

## MENSAJE DEL PRESIDENTE

---

Estimados Inversionistas,

El 2022 se caracterizó por ser un año de enormes desafíos y retos para el PEI. Siendo un vehículo de inversión inmobiliaria, que emula los Reits a nivel internacional, el PEI posee un portafolio de activos inmobiliarios generadores de renta, que está representado en unos títulos participativos que transan en el mercado de capitales. Si bien los resultados operativos del negocio fueron positivos, la dinámica del valor del título en el mercado secundario no corresponde ni al valor de los activos inmobiliarios ni a los resultados operacionales del vehículo.

Al finalizar el año 2022, los activos bajo administración, de acuerdo con los avalúos practicados por terceros independientes, superaron los 8.5 billones de pesos, representados en 1.14 millones de metros cuadrados arrendables, sobre los cuales se han firmado contratos de arrendamiento que han construido y afianzado relaciones comerciales con más de 2,200 arrendatarios, de excelente perfil de riesgo crediticio. Hoy en día, el portafolio de activos inmobiliarios consolida a Pei como el vehículo de inversión con el mayor número de metros cuadrados bajo administración del país.

El crecimiento de la economía en 2022, sumado a la gestión proactiva del equipo comercial en la prospección y consecución de arrendatarios y a las altas especificaciones técnicas de los inmuebles; permitieron que se alcanzaran niveles de ocupación cercanos al 95%. De igual manera, la renovación de más del 96% de los contratos de arrendamiento, en muchos casos con incrementos reales en las rentas, contribuyó a que se presentará un incremento de los ingresos superior al 23%. Todo lo anterior, permitió que en el año 2022 los resultados operacionales del vehículo fueran muy positivos con márgenes NOI y EBITDA superiores al 82% y 65%, respectivamente.

El año estuvo enmarcado en un entorno global con altos niveles de inflación, lo cual conllevó a que los bancos centrales de la mayoría de los países del mundo implementaran una estrategia contraccionista, consistente en un aumento muy acelerado y pronunciado de las tasas de interés. Colombia no fue la excepción y durante el segundo semestre del año se produjo un incremento muy importante de las tasas de interés, lo que llevó a que aún sin aumentar significativamente el monto de la deuda, el costo financiero del vehículo pasara de \$116,882 MM a \$270,492 MM.

De esta manera, durante el 2022 se distribuyeron 177 mil millones de pesos, lo que representó un dividend yield patrimonial del 3.5%, una reducción de 130 puntos básicos frente a lo entregado en 2021. En este contexto, como mencionamos anteriormente, anticipamos que el entorno inflacionario y de altas tasas de interés que llevó a la disminución en las distribuciones de rendimientos en 2022, se prolongue en 2023. No obstante, en el mediano plazo, los buenos resultados operacionales inmobiliarios, los reajustes permanentes por inflación de los contratos de arrendamiento y la normalización en el costo de financiación hacia el 2024 permitirán retornar a los niveles históricos de distribución.

En ese sentido, los excelentes resultados del portafolio inmobiliario contrastan con el comportamiento negativo del valor del título participativo PEI en el mercado secundario.

Durante el 2022 la dinámica del sector financiero fue desafiante y volátil, donde el mercado de capitales ha castigado de manera importante el precio de los activos financieros, incluyendo los títulos de los fondos inmobiliarios a nivel mundial.

Esta situación se ha presentado en diversos momentos de la historia, como en 2008, cuando la crisis global hipotecaria ocasionó fuertes desvalorizaciones en los mercados, incluidos los fondos inmobiliarios, que con el tiempo demostraron ser inversiones resilientes, con un desempeño sobresaliente, respaldados por sus activos físicos y sus contratos de arrendamiento de largo plazo.

Como es de conocimiento de los inversionistas, durante el 2022 Pei AM implementó estrategias en el mercado de capitales, orientadas a mejorar la liquidez de los títulos en el largo plazo. Dentro de estas estrategias están el split de los títulos, la migración a la rueda de renta variable y el mecanismo de readquisición de títulos. De manera simultánea se detonó un plan para profundizar la comunicación con nuestros inversionistas haciéndola cercana y frecuente.

En el marco del plan estratégico, Pei Asset Management continuó con la implementación del Modelo Corporativo de Sostenibilidad. En esa medida, en el año 2022, Pei se hizo parte del programa de inclusión “Amigos del Alma” (Best Buddies) en activos como City U y Atlantis para el área de servicio al cliente. De igual manera, se avanzó en el diagnóstico de ecoeficiencias, donde se alcanzó el 62% del área arrendable del portafolio, permitiendo así identificar 15 activos elegibles para iniciar el proceso de certificación LEED en operación y mantenimiento.

Así mismo y como parte de la propuesta de valor agregado para los arrendatarios, en 2022 avanzamos en la iniciativa de m4, gracias a la cual se desarrollaron proyectos, principalmente de la categoría de corporativos, alcanzando cerca de 36,000 m2 de área intervenida.

Adicionalmente, se dio continuidad a la estrategia de optimización del portafolio inmobiliario, que considera la reconversión, redesarrollo y desinversión de activos inmobiliarios como iniciativas inherentes al modelo de negocio de los fondos inmobiliarios de rentas y que pretenden mantener, potencializar o monetizar la rentabilidad de los activos desde su adquisición.

Finalmente es de resaltar, que, desde hace más de 15 años, Pei AM ha consolidado un portafolio de más de 150 activos inmobiliarios, con arrendatarios de primer nivel y contratos de largo plazo, lo que nos han permitido navegar entornos de alta incertidumbre. De esta manera, ratificamos nuestro firme propósito de trabajar por la evolución del sector inmobiliario y el desarrollo de los mercados de capitales en Colombia.

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

## RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

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

Pei registró ingresos operacionales anuales en 2022 por COP 609,979 millones, lo que representa un incremento del 24% respecto al año anterior

La vacancia física cerró en 5.7% una disminución de más de 125 pbs, con una renovación del 96% en los de contratos de arrendamiento

Los márgenes de operación del negocio, margen NOI y margen EBITDA, aumentaron a un 82.5% y 65.5%, respectivamente

**Bogotá, febrero 13, 2023** – Pei (BVC: PEI) (Bloomberg: PEI CB Eqty) reportó el día de hoy resultados financieros para el cuarto trimestre de 2022 y el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

A cierre del cuarto trimestre de 2022 se registraron ingresos operacionales por COP 165,281 MM. De esta manera, **los ingresos acumulados durante el año fueron de COP 609,979 MM registrando un incremento de 24%** con respecto al año anterior.

Durante el 2022 se **renovaron el 96%** de los contratos alcanzando una retención de más de 150 mil m<sup>2</sup> y una absorción mayor a 29 mil m<sup>2</sup>. Por su parte, en el cuarto trimestre **la vacancia física cerró en 5.7%** y **la vacancia económica en 7.6%**.

La utilidad operacional (NOI) fue de COP 137,359 MM para el cuarto trimestre y de **COP 502,967 MM** durante el año, con márgenes operacionales de 83.1% y 82.5%, respectivamente. Por su parte, el EBITDA para el 2022 fue de **COP 399,318 MM con un margen de 65.5%** lo que representa una variación de **28%** comparado con 2021.

Por su parte, el **costo promedio de financiación se ubicó en 9.9%**, un incremento asociado a la evolución de la inflación de los últimos doce meses y, que podría, incidir en el gasto de financiación a lo largo de 2023.

Adicionalmente, el cuarto trimestre cerró con una **cartera neta de COP 2,620 MM** equivalente a una disminución de 57% en comparación con el cuarto trimestre de 2021, representando **0.4% respecto de los ingresos del año**.

En 2022 se entregaron **COP 177,714 MM equivalentes a COP 4,119 por título**, lo que representa **3.5% sobre el valor patrimonial**. El 14 de febrero se efectuará el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al cuarto trimestre de 2022 en el que se pagarán **COP 11,002 MM equivalentes a COP 257 por título**.

Finalmente, como parte de la estrategia de liquidez, durante el 2022 se readquirieron **331,451 títulos equivalentes a un monto de COP 12,233 MM** a un precio promedio de COP 36,878.

## RESULTADOS FINANCIEROS

COP MM Excepto el FCD por título	TRIMESTRE			AÑO		
	4T 2021	4T 2022	VARIACIÓN %	2021	2022	VARIACIÓN %
<b>INGRESOS</b>	\$ 136.744	\$ 165.281	20,9%	\$ 493.713	\$ 609.979	23,5%
<b>NOI</b>	\$ 110.578	\$ 137.359	24,2%	\$ 403.290	\$ 502.967	24,7%
<b>MARGEN NOI</b>	80,9%	83,1%	2,8%	81,7%	82,5%	0,9%
<b>EBITDA</b>	\$ 84.653	\$ 108.206	27,8%	\$ 311.230	\$ 399.318	28,3%
<b>MARGEN EBITDA</b>	61,9%	65,5%	5,8%	63,0%	65,5%	3,8%
<b>CARTERA NETA</b>	\$ 6.034	\$ 2.620	-56,6%	\$ 6.034	\$ 2.620	-56,6%
<b>*FCD PAGADO por título</b>	\$ 1.508	\$ 256	-83,0%	\$ 5.245	\$ 4.119	-21,5%

\* FCD: Flujo de Caja Distribuible. Para el dato del trimestre se muestra lo pagado en noviembre del respectivo año. Para el año se incluyen los flujos efectivamente pagados durante la vigencia.