



Vehículo de inversión  
inmobiliaria líder  
de los colombianos

Agosto 11  
**2022**

# CONFERENCIA DE RESULTADOS 2T 2022

One Plaza – Medellín



"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."



# AGENDA

1

RESUMEN GESTIÓN  
2T 2022

2

ACTUALIZACIÓN  
ESTRUCTURA PEI AM

3

GESTIÓN COMERCIAL  
DEL PORTAFOLIO

4

RESULTADOS  
FINANCIEROS

5

PERSPECTIVAS  
2022

6

SESIÓN DE  
PREGUNTAS



# 01

RESUMEN GESTIÓN

2T-2022

Sofitel Barú Calablanca Beach Resort



*15 años*



# CIFRAS DEL PORTAFOLIO 2T 2022

SEGUNDO  
TRIMESTRE  
2022



ACTIVOS BAJO MANEJO

COP **8.05** BN



ÁREA ARRENDABLE

**1,148,914** m<sup>2</sup>



ARRENDATARIOS

**1,803**



INVERSIONISTAS

**4,694**

## DIVERSIFICACIÓN POR CATEGORÍA SEGÚN VALOR DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Centros  
Comerciales  
**42%**



Nuestro Montería

Locales  
Comerciales  
**4%**



Carulla Paseo Real

Corporativos  
**33%**



Rivana Business Park

Logísticos  
**15%**



Hada International

Especializados  
**6%**



Hotel Calablanca Barú  
Beach Reasort

## RESULTADOS DEL NEGOCIO

Cifras expresadas en COP millones

### INGRESOS<sup>1</sup>

117,876 2T-2021  151,270 2T-2022

▲ +28%

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

70,568 2T-2021  93,727 2T-2022

▲ +33%

## INDICADORES FINANCIEROS

### MARGEN NOI

81.9% 2T-2021  82.5% 2T-2022

▲ +60pbs

### MARGEN EBITDA<sup>1</sup>

62.3% 2T-2021  63.7% 2T-2022

▲ +140pbs

## INDICADORES INMOBILIARIOS

### VACANCIA FÍSICA

8% 2T-2021  5.9% 2T-2022

▼ -210 pbs

### VACANCIA ECONÓMICA

13% 2T-2021  7.9% 2T-2022

▼ -524 pbs

## FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

### PAGADO YTD

2021 373,662<sup>2</sup> COP x título  2022 386,336<sup>2</sup> COP x título

161,207<sup>2</sup> COP MM  +3.4% 166,674<sup>2</sup> COP MM

## RENTABILIDAD PATRIMONIAL

### TOTAL

  
13.4% LTM<sup>3</sup>

1. No incluye ingresos no operacionales extraordinarios (Multas)

3. LTM: Últimos doce meses

2. Redondeado al mil más cercano. Corresponde al FCD pagado 4T 2021, 1T 2022 y 2T 2022 e incluye el FCD pagado en agosto 2022 por valor de COP 42,544 MM.



Valor adquisición: **COP 23.4 mil MM**



Participación adicional adquirida: **10%**

Participación total Pei: **60%**

GLA Adquirido: **2,897 m<sup>2</sup>**

GLA final Pei: **17,383 m<sup>2</sup>**



Valor adquisición: **COP 46 mil MM**



Participación adicional adquirida: **5%**

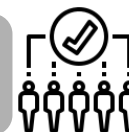
Participación total Pei: **85%**

GLA Adquirido: **4,795 m<sup>2</sup>**

GLA final Pei: **81,508 m<sup>2</sup>**



La Asamblea Extraordinaria de Accionistas (AEI) del pasado 15 de junio aprobó las modificaciones al Contrato de Fiducia y Prospecto tendientes a la implementación de la Estrategia de Liquidez



## Migración

En la semana del **22 de agosto** se llevará a cabo la **migración** a la rueda de **Renta Variable** de la BVC.



## Split

La división se realizará **en simultáneo** con la migración en un factor de **1 a 100** pasando de **431,422** a **43,142,200** títulos.



**Alianza**



## Formador de Liquidez

A partir de un proceso competido, **Alianza Valores SCB** fue elegida como el **formador de liquidez**.



## Readquisición

La AEI **aprobó** el mecanismo de **readquisición** el cual se implementará en consideración a las condiciones de mercado.

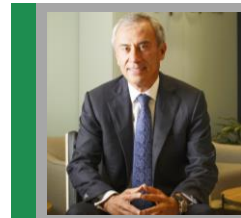
# 02

ACTUALIZACIÓN

ESTRUCTURA PEI AM

Jardín Plaza - Cúcuta

 **pei** ASSET  
MANAGEMENT |  **pei**  
*15 años*



**Presidente**  
**Pei Asset Management**  
*Jairo Alberto Corrales Castro*



**Vicepresidente Financiero  
y de Relación con Inversionistas**  
*Andrés Felipe Ruiz*

**Gerente de  
Talento Humano**  
*Ginna Castro*

**Gerente Legal  
y Asuntos  
Corporativos**  
*Ana María Bernal*

**Gerente de Inversiones  
y Nuevos Negocios**  
*María Alejandra Cardozo*

**Gerente de  
Gestión de  
Activos**  
*Iván Darío Parra*

**Gerente  
Comercial**  
*Alejandro Alzate*



**Gerente de  
Estrategia, Innovación  
y Comunicaciones**  
*Jimena Maya*

**Director de Auditoría Interna**  
*Solangy Chaves*

## RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Un equipo experto para atender a los inversionistas de Pei



**Andrés Felipe Ruiz**

Vicepresidente Financiero  
y de Relación con Inversionistas  
[aruiz@pei.com.co](mailto:aruiz@pei.com.co)



**Daniel Andrés Torres**

Director de Relación con  
Inversionistas y Tesorería  
[dtorres@pei.com.co](mailto:dtorres@pei.com.co)



**Julián Cortés Moreno**

Analista Senior II  
Relación con Inversionistas  
[jcortes@pei.com.co](mailto:jcortes@pei.com.co)

**Contactos:**



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



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

# 03

## GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO

Avianca - Bogotá

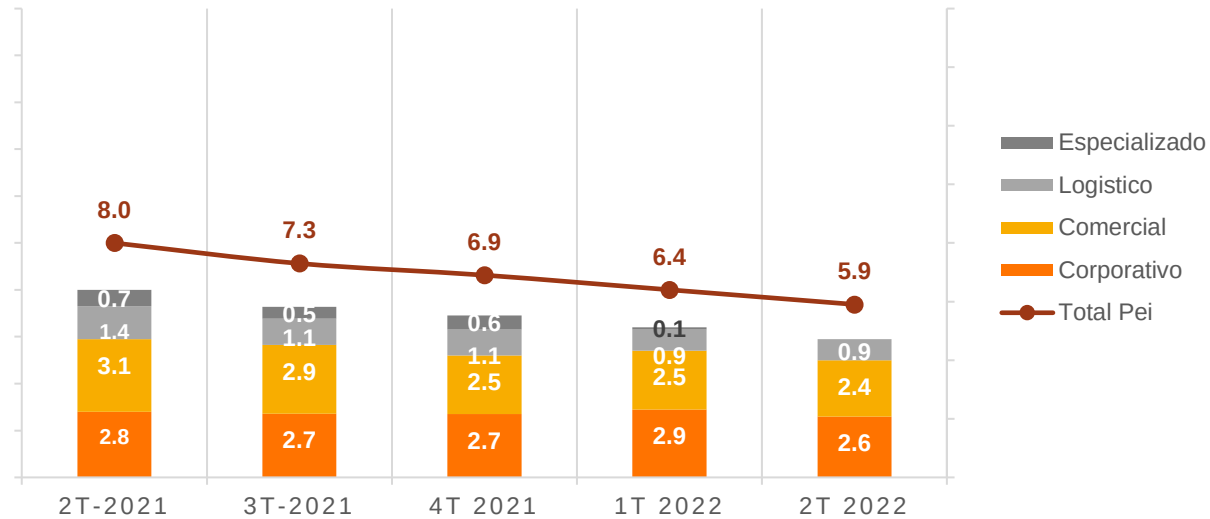


*15 años*



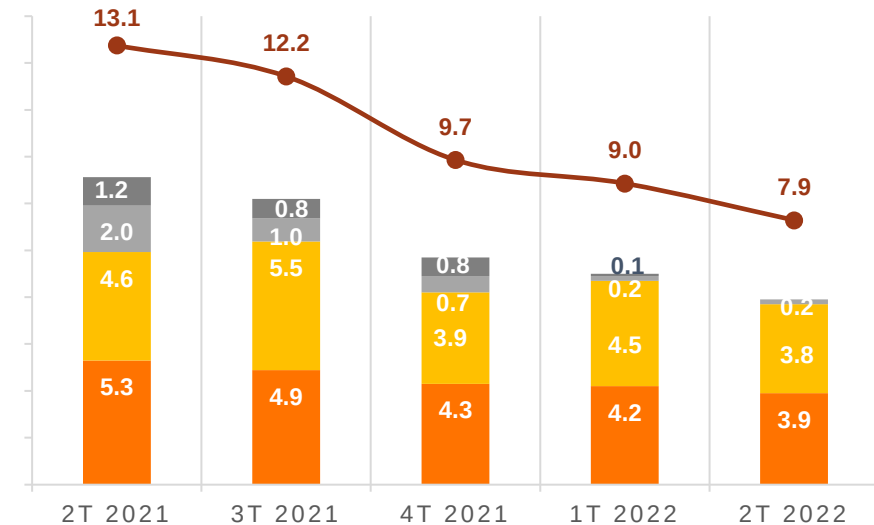
# VACANCIA DEL PORTAFOLIO

## Vacancia física (%)



**6.4%** Promedio 2022

## Vacancia económica (%)



**8.8%** Promedio 2022

## Principales Indicadores



### Retención

2T 2022 **24 mil m²**  
YTD 2022 **144 mil m²**



### Renovación

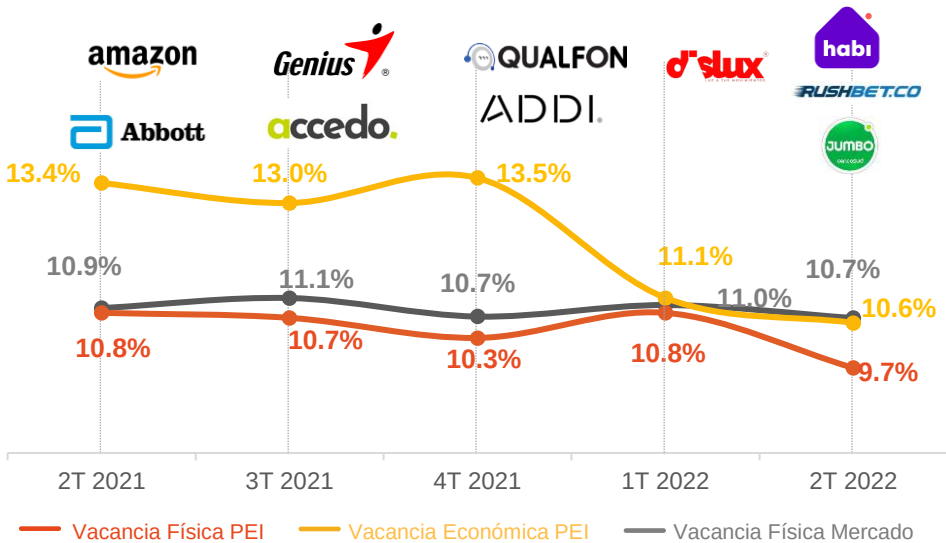
**96%**  
De los contratos durante el año



### Absorción

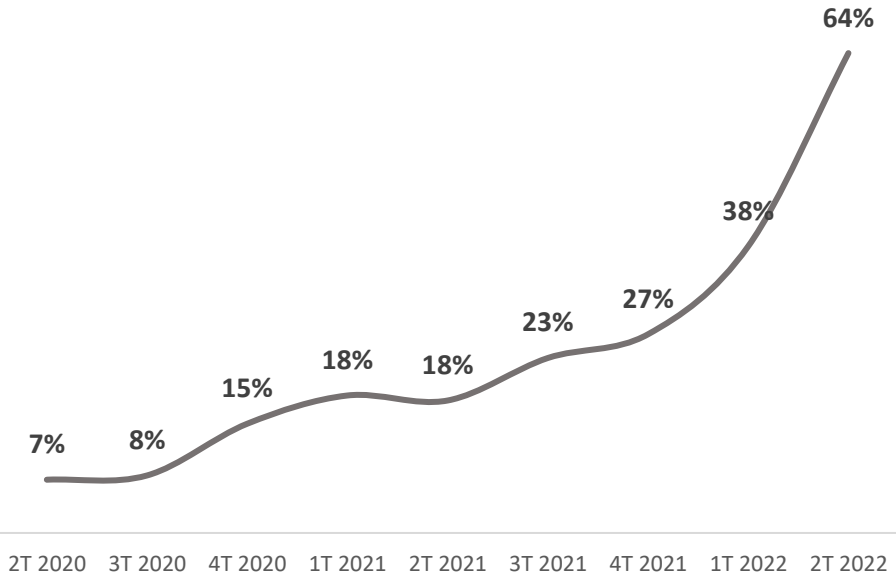
2T 2022 **9 mil m²**  
YTD 2022 **19 mil m²**

Vacancia Pei<sup>1</sup> vs Mercado<sup>2</sup>



▼ -110 pbs en vacancia física en un año

Tráfico en activos corporativos de Pei



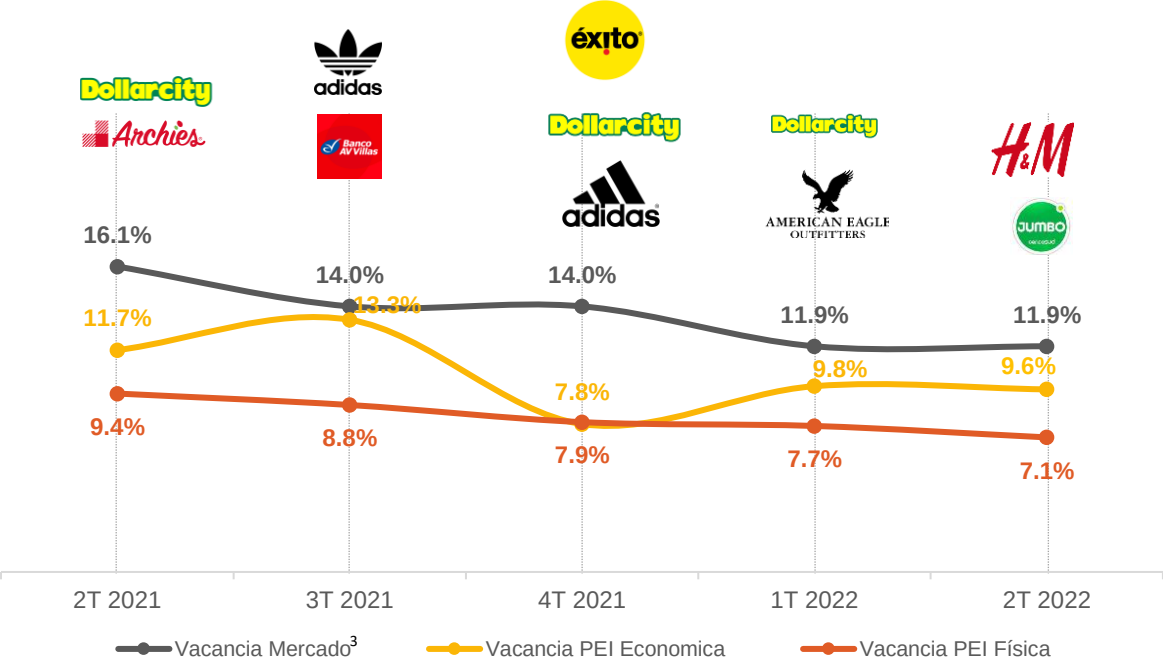
Variaciones porcentuales con respecto a niveles alcanzados en 2019 en periodo pre pandemia.

4,707 m<sup>2</sup>  
Área arrendada 2T 2022



1. Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International (2022)  
2. Información al cierre de cada trimestre.

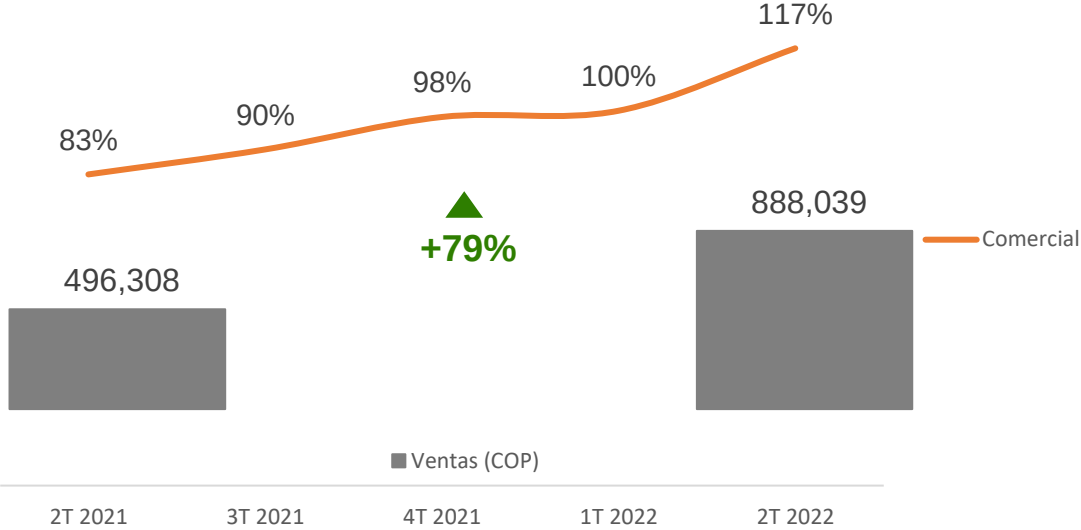
Vacancia Pei vs Mercado<sup>2</sup>



▼ -230 pbs en vacancia física vs 2T 2021

4,333 m<sup>2</sup>  
Área arrendada 2T 2022

Tráfico en activos comerciales de Pei

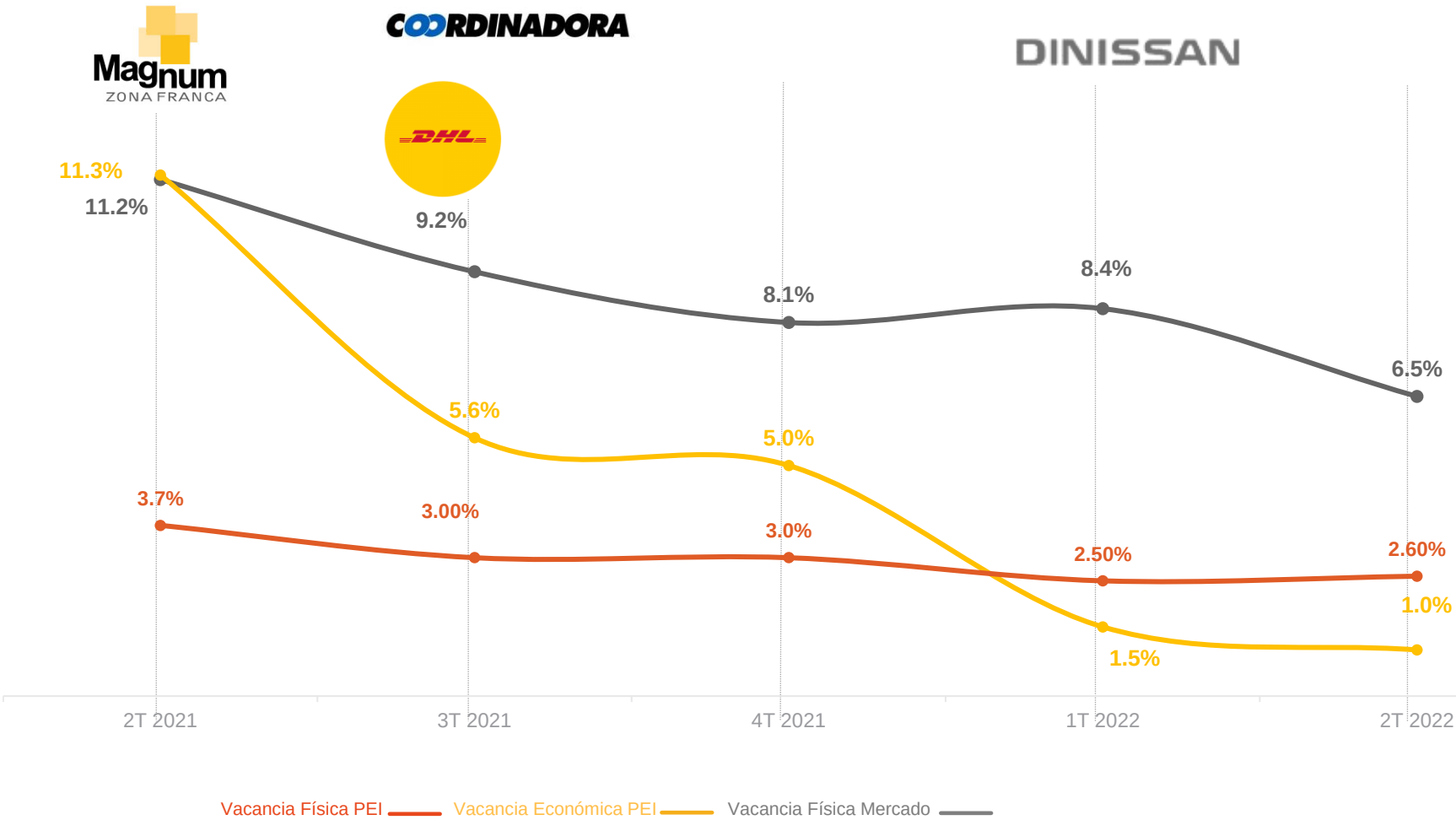


Trafico promedio trimestral con respecto a niveles alcanzados en 2019 en periodo pre-pandemia

El tráfico peatonal en los centros comerciales de Pei **alcanzó 16.4 millones al 2T 2022**

1. Ventas por m<sup>2</sup> ocupados y centros comerciales sin incluir Portafolio Ideo  
2. Información al cierre de cada trimestre a excepción de la vacancia económica del 1T22 y 2T2022 que corresponde a la vacancia promedio del trimestre.  
3. Información de vacancia física de mercado tomada de: Reporte de vacancia de Acecolombia (2022)

Vacancia Pei vs Mercado



La vacancia económica bajó 10.3 puntos porcentuales entre el 2T 2021 y el 2T 2022.

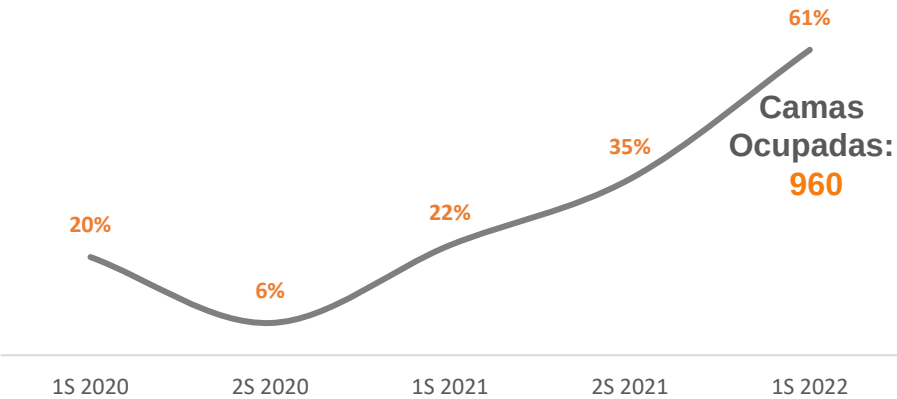
Lo anterior, debido a la colocación de espacios producto de la finalización de periodos de gracia.

La vacancia económica (1.0%) se ubica por debajo de la vacancia física (2.60%) dado que los metros cuadrados vacantes representan un ingreso marginal sobre el ingreso potencial de la categoría

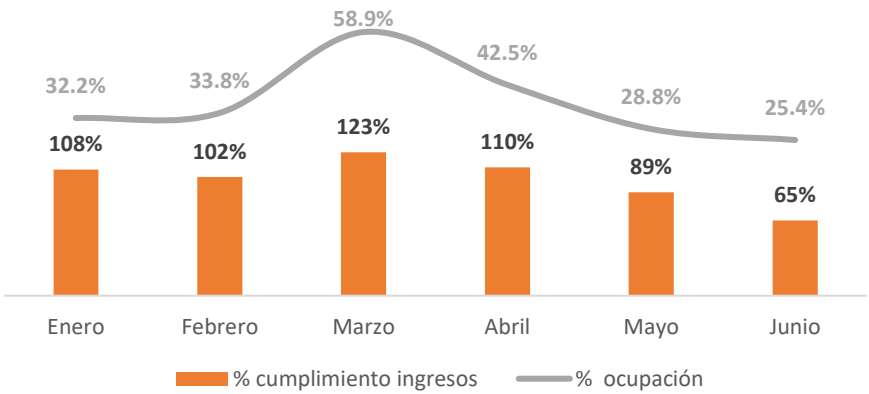
1. Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International (2022)  
2. Información al cierre de cada trimestre.

## Hospitalidad

### Ocupación City U



### Ocupación Calablanca



Ocupación promedio: 37%  
Cumplimiento Ingresos: 99%

## Especializados

### Activos de Salud

Área Arrendable: 15,911 m<sup>2</sup>

 Sanitas Toberín

 Sanitas Versalles

 Sanitas Tequendama

 Sanitas Ciudad Jardín

Ocupación: 100%

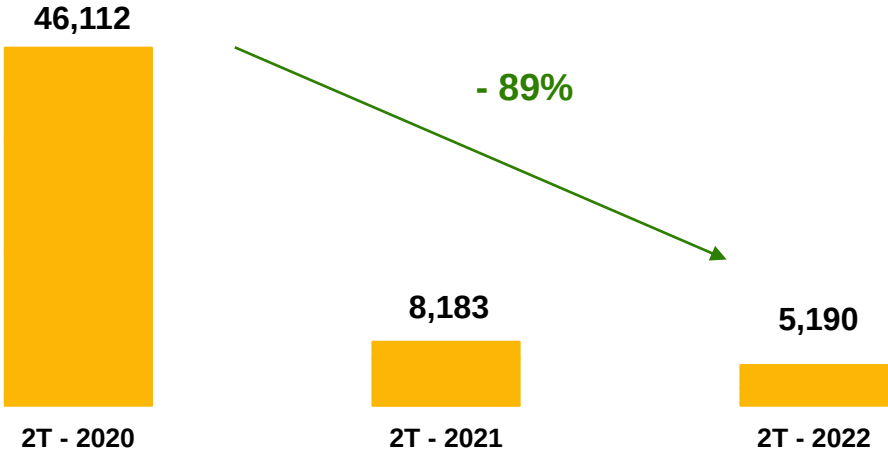
### Activos Educativos

Área Arrendable: 15,823 m<sup>2</sup>

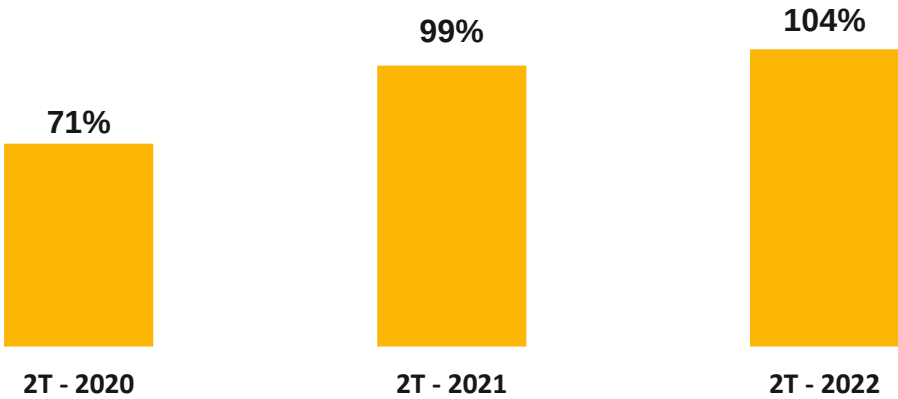


Ocupación: 100%

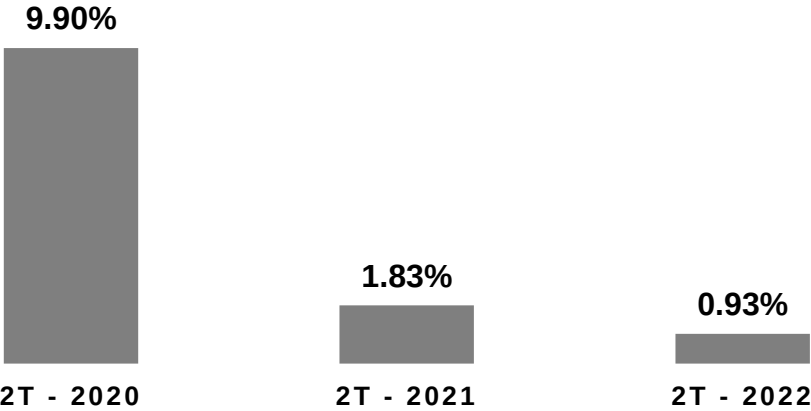
Cartera neta (en COP MM)



Recaudo de Cartera <sup>2</sup>

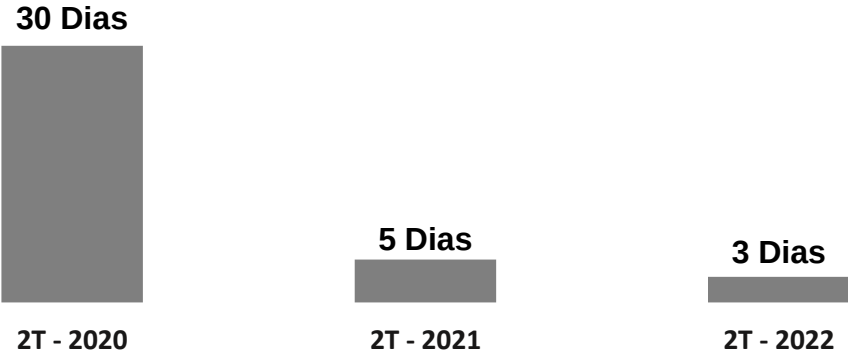


Indicador Cartera neta / Ingresos LTM <sup>1</sup> (en COP MM)



Días de Rotación de Cartera

Disminución rotación de cartera → - 83% → - 40%



1. Cartera neta: Corresponde a la cartera actual menos las provisiones realizadas contablemente (Alfacer y Sanchez Polo).

2. %Recaudo: recaudo del mes / facturación corriente

# 04

## RESULTADOS FINANCIEROS

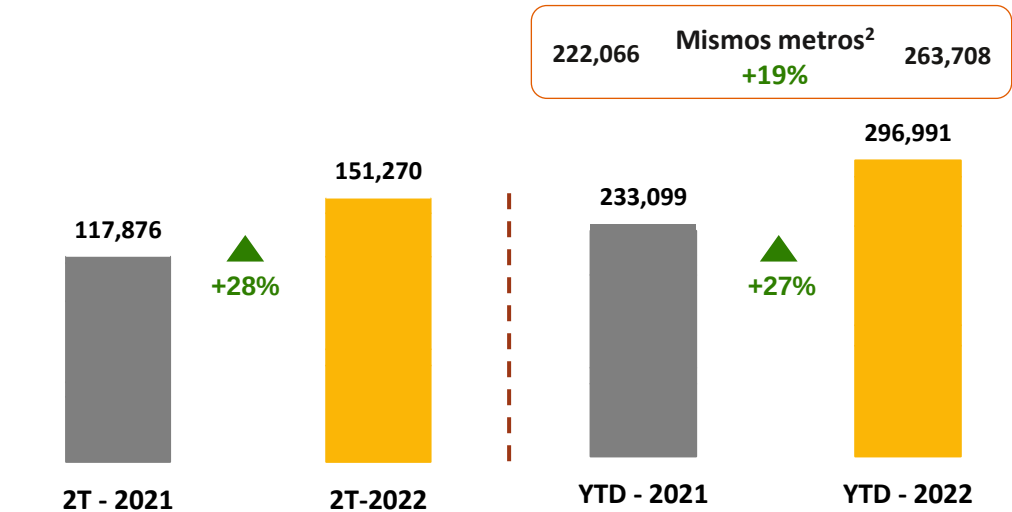
Nutresa - Cartagena



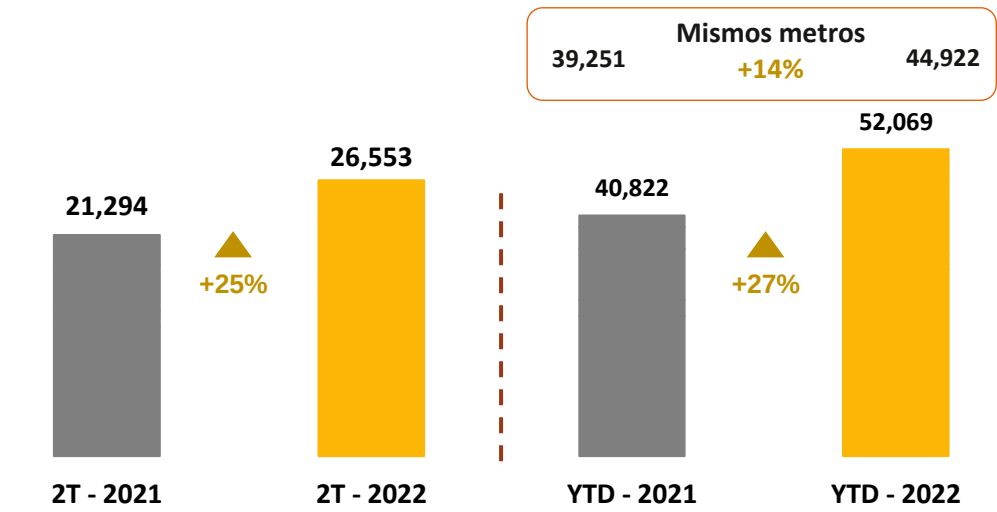
# CIFRAS FINANCIERAS



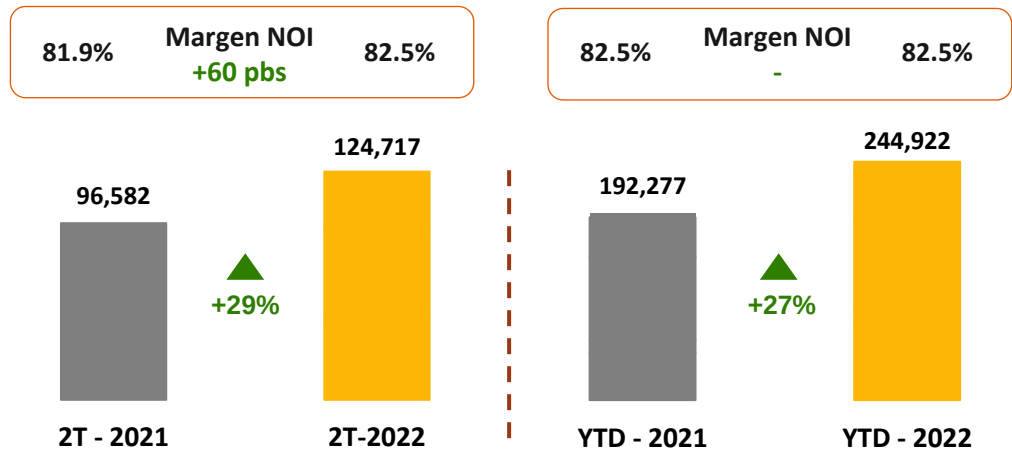
## Ingresos<sup>1</sup> (en COP MM)



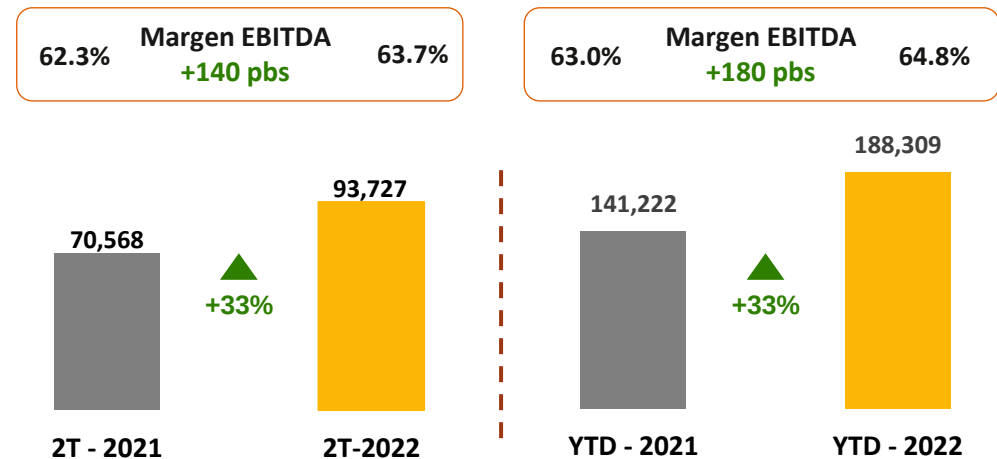
## Gastos (en COP MM)



## NOI<sup>3</sup> (en COP MM)



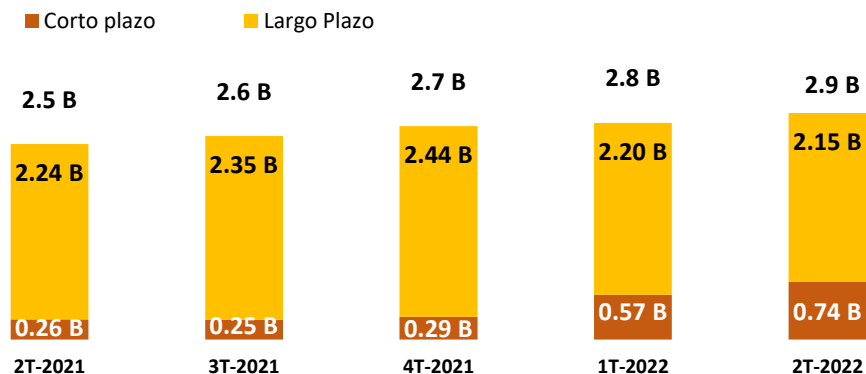
## EBITDA<sup>4</sup> (en COP MM)



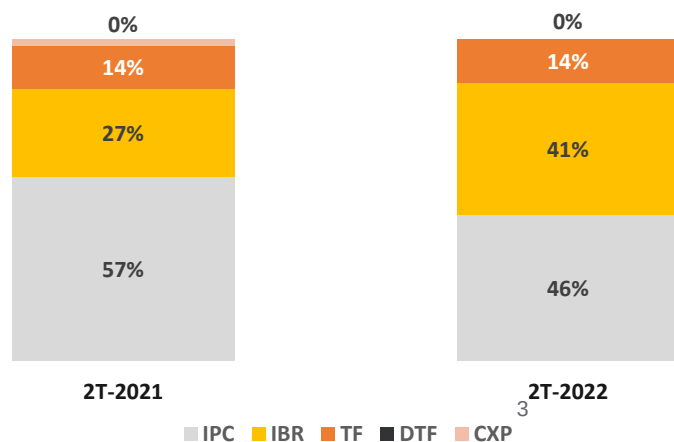
1. Los ingresos no incluyen ingresos reembolsables. 2. Mismos metros excluye las adquisiciones realizadas en los últimos 12 meses. 3. NOI: Utilidad Operacional  
4. EBITDA no incluye ingresos no operacionales extraordinarios (multas) de Torre Pacific: 4,591MM (1T y 2T-21) y 4,232MM (2T-22), Black & Decker: 277MM (1T-22) y Éxito Valledupar: 1,985MM (1T-22), entre otros.

# ENDEUDAMIENTO 2T-2022

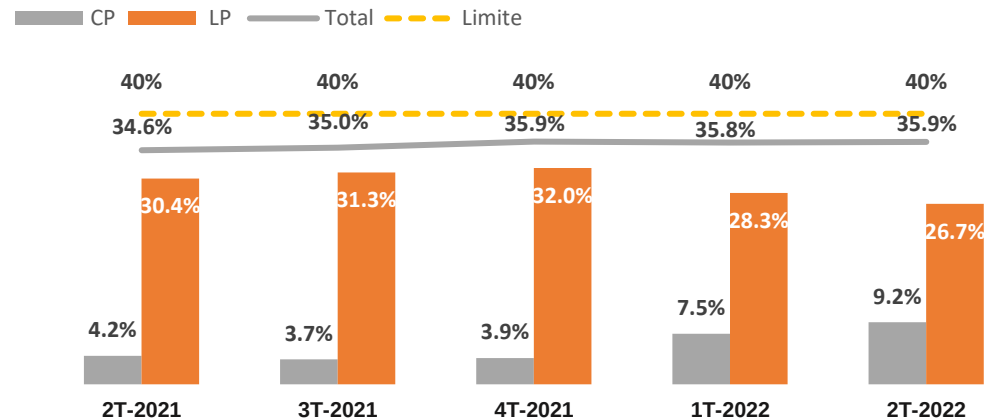
## Nivel de endeudamiento<sup>1</sup>



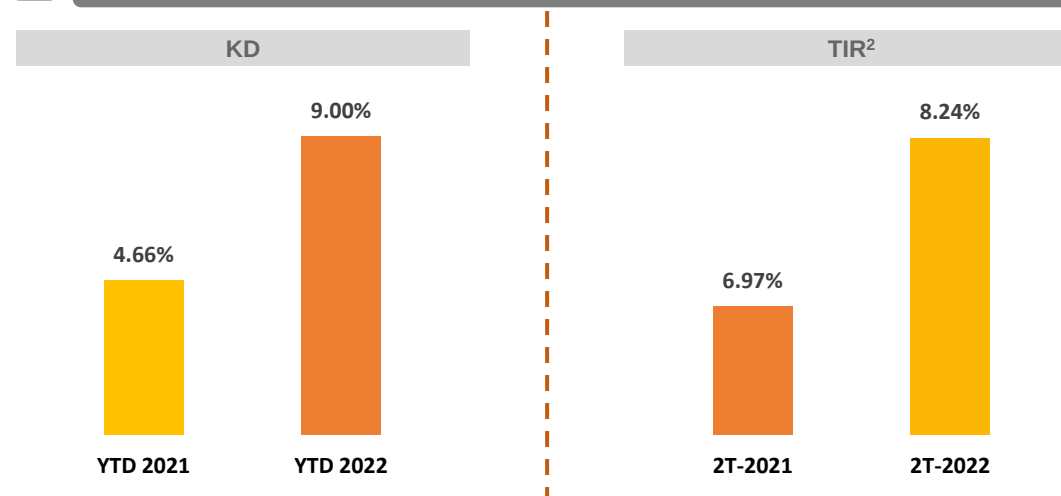
## Indexación de la deuda



## Limite de endeudamiento sobre activos



## Costo de la deuda



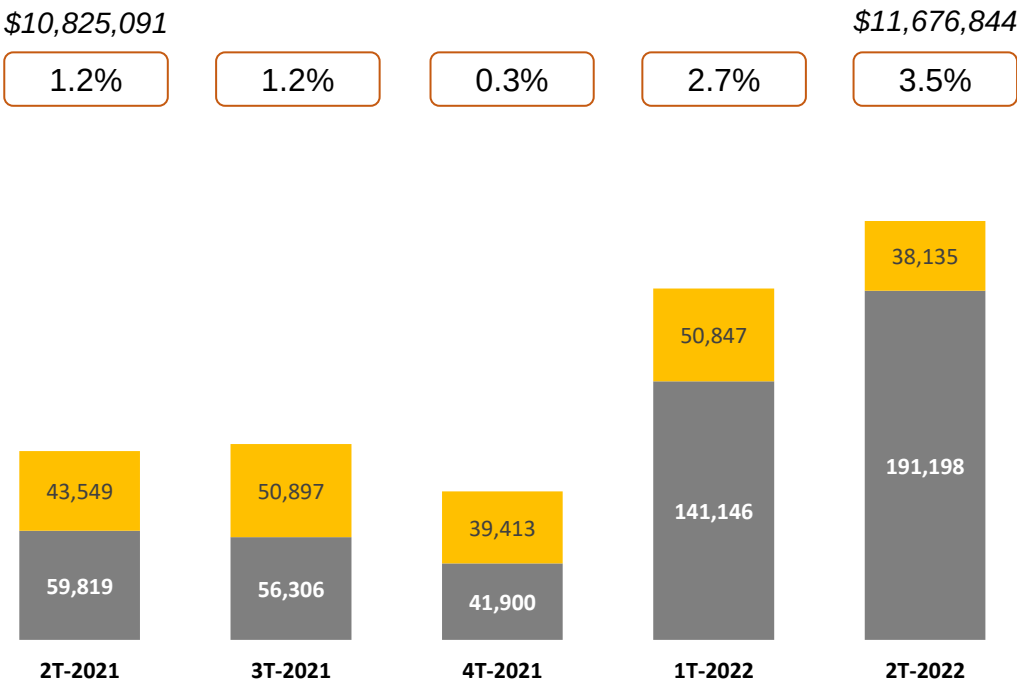
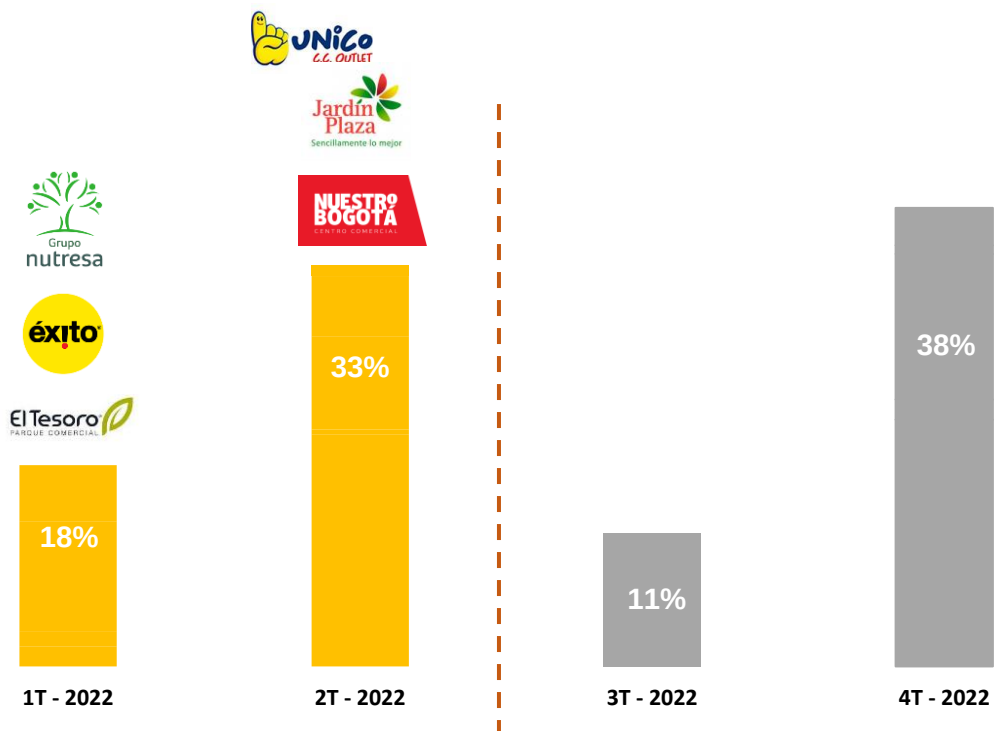
- Endeudamiento financiero bruto | Endeudamiento Financiero: "operaciones de contenido crediticio (...) créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios." Fuente: Prospecto de TEIS
- Costo promedio de la deuda en un horizonte de tiempo de 10 años.
- Saldo que corresponde a las cuentas por pagar de adquisiciones de: Nuestro Bogotá. \$4,725MM, Rivana \$2,000MM y Quadratto \$1,000MM

# VALORACIÓN DEL PORTAFOLIO



## Actualización de avalúos<sup>1</sup>

## Valorización patrimonial del título (en COP MM)



■ Resultado de la operación ■ Valorización propiedad de inversión  
□ Valorización patrimonial

La valorización en libros de la propiedad de inversión se causa diariamente con el cambio en el IPC LTM efectivo mensual. Lo anterior, sumado a la valorización o desvalorización en los avalúos actualizados en el periodo, explican la valorización año corrido del 2022.

1. Incluye las activaciones correspondientes a adquisiciones.

# 05

PERSPECTIVAS 2022

C.C Único – Cali



*15 años*



# PERSPECTIVAS PORTAFOLIO CIERRE 2022

## Estadísticas operacionales estimadas<sup>1</sup>

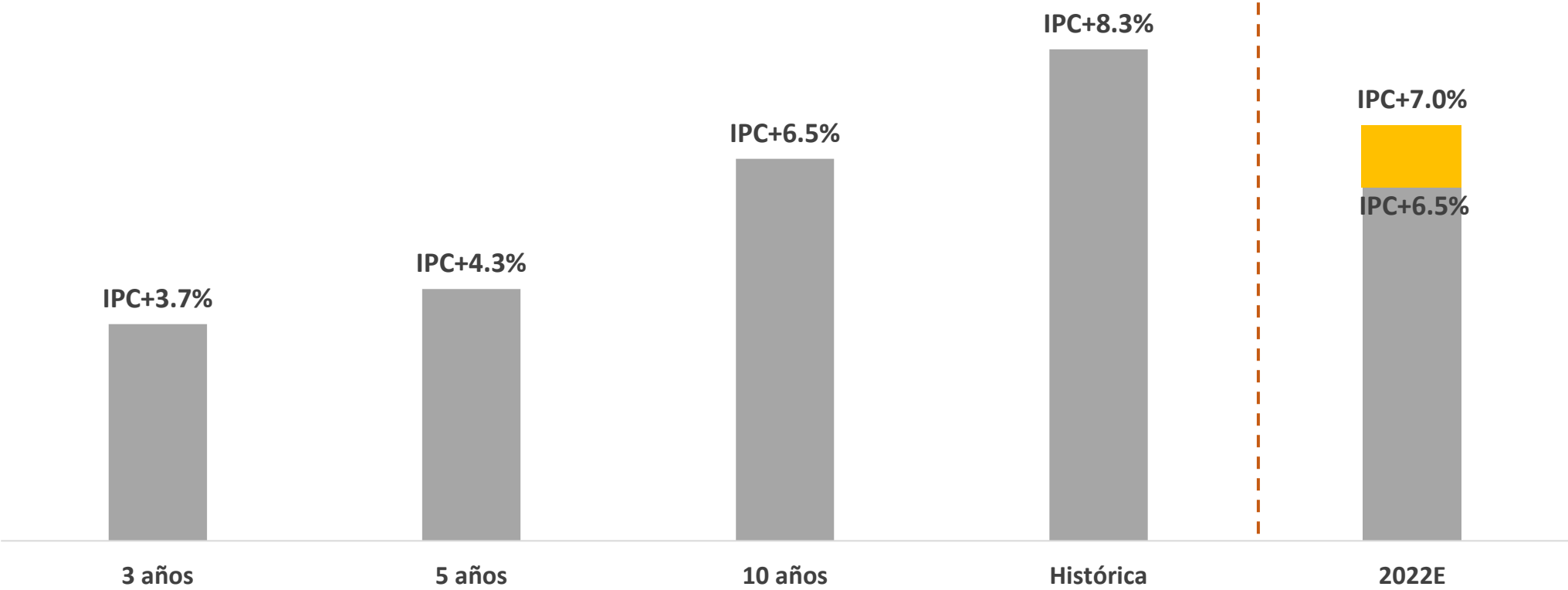
|                        | <u>Publicado 4T 2021</u> | <u>Revisado 2T 2022</u> |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>VACANCIA FÍSICA</b> | 6.5% - 7.5%              | 5.5% - 6.5%             |

## Estadísticas financieras estimadas<sup>1</sup>

|                                                                                    | <u>Publicado 4T 2021</u> | <u>Revisado 2T 2022</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>INGRESOS</b><br><small>*Cifras expresadas en miles de millones de pesos</small> | 580 – 600*               | 595 – 615               |
| <b>MARGEN NOI</b>                                                                  | 82% - 83%                | 82.5% - 83.5%           |
| <b>DIVIDEND YIELD</b>                                                              | 4.9% - 5%                | 3.6% - 3.7%             |
| <b>RENTABILIDAD PATRIMONIAL POR TÍTULO</b>                                         | 9.0% - 10%               | 15% - 16%               |

1. Las proyecciones indicadas están basadas en los hechos presentes y estimaciones de hechos no controlados por el administrador, por lo que están sujetas a variaciones o modificaciones en el tiempo y no comprometen los resultados.

Rentabilidades patrimoniales históricas



# 06

## SESIÓN DE PREGUNTAS

Parque Industrial Cittium

 **ipei** ASSET  
MANAGEMENT |  **ipei**  
*15 años*



Impactando  
positivamente la  
inversión inmobiliaria  
en Colombia



Calle 80 # 11-42 piso 10  
Bogotá, Colombia

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

Tel: (+57) 601 744 8999

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



# ¡GRACIAS!

