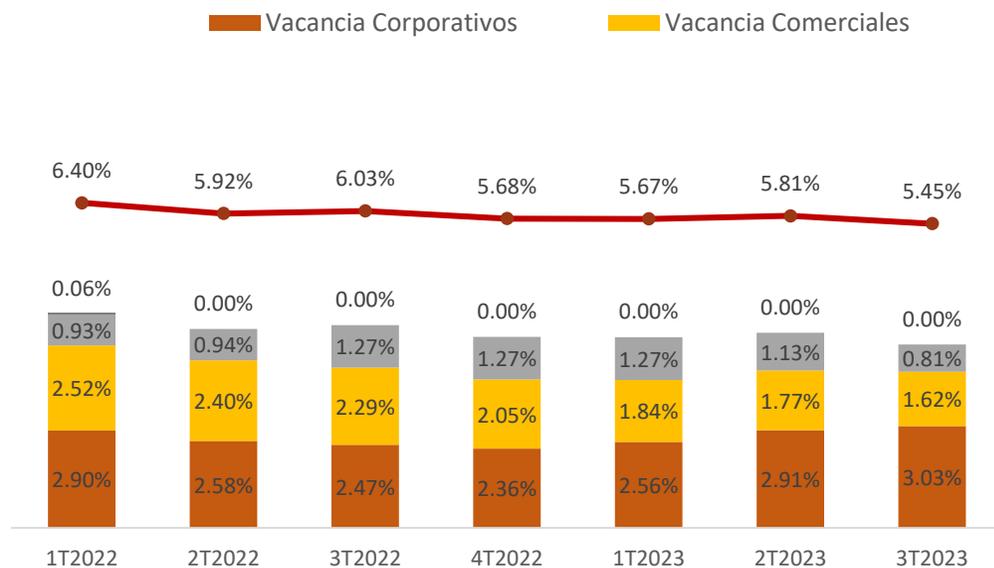
1. Cifras expresadas en COP millones
 2. Incluye el ajuste retroactivo en las comisiones del Administrador Inmobiliario a partir del 1° de enero 2023



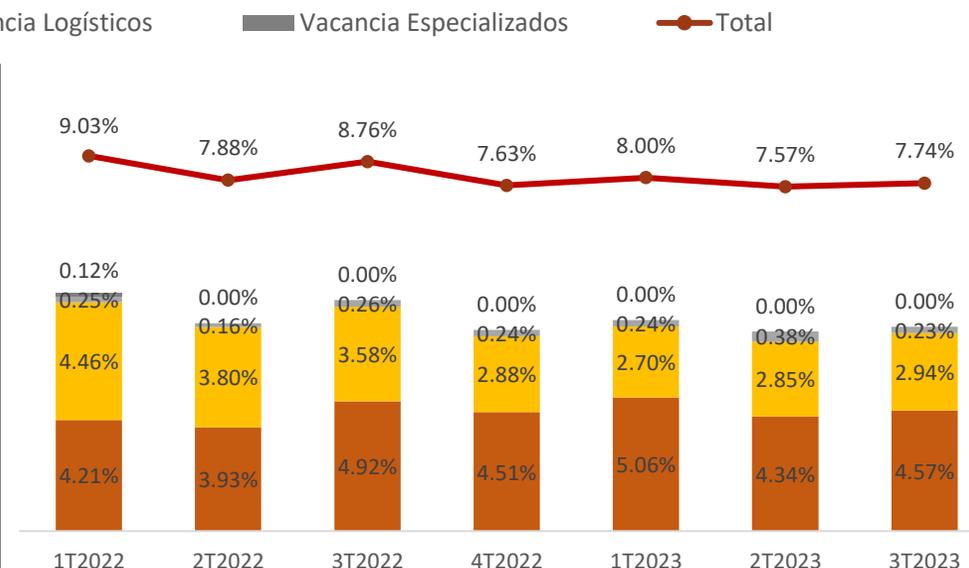
Gestión Comercial

A solid yellow horizontal bar is located below the title text.

VACANCIA FÍSICA¹



VACANCIA ECONÓMICA¹



PRINCIPALES INDICADORES



Retención

3T 2023 **30,111 m²**
 2023 YTD² **84,394 m²**



Renovación

98.5%

De los contratos durante el año por ingresos

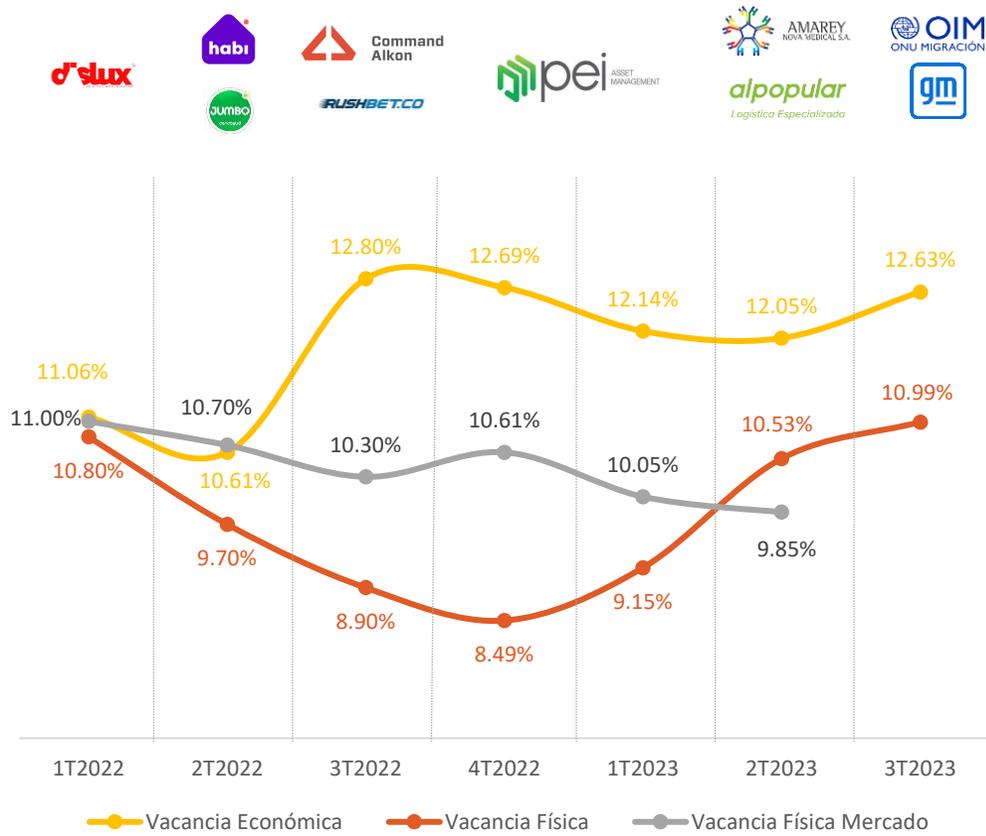


Absorción

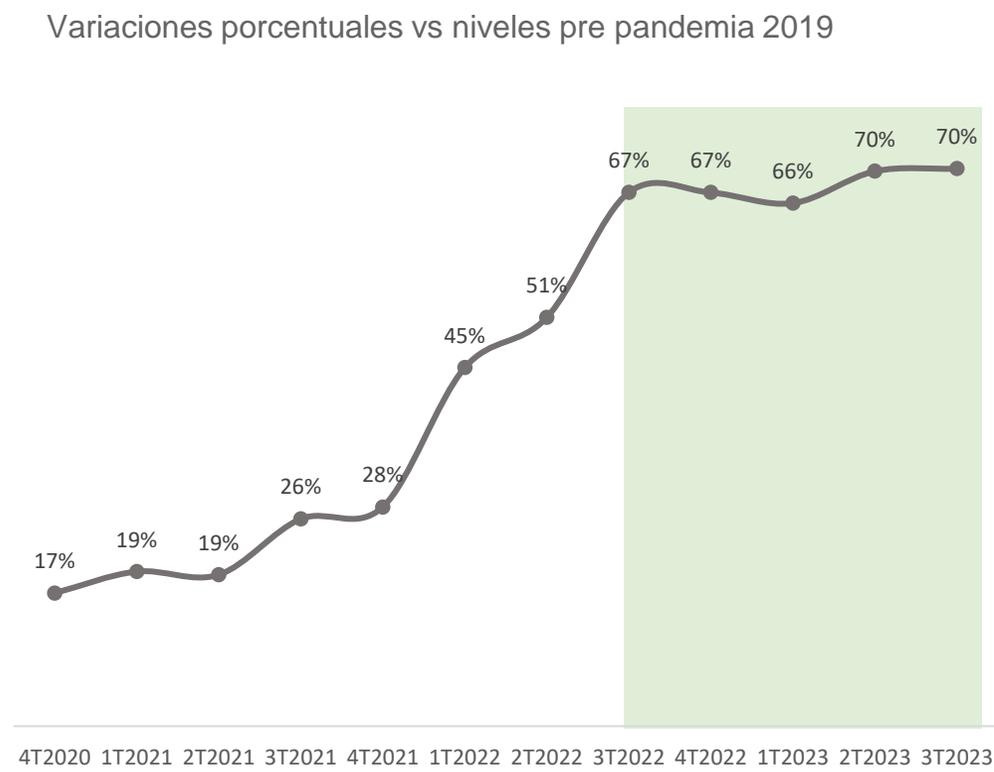
3T 2023 **16,021m²**
 2023 YTD **31,620 m²**

1. No incluye la ocupación de Calablanca, CityU Y Boho
 2. YTD: Year To Date, se refiere al año corrido

Vacancia Pei¹ vs Mercado²



Tráfico en activos³



316,151 m²
Área total arrendable

3,912 m²
Área arrendada 3T 2023

4,276 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 3T 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

Elemento

- Valor promedio del canon de arrendamiento del edificio es de COP \$73,000
- Desde la estabilización del activo en 2018, ha estado ocupado al 100%
- No hubo tiempo de vacancia de las áreas que el ICFES restituyó en 2021
- Target: multinacionales, corporaciones locales y entidades gubernamentales, integrando propuesta de m⁴

One Plaza

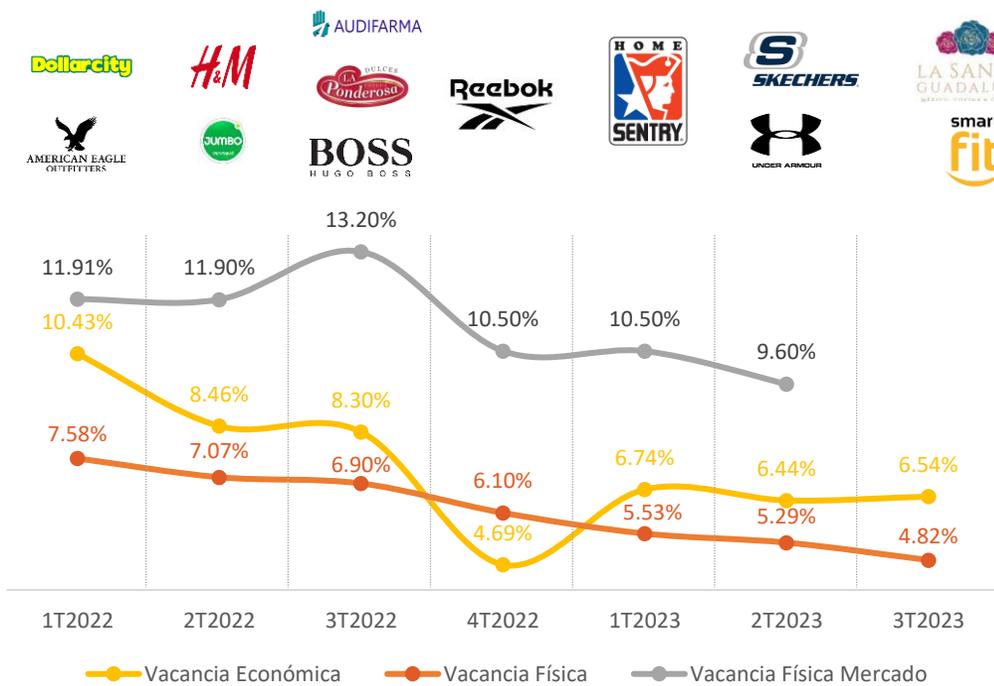
- Valor promedio del canon de arrendamiento del edificio es de COP \$69,000
- Reducción del área de Globant de alrededor 1,000m² que se esperan colocar en 2024
- El tiempo de recolocación de áreas que SBD restituyó fue menos de 1 año para la totalidad de los pisos
- Target: multinacionales de tecnología que estén abriendo oficinas en el país, integrando propuesta de m⁴
- Arrendamiento mínimo 396 m²
- Clientes Interesados: Genius Sports, Anglo Gold, Neostella

Casos de éxito

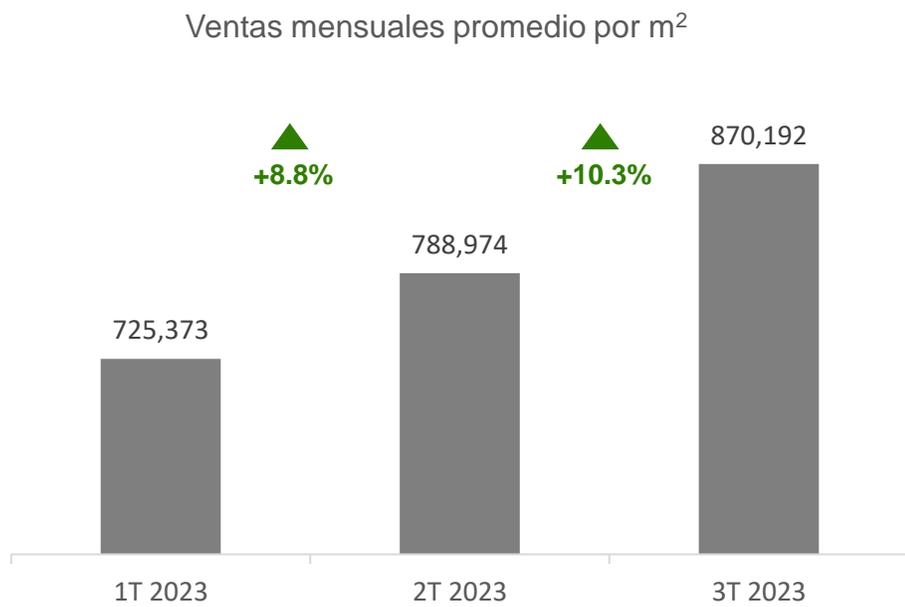


neostella

Vacancia Pei¹ vs Mercado²



Ventas en activos (COP)³



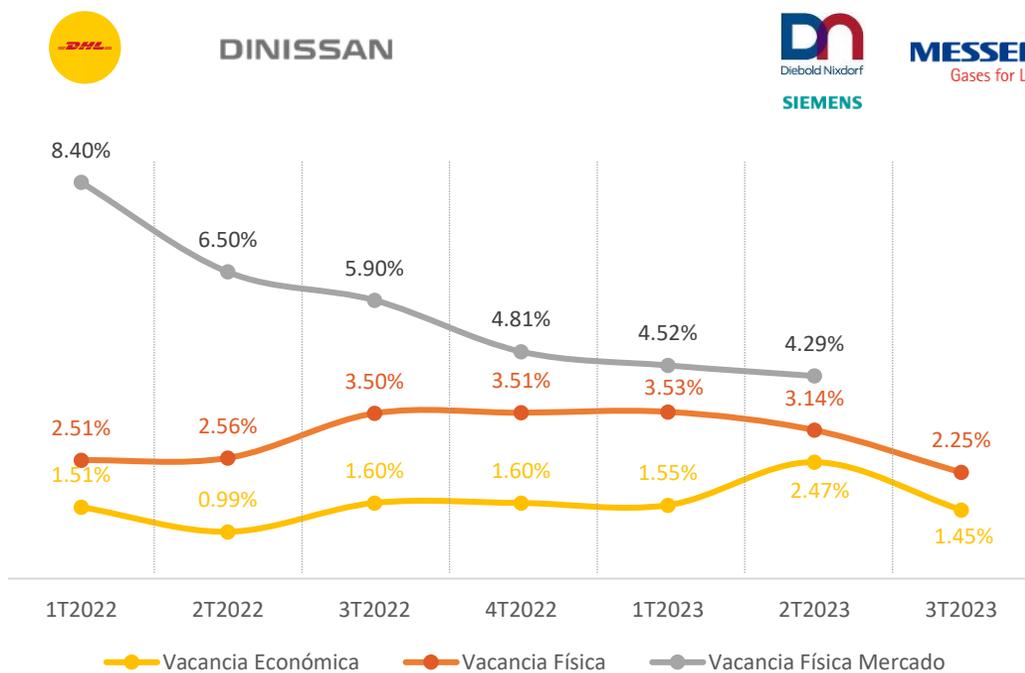
385,024 m²
Área total arrendable

7,596 m²
Área arrendada 3T 2023

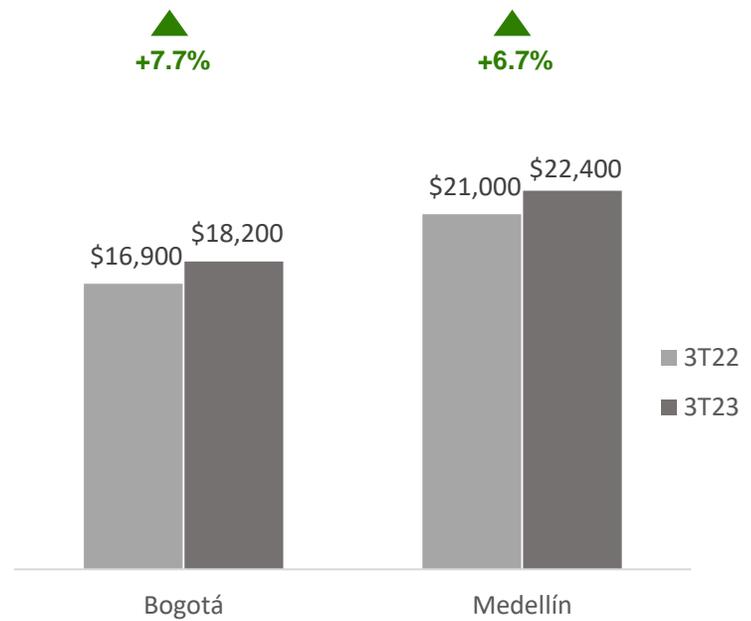
14,641 m²
Área arrendada 2023

1. Información al cierre de cada trimestre
 2. Información de vacancia física de mercado tomada de: Reporte de Mercado Acecolombia al 3T 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



410,822 m²
Área total arrendable

La vacancia económica (1.45%) se ubicó por debajo de la vacancia física (2.25%) dado que los metros cuadrados vacantes representan un ingreso inferior al promedio de la categoría.

Durante lo corrido del año se han incorporado nuevos arrendatarios al portafolio, como Diebold (3,383m²) y Siemens (1,080m²) en Cittium, y Messer (3,679m²) en Bodega Bucaramanga.

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

Especializados

Activos de Salud

Área arrendable: **19,501 m²**

Ocupación: **100%**



Toberín
Versalles

Ciudad Jardín
Tequendama

Popayan²

Activos educativos

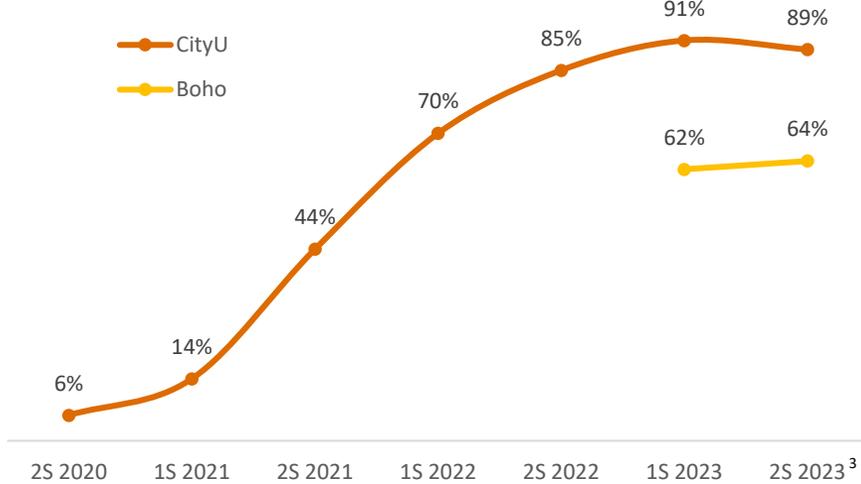
Área arrendable: **15,580 m²**

Ocupación: **100%**

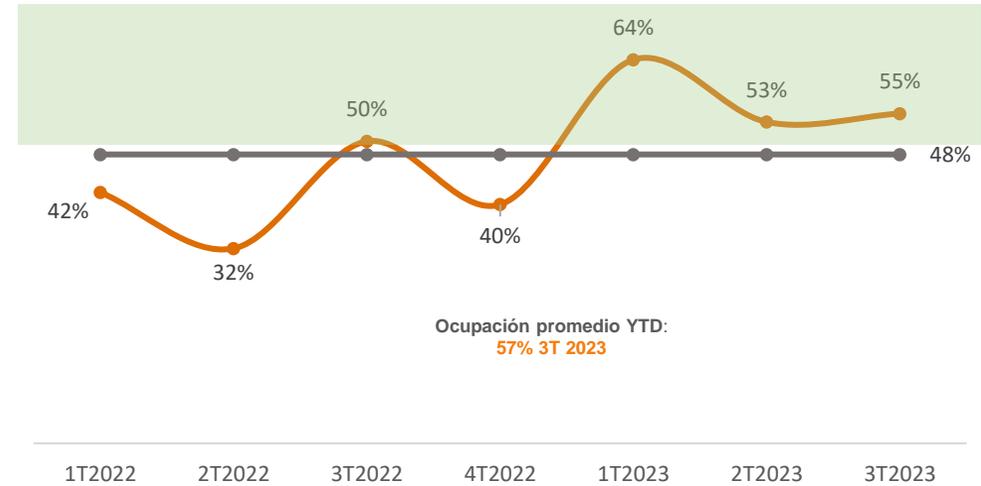


Hospitalidad

Ocupación CityU y Boho¹

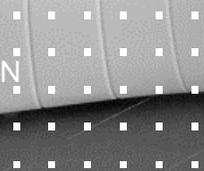
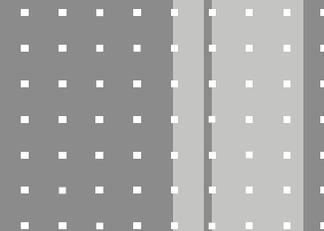


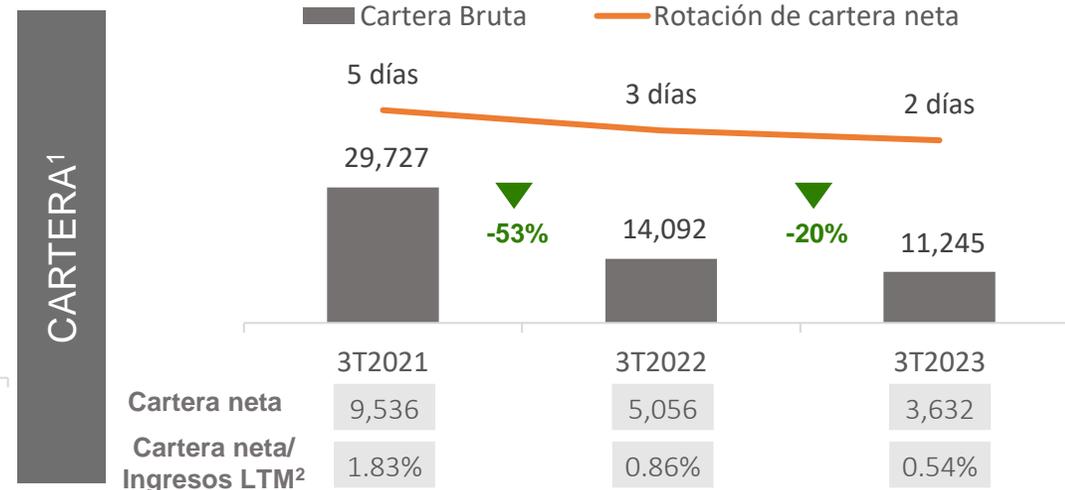
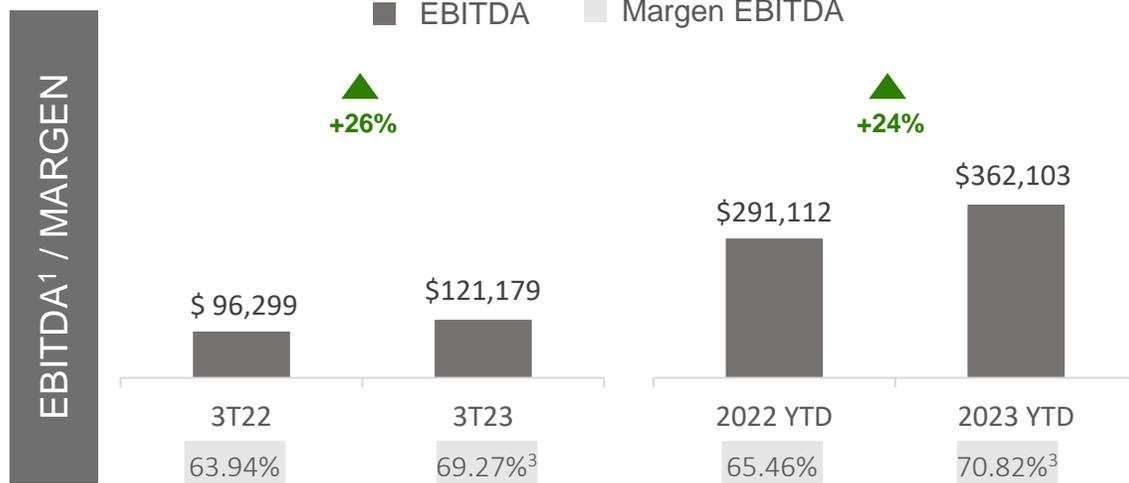
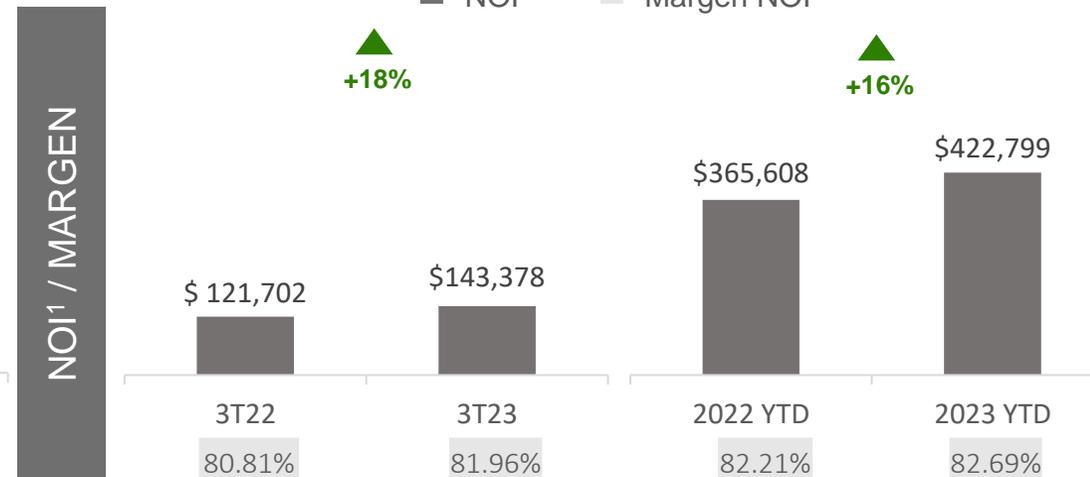
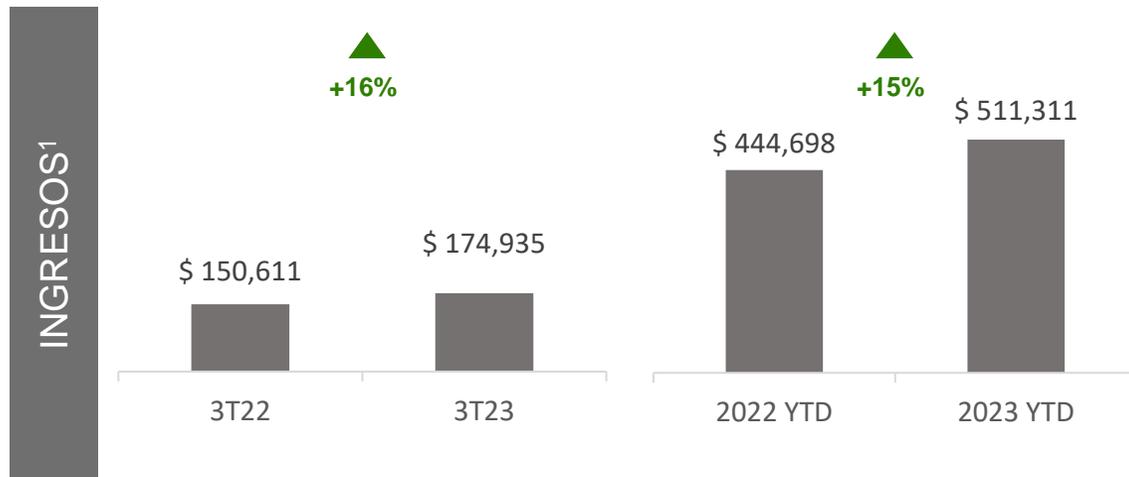
Ocupación Calablanca



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

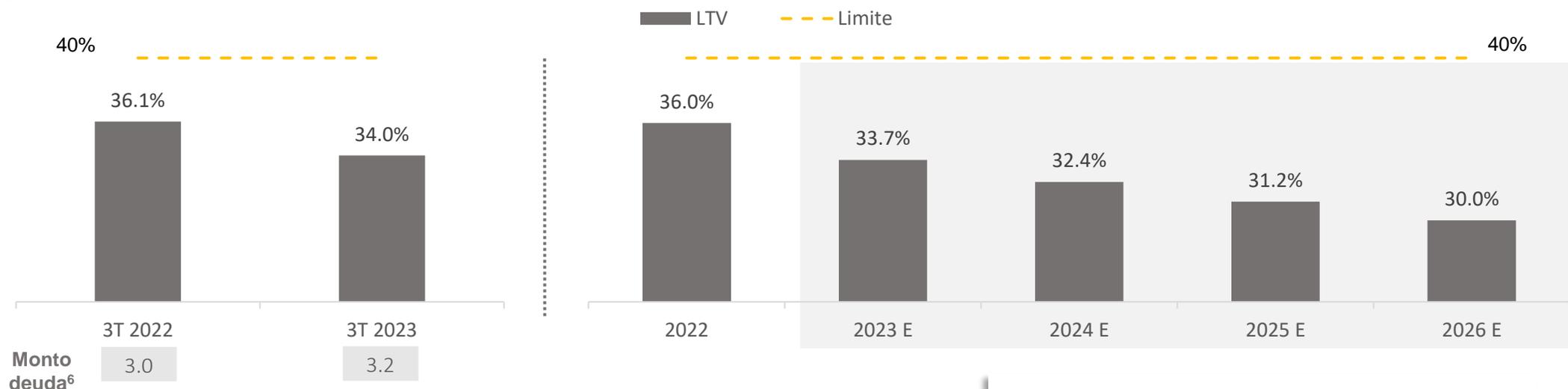
Resultados Financieros



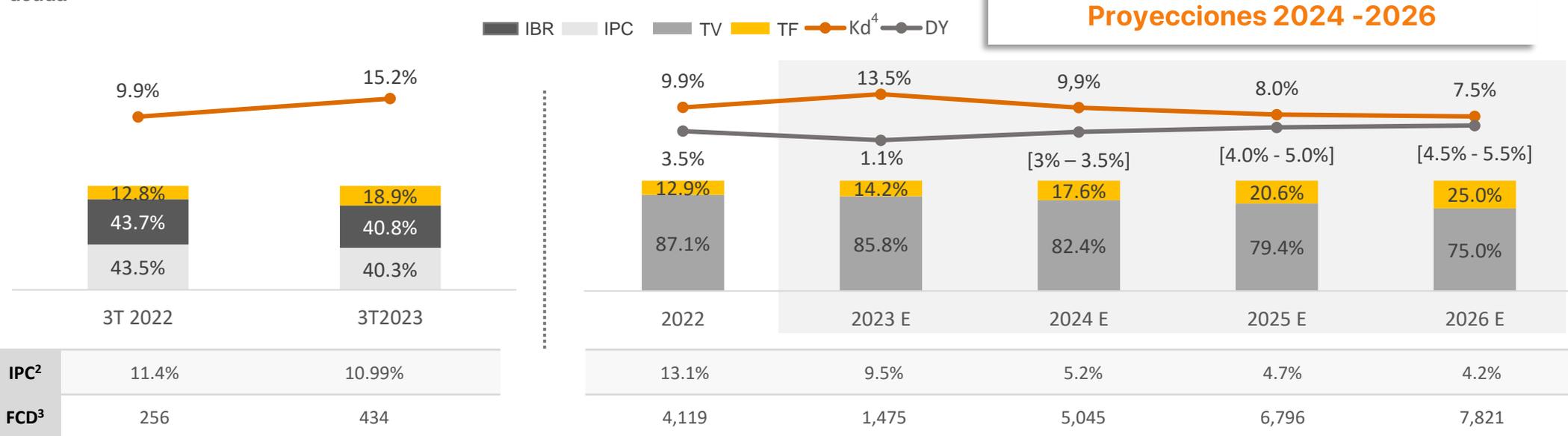


1. Cifras en COP millones y a corte de cada trimestre
 2. LTM: Last Twelve months o últimos doce meses
 3. Incluye el ajuste retroactivo en las comisiones del Administrador Inmobiliario a partir del 1° de enero 2023

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO¹



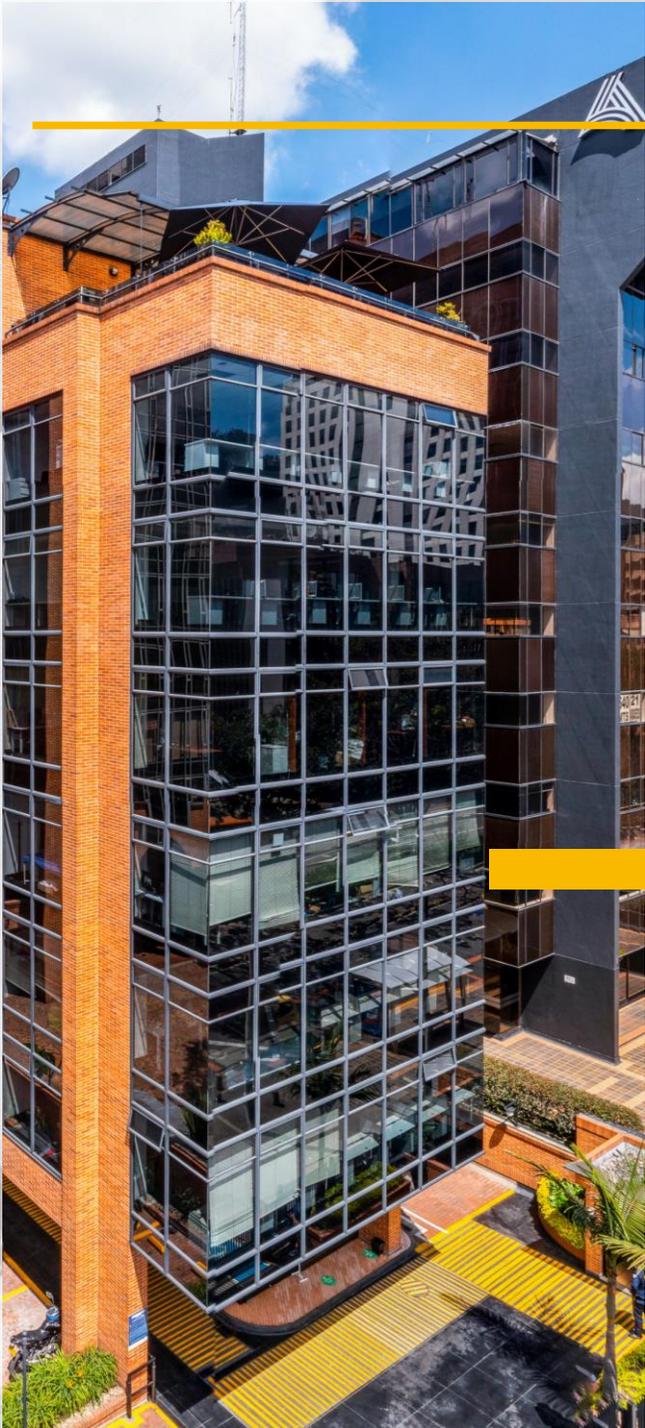
INDEXACIÓN DE LA DEUDA⁵



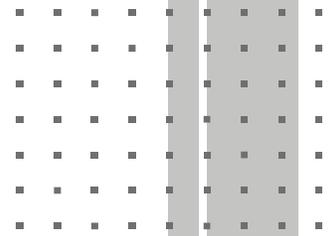
Proyecciones 2024 - 2026

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

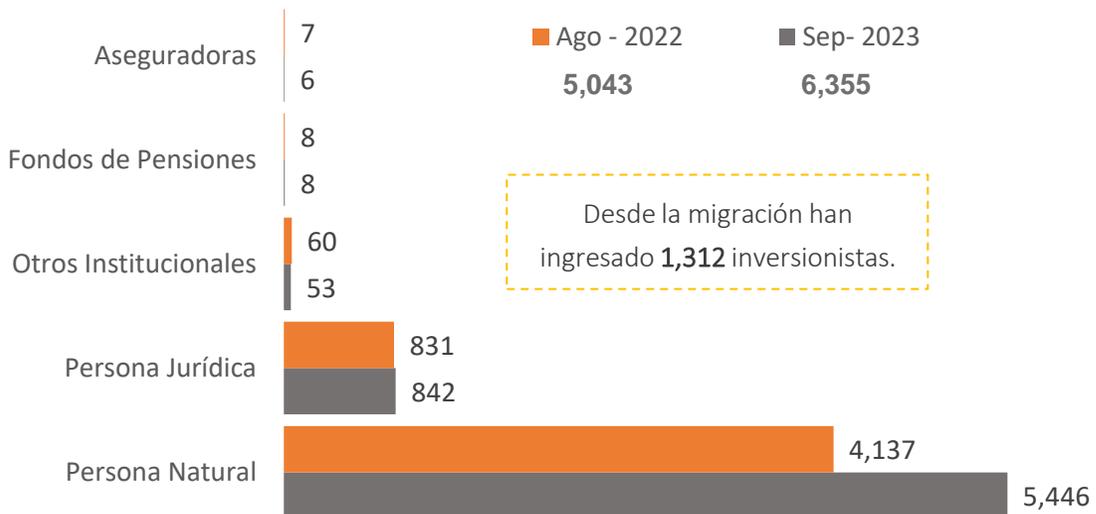


Contexto Mercado de Capitales

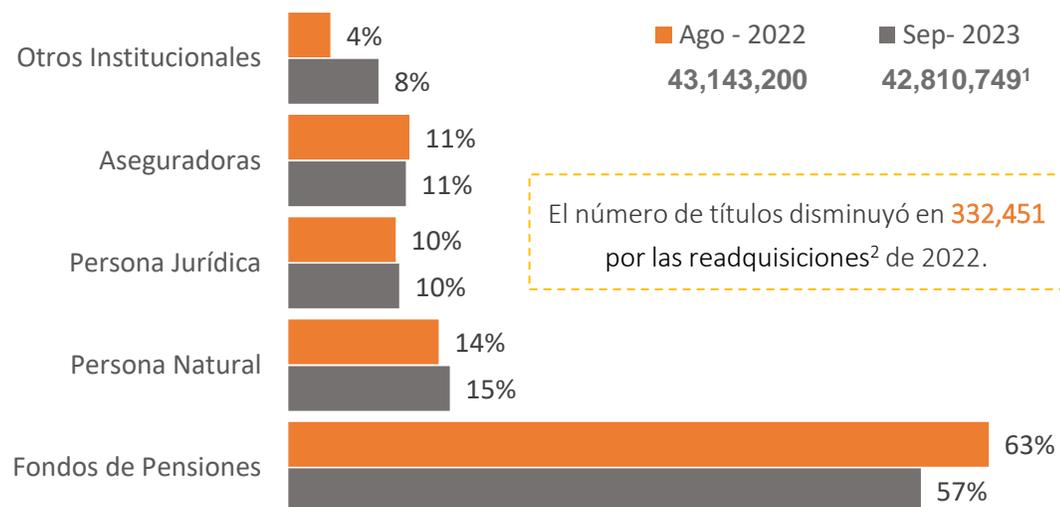
A solid yellow horizontal bar is located below the main title.

EVOLUCIÓN DE LA BASE DE INVERSIONISTAS

Composición por número de inversionistas



Composición por número de títulos



CONSIDERACIONES



Desde la migración a la rueda de renta variable han ingresado **1,309 personas naturales** a la base de inversionistas.



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

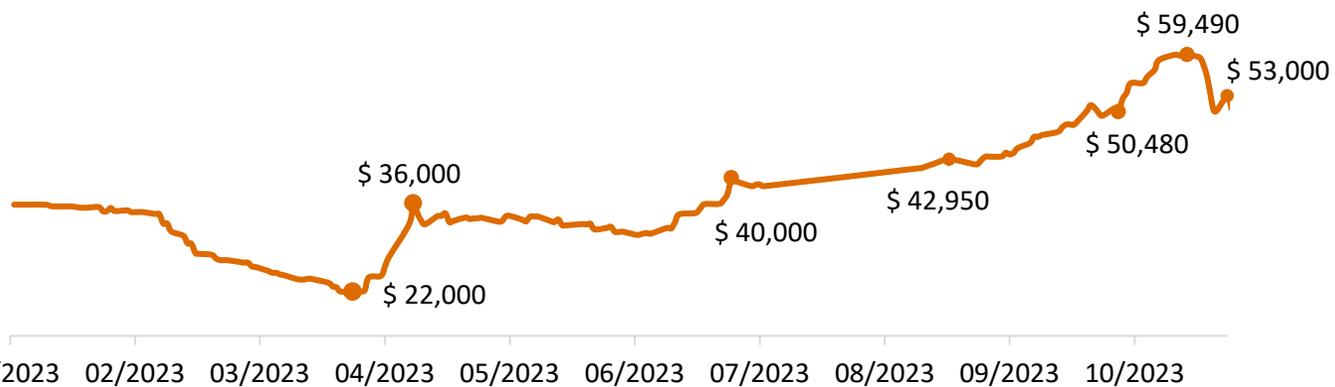


Hasta septiembre de 2023, ha habido una incorporación **promedio mensual de 119** inversionistas.

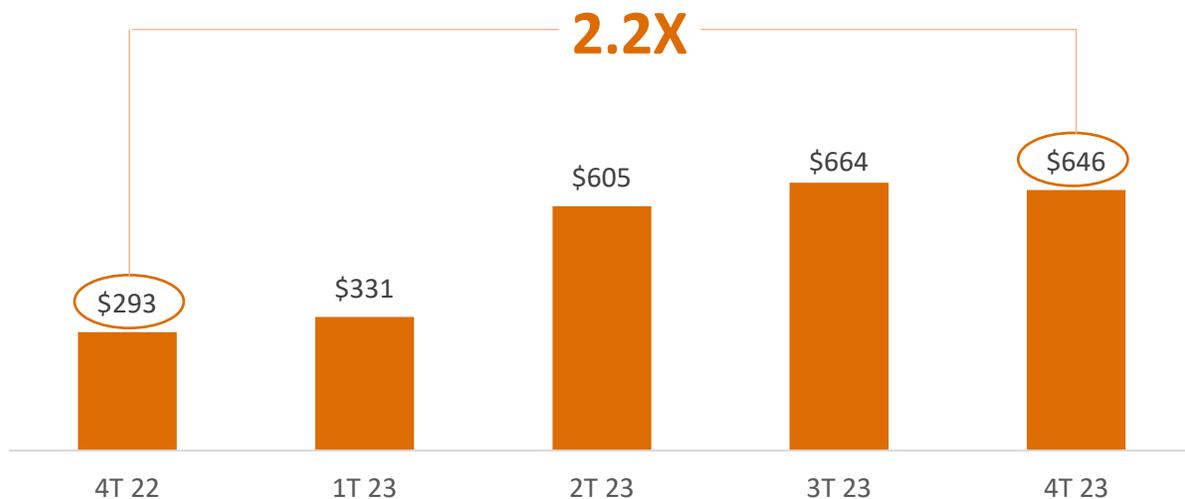
1. La disminución se debe a la readquisición de títulos realizada entre octubre y diciembre de 2022.
 2. El valor total de readquisición fue de COP \$12,233,102,280 a un precio promedio de \$36,797

* Datos a 31 de octubre de 2023

PRECIO PEIS EN EL MERCADO SECUNDARIO PERIODO ENERO-OCTUBRE¹ 2023



PROMEDIO DIARIO DEL VOLUMEN TRANSADO PEIS² YTD



RANKING RENTA VARIABLE PERIODO 2023 AÑO CORRIDO

RANKING VALORIZACIÓN	Δ PRECIO	ADTV ²	RANKING ADTV
1° PEI	42%	646	15°
2° CEMARGOS	32%	2,880	6°
3° PF CEMARGOS	31%	178	24°
4° BVC	29%	231	21°
5° NUTRESA	12%	1074	12°

CONSIDERACIONES



En lo corrido del año el precio del título en el mercado secundario ha tenido un **incremento de 42%** llegando a **\$53,000** a cierre de octubre de 2023.



El volumen de negociación promedio diario (ADTV) es de **COP 646 MM.**

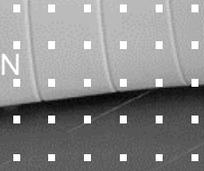
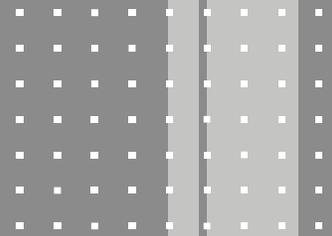


Entre el cuarto trimestre de 2022 y lo que va del cuarto trimestre de 2023 el promedio diario del volumen transado ha **incrementado 2,2 veces.**

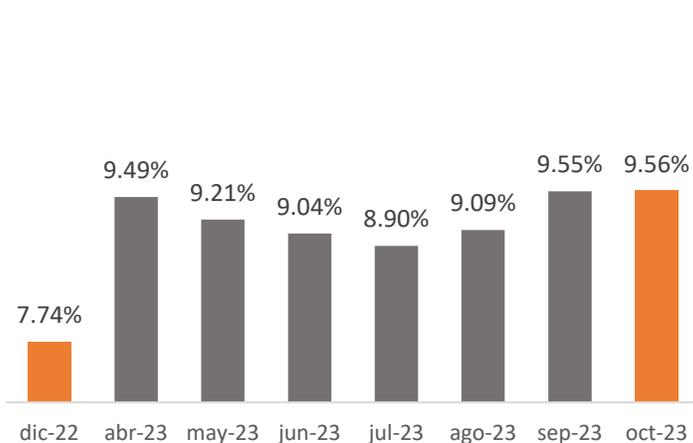
1. Datos a 31 de octubre de 2023
2. Cifras en millones de pesos desde la migración a renta variable.

04

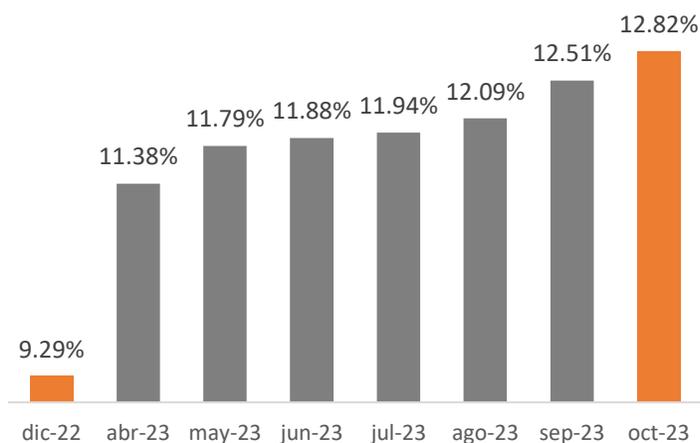
Perspectivas



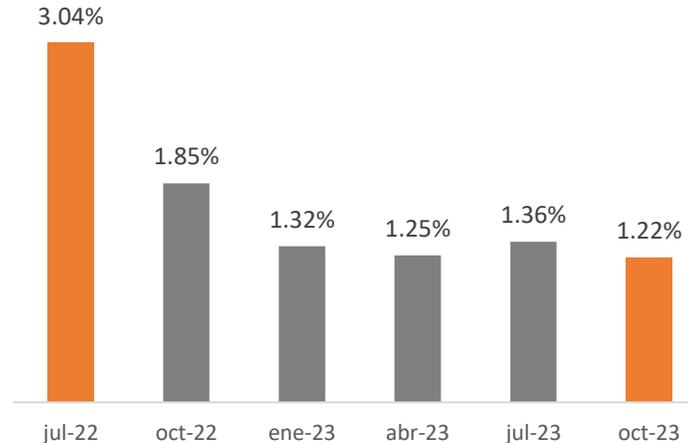
Estimación IPC cierre Analistas



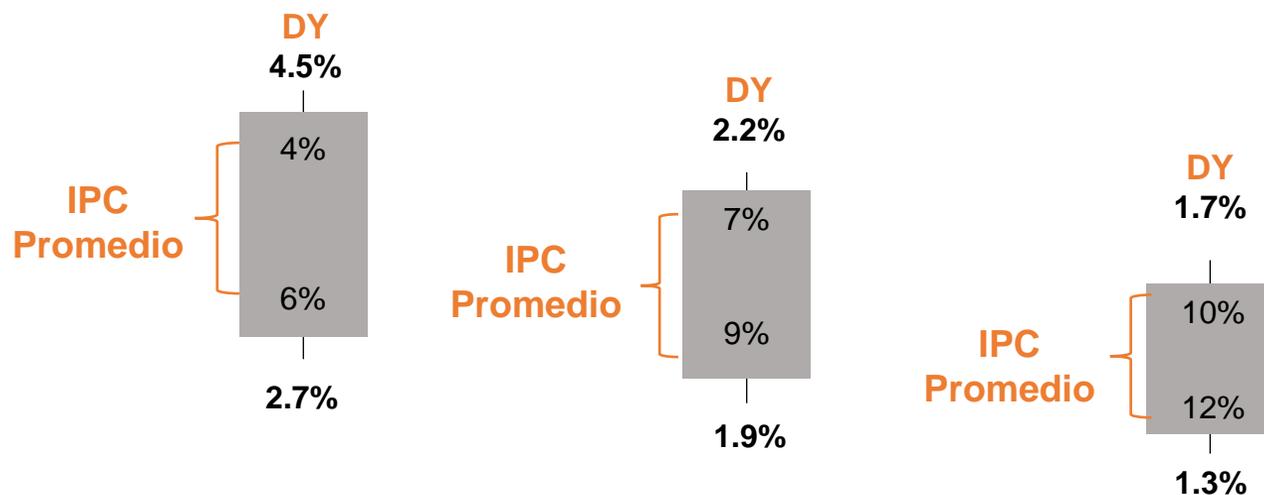
Estimación Tasa BanRep cierre 2023 Analistas



Estimación PIB cierre 2023 Analistas



Sensibilidad Dividend Yield



CONSIDERACIONES

Las proyecciones del Banco de la República incorporan un efecto moderado del fenómeno de El Niño en los precios de los alimentos y la energía, afectando la corrección del IPC y la tasa de intervención.

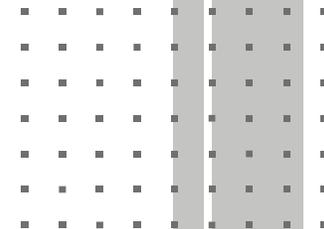
1. Expectativas de los analistas de acuerdo con la Encuesta Mensual de Expectativas del Banco de la República. Media de la expectativa para el mes correspondiente.



	2023E	2024E	Mensajes clave
INGRESOS (Cifras en miles de millones)	[695-715]	[775-820]	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	1.1%	[1.9%-2.5%]	Hacia el 2024 se espera una recuperación del <i>dividend yield</i> patrimonial a niveles del 1.9% y 2.5% 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



05 Sesión de Preguntas





Conferencia de Resultados
4T 2022



Conferencia de Resultados
1T 2023



Conferencia de Resultados
2T 2023



Conferencia de Resultados
3T 2023



Asamblea
extraordinaria

FEB 13

MAY 9

AGO 15

NOV 9

DIC

FEB 14

MAY 15

AGO 24

NOV 16



Pago FCD
4T 2022



Pago FCD
1T 2023



Pago FCD
2T 2023



Pago FCD
3T 2023

Gracias

 www.pei.com.co

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

 Tel: +57 311 2195779

 inversionistas@pei.com.co

