



**4T  
2021**



*15 años*

# TELECONFERENCIA DE RESULTADOS PEI



# 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."



# AGENDA

- RESUMEN DE GESTIÓN 2021
- GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO
- GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO
- SOSTENIBILIDAD
- SESIÓN DE PREGUNTAS





# 01 RESUMEN DE GESTIÓN 2021

# CIFRAS DEL PORTAFOLIO 2021

CUARTO  
TRIMESTRE  
2021



ACTIVOS BAJO MANEJO

COP **7.61** BN



ÁREA ARRENDABLE

**1,139,232\*** m<sup>2</sup>

Incluye **187**

Llaves Hoteleras



ARRENDATARIOS

**1,876**



INVERSIONISTAS

**4,698**

## DIVERSIFICACIÓN POR CATEGORÍA SEGÚN VALOR DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Centros  
Comerciales  
**38%**



Locales  
Comerciales  
**6%**



Corporativos  
**34%**



Logísticos  
**17%**



Especializados  
**5%**



\*Los activos adquiridos han sido previamente aprobados por el Comité Asesor y han cumplido con las condiciones de la sección "2.3.1 Inversiones Admisibles" del Prospecto.

\*Los metros cuadrados de Rivana y Calablanca comenzarán a generar ingresos a partir de 2022.

## Gestión comercial

Retención **92%** contratos

- ✓ 4T 2021 **39 mil m<sup>2</sup>**
- ✓ Total 2021 **102 mil m<sup>2</sup>**

### Absorción

- ✓ 4T 2021 **9.6 mil m<sup>2</sup>**
- ✓ Total 2021 **122 mil m<sup>2</sup>**

## Cartera Neta

Variaciónn **-51%**

COP **14,247 MM**    COP **6,959 MM**  
31 DE DICIEMBRE 2020    31 DE DICIEMBRE 2021

Recaudo del **101%** de los diferimientos presupuestados.

## Indicadores Financieros

Ingresos 2021: COP 493 MM

Δ ingresos t/t **+18%**  
 Δ ingresos a/a **+12%**

Margen NOI **83%**  
 Margen EBITDA **62%**

## Dividend Yield

COP **226,262 MM**    COP **524,457**  
MONTO TOTAL PAGADO 2021    POR TÍTULO

*Dividend yield pagado 2021*

A Valor Patrimonial **4.8%**  
 A Precios de mercado **6.2%**

## Flujo de Caja Distribuible

**Crecimiento en la generación de caja del vehículo**

COP **63,752 MM\***  
14 DE FEBRERO 2022

COP **147,771**  
POR TÍTULO

## Rentabilidad Total

**6.5%** año 2021 (LTM\*)

Rentabilidad estimada 2022

**9%- 10% E\***

**10.9%**

Rentabilidad de largo plazo últimos 10 años

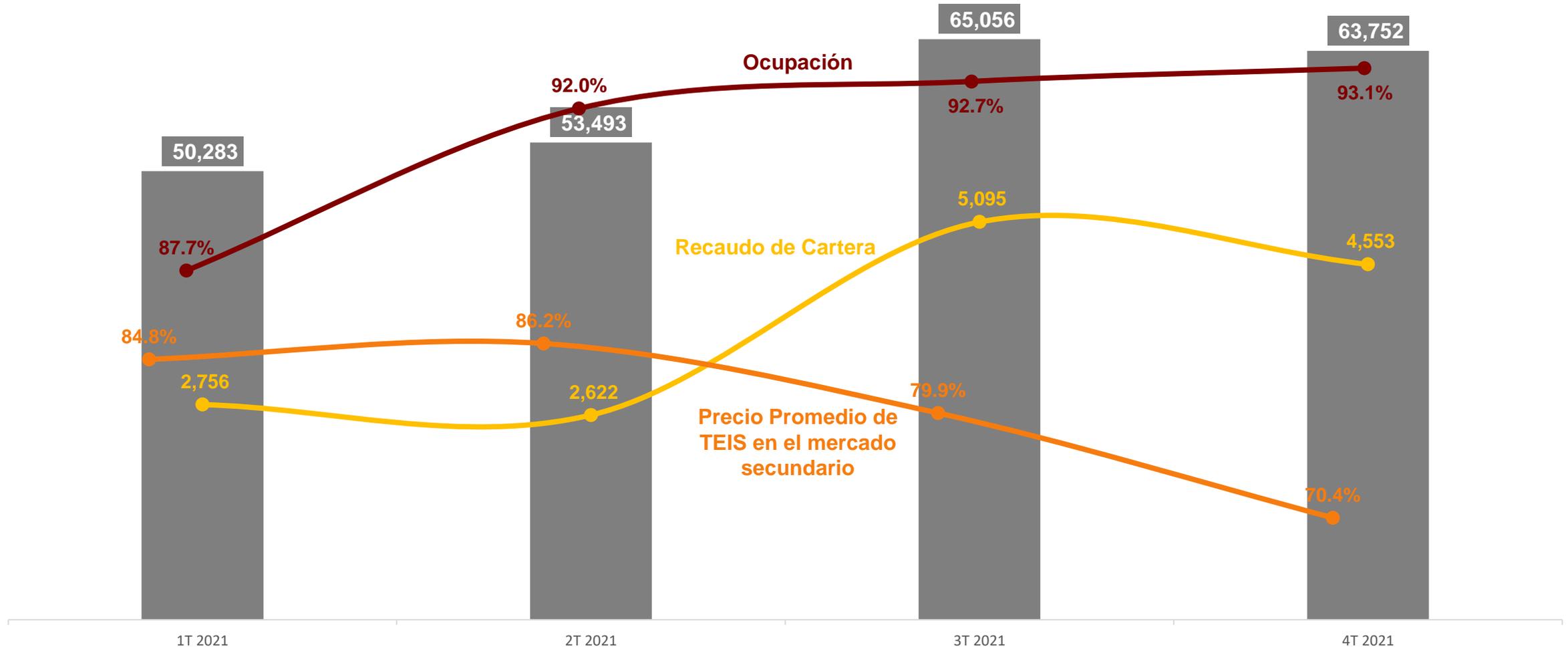
\*LTM: Últimos doce meses

\*Estimado

\*Redondeado al mil mas cercano

# Comportamiento de TEIS en el mercado secundario vs evolución de los indicadores del portafolio

Cifras en COP Millones



\*Precio promedio TEIS: promedio ponderado por volumen trimestralmente

**Migración al mercado de Renta Variable**

**Formador de Liquidez**



**Mecanismo de recompra de Títulos**

**Comunicación Permanente al Mercado**

## ADQUISICIONES

### RIVANA BUSINESS PARK TORRE NORTE



### HOTEL SOFITEL BARÚ CALABLANCA



## EXPANSIONES

### JARDÍN PLAZA CALI EXPANSIÓN NORTE ETAPA I



Inversión Pei **COP 141.8 mil MM**

Participación Pei **82%**

GLA Total Activo **21,316 m<sup>2</sup>**

**Build to suit**

Inversión Pei **COP 120.1 mil MM**

Participación Pei **60%**

**187 Llaves Hoteleras**

Inversión Pei **COP 76.8 mil MM**

Participación Pei **49%**

GLA Total Expansión **11,122 m<sup>2</sup>**

\*Los inmuebles adquiridos han sido previamente aprobados por el Comité Asesor

\*Los activos han cumplido con las condiciones de la sección "2.3.1 Inversiones Admisibles" del Prospecto



02

**GESTIÓN  
COMERCIAL  
DEL  
PORTAFOLIO**



# OCUPACIÓN DEL PORTAFOLIO

## Vacancia física (%)



**8.6%** Promedio 2021

## Vacancia económica (\$)



**12.5%** Promedio 2021



**5.9**

Duración promedio de contratos



**132**

Prospectos comerciales



**37,394** m<sup>2</sup>

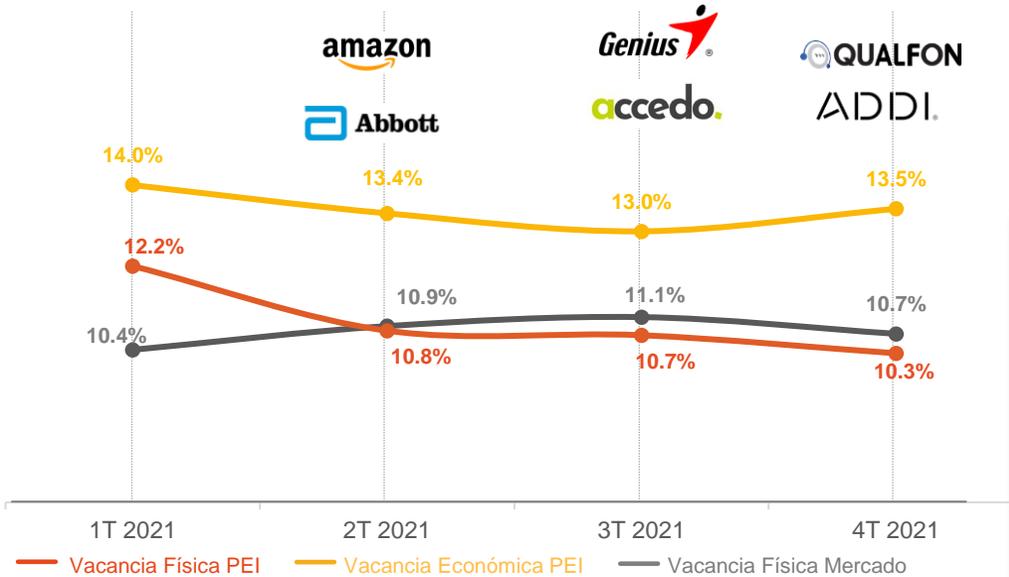
Área en negociación



**16**

Inmuebles

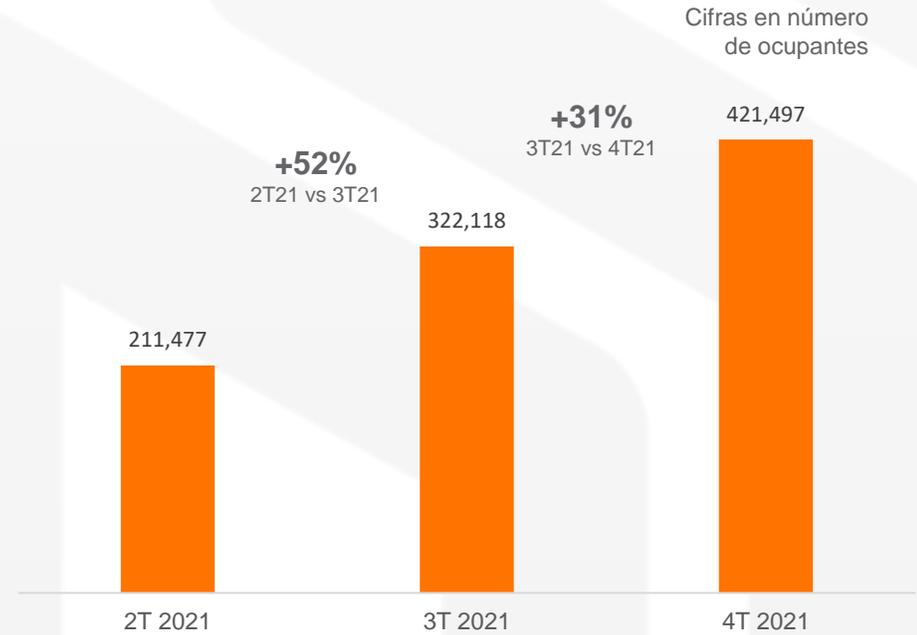
## Corporativos



**2,648 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 4T 2021



## Tráfico en activos corporativos de Pei

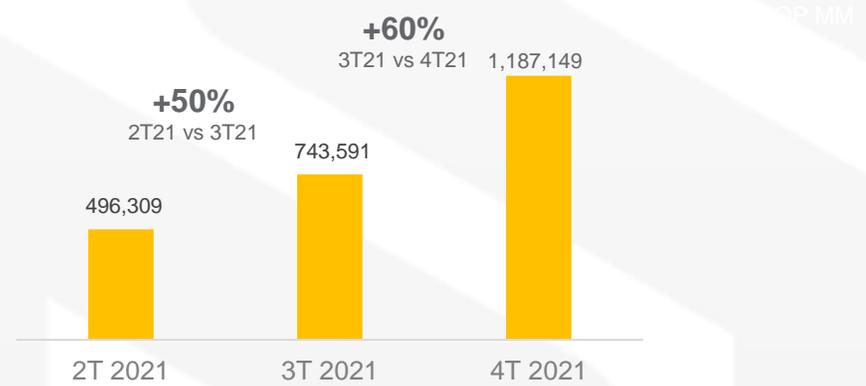
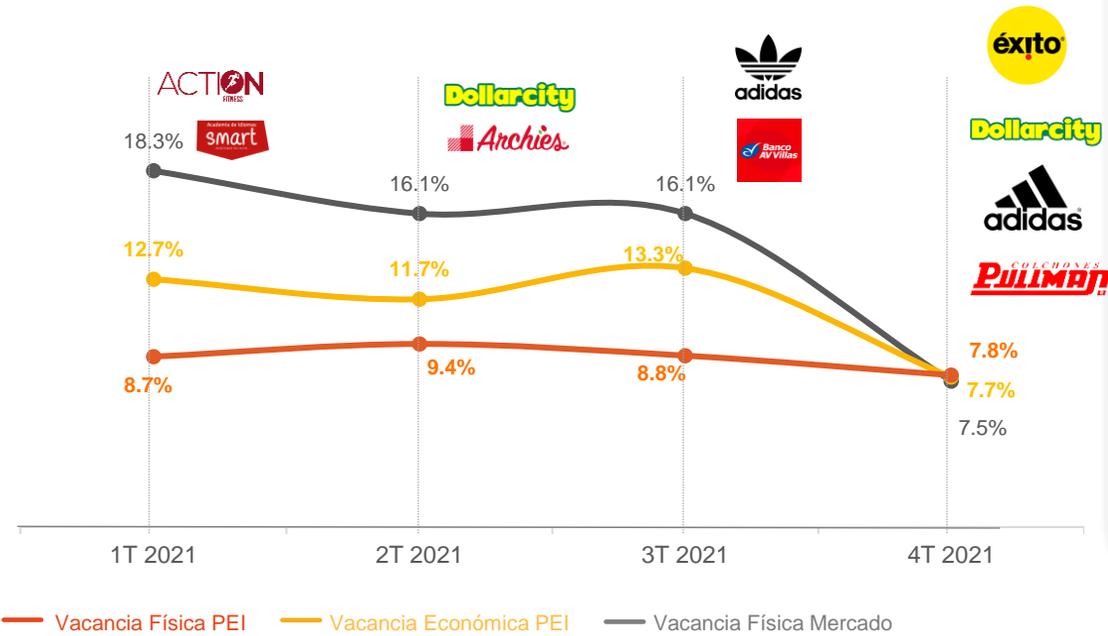


Se evidenció una tendencia de crecimiento en el último trimestre, en el marco de la reactivación económica.

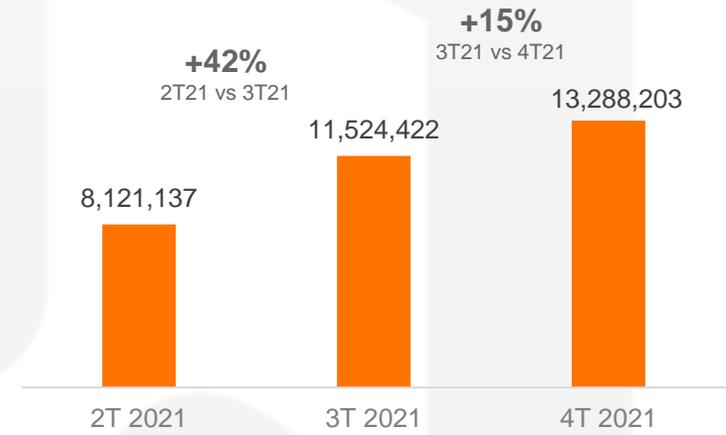
## Comerciales

**6,710 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 4T 2021

### Ventas promedio por m<sup>2</sup> de centros comerciales de Pei<sup>1</sup>



### Tráfico peatonal de centros comerciales tradicionales Pei



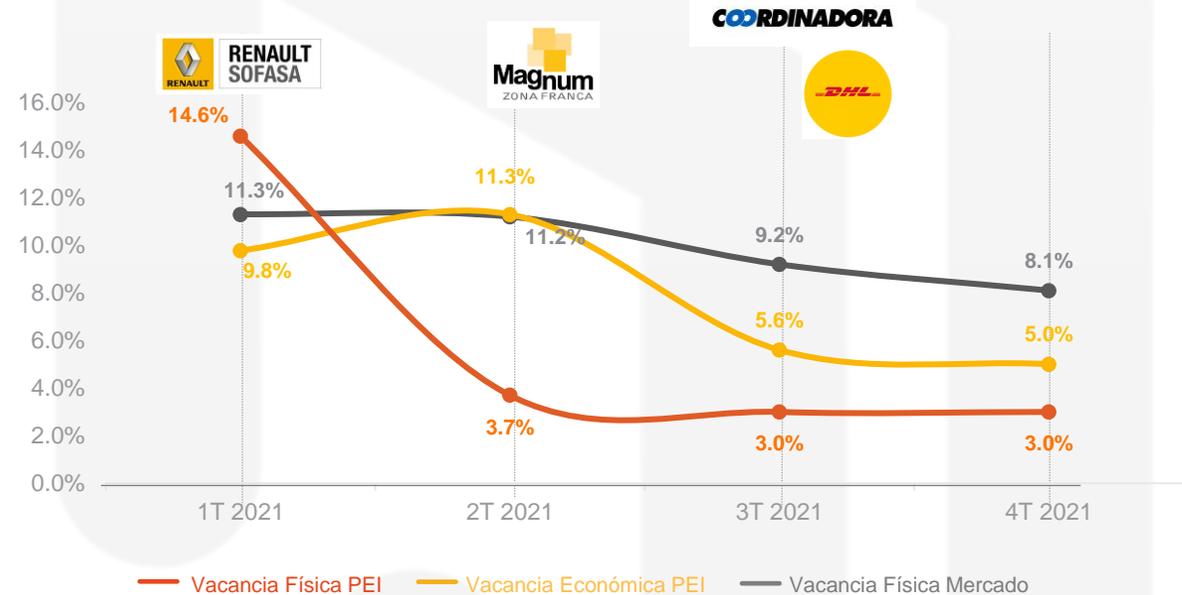
1. Ventas por m<sup>2</sup> ocupados y centros comerciales sin incluir Portafolio Ideo  
 2. Información de mercado tomada de: Reporte de vacancia de Acecolombia (2021). Reporte con periodicidad semestral.  
 3. Información al cierre de cada trimestre.

# VACANCIA PEI vs. MERCADO

## Logísticos e industriales



**49 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 4T 2021



1. Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International (2021)  
2. Información al cierre de cada trimestre.

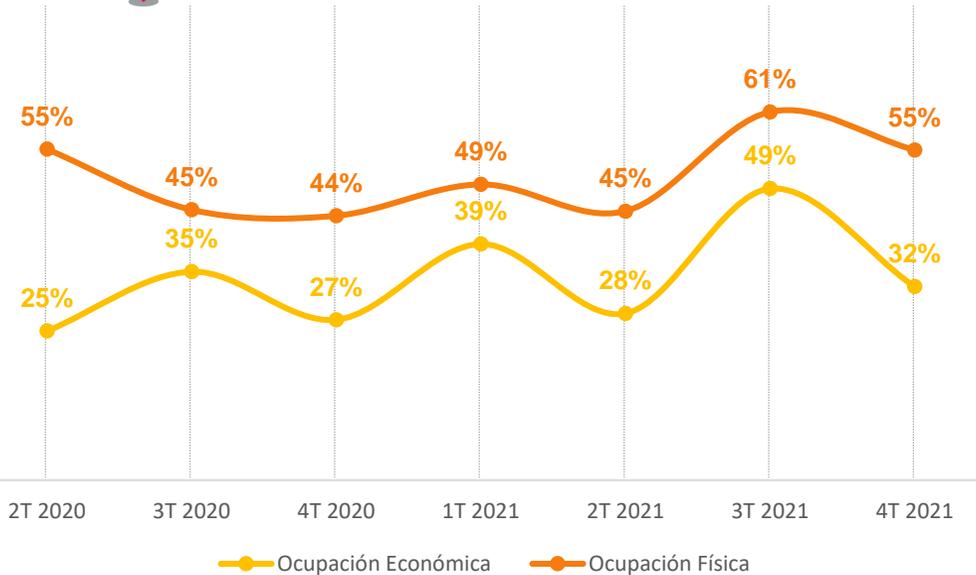
# VACANCIA ESPECIALIZADOS

## Residencias Universitarias

Área Arrendable: **14,504 m<sup>2</sup>**



Ocupación física cierre 2021: **55%**



## Activos de Salud

Área Arrendable: **15,911 m<sup>2</sup>**

|   |                       |                     |
|---|-----------------------|---------------------|
|  | Sanitas Toberín       | Vacancia: <b>0%</b> |
|  | Sanitas Versailles    | Vacancia: <b>0%</b> |
|  | Sanitas Tequendama    | Vacancia: <b>0%</b> |
|  | Sanitas Ciudad Jardín | Vacancia: <b>0%</b> |

## Activos Educativos

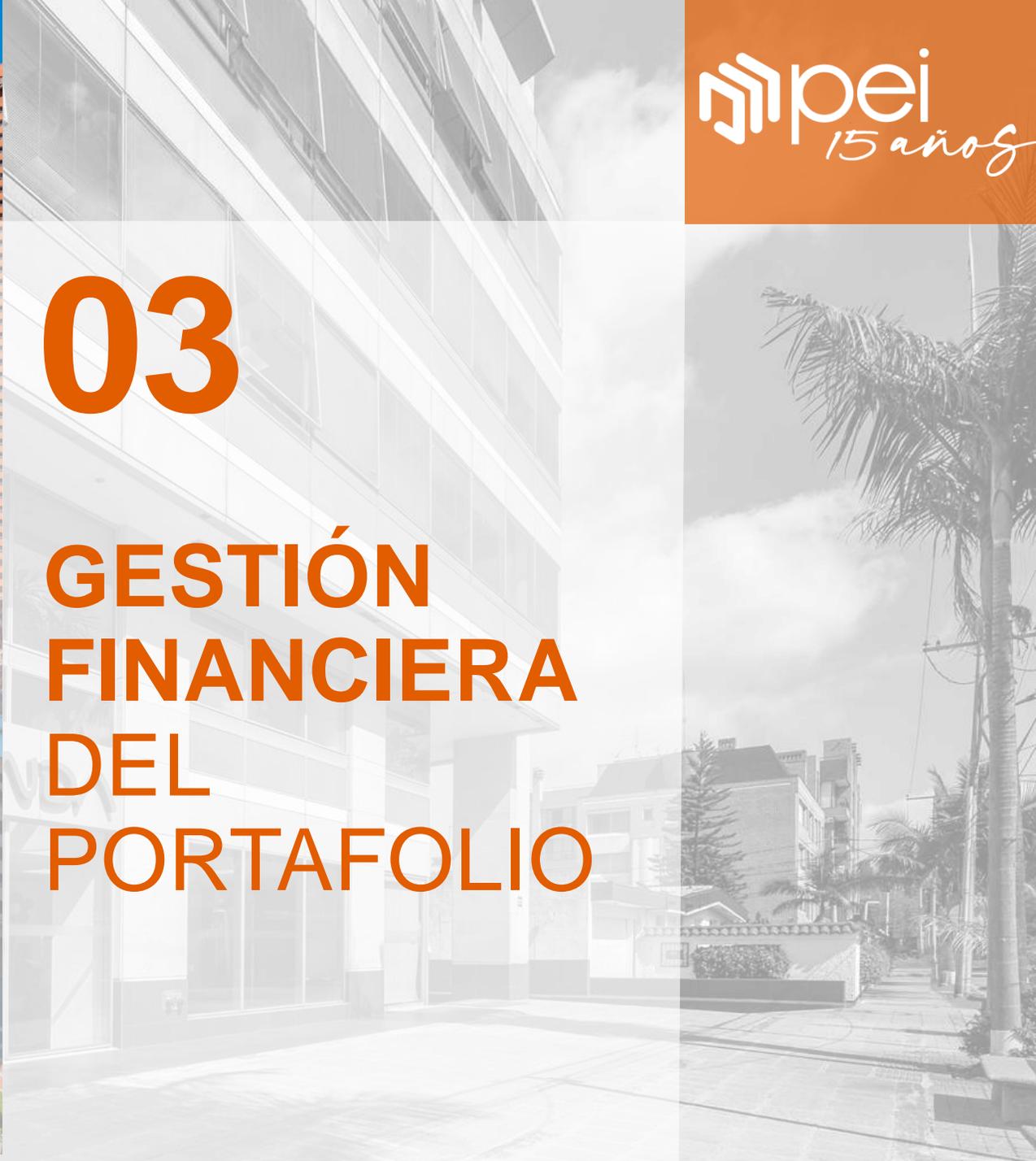
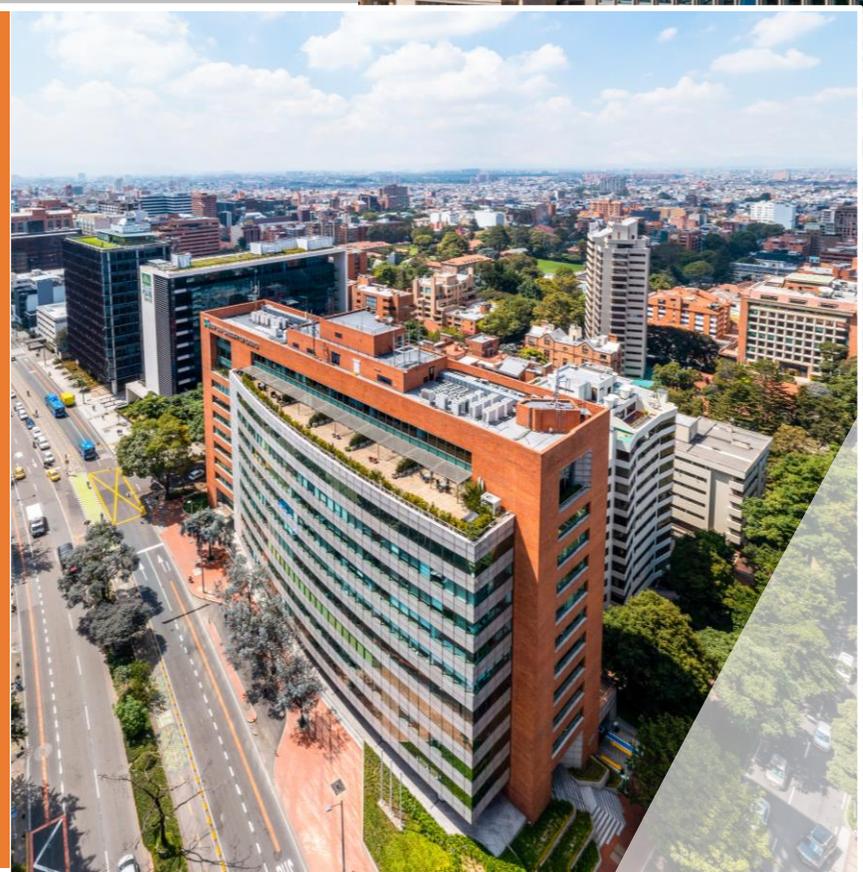
Área Arrendable: **15,823 m<sup>2</sup>**



Vacancia: **0%**

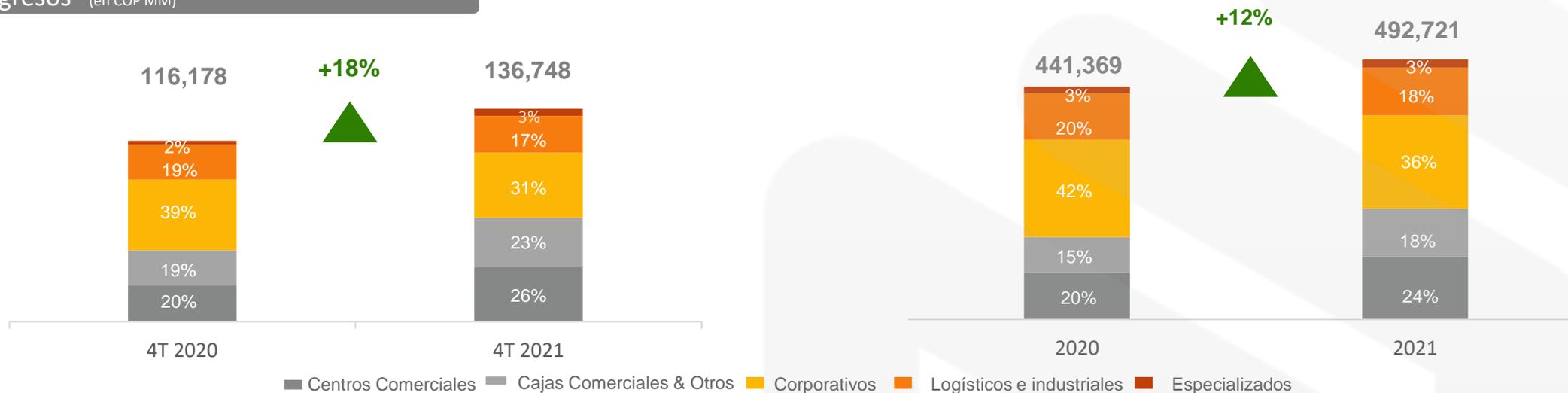
# 03

## GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO



# CIFRAS FINANCIERAS

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



## NOI<sup>2</sup> (en COP MM)



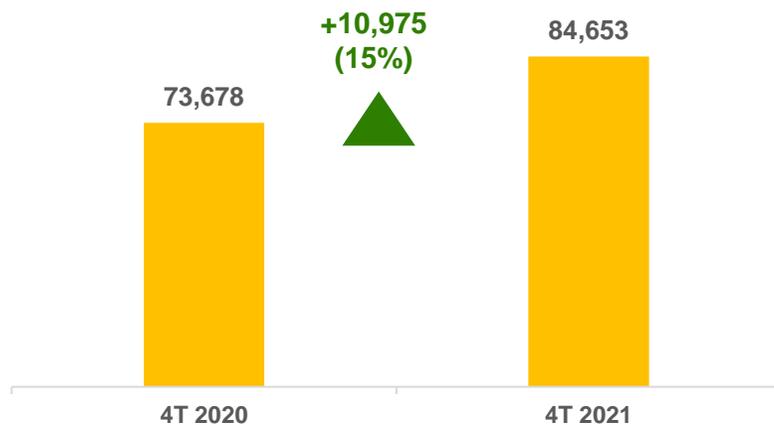
Margen NOI

Margen NOI

1. Los ingresos no incluyen ingresos reembolsables.

2. NOI: Utilidad Operacional

## EBITDA (en COP MM)

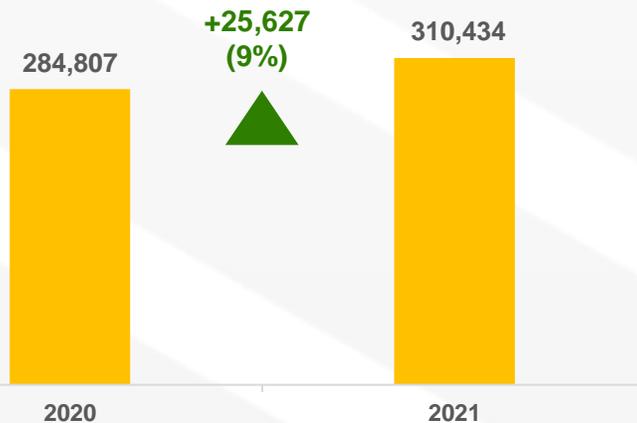
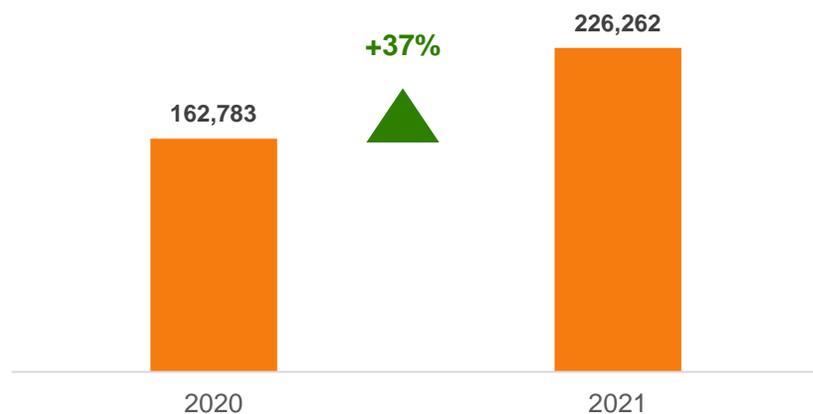


Margen EBITDA

63%

62%

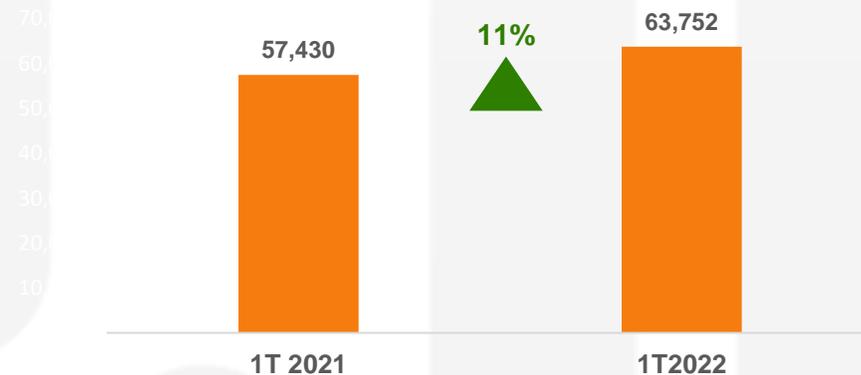
## FCD<sup>3</sup> Pagado (en COP MM)



Margen EBITDA

65%

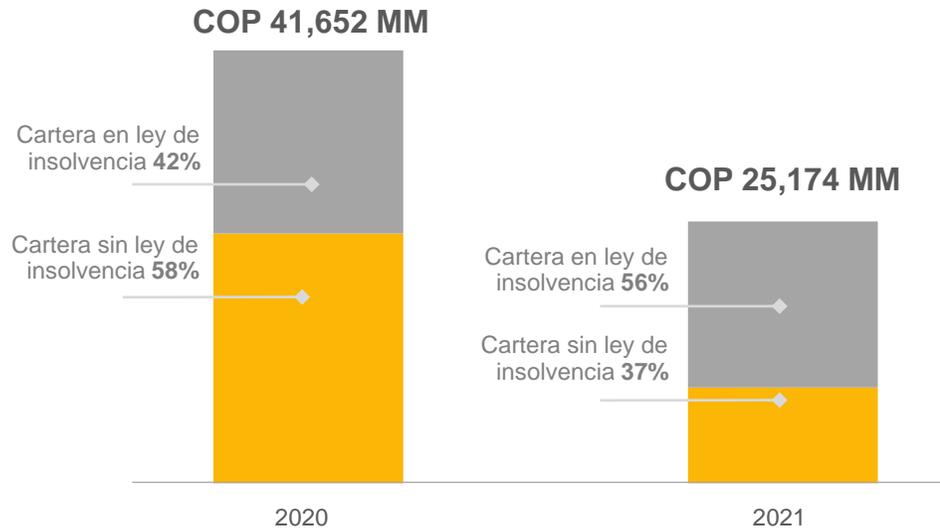
63%



## Días de rotación de cartera neta<sup>1</sup>

| 3T 2020 | 4T 2020 | 1T 2021 | 2T 2021 | 3T 2021 | 4T 2021 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 23 días | 10 días | 10 días | 5 días  | 6 días  | 5 días  |

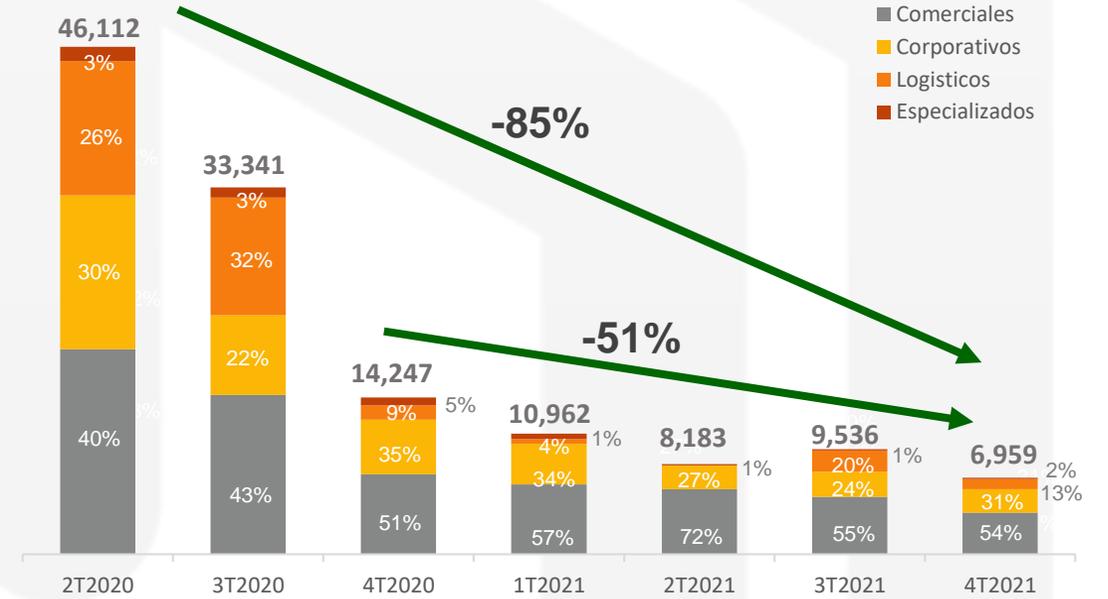
## Cartera Bruta



## Indicador Cartera neta/ Ingresos LTM<sup>2</sup>

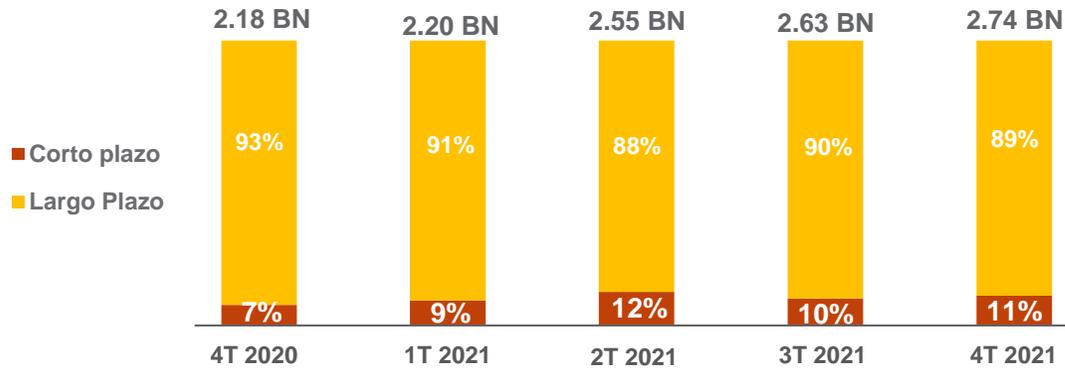
| 3T 2020 | 4T 2020 | 1T 2021 | 2T 2021 | 3T 2021 | 4T 2021 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 7.38%   | 3.23%   | 2.54%   | 1.83%   | 2.02%   | 1.41%   |

## Cartera neta por categoría (en COP MM)

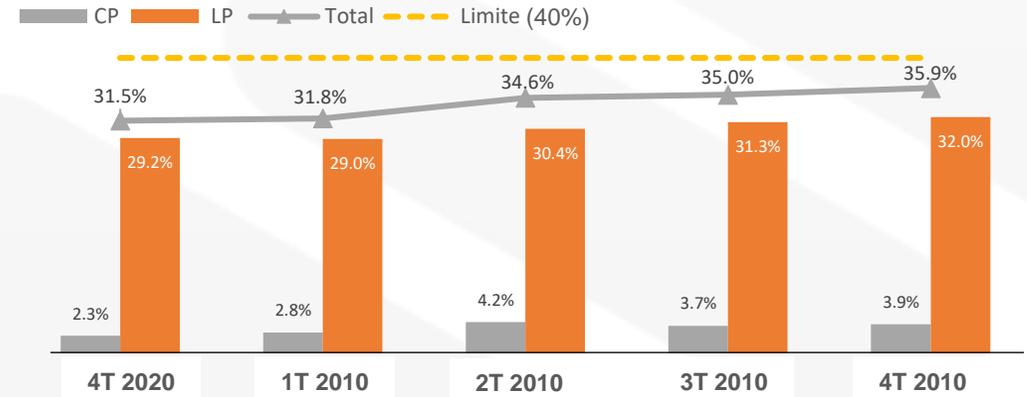


<sup>1</sup> Cartera Neta LTM  
<sup>2</sup> LTM: Últimos doce meses

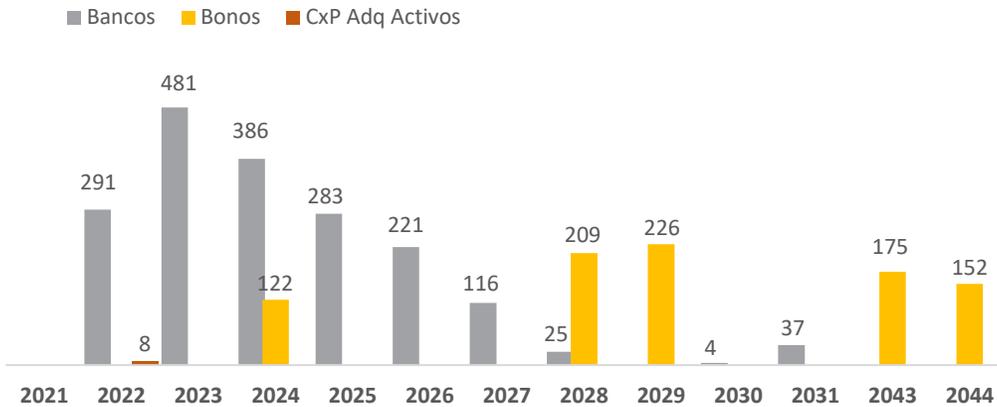
## Nivel de endeudamiento<sup>1</sup>



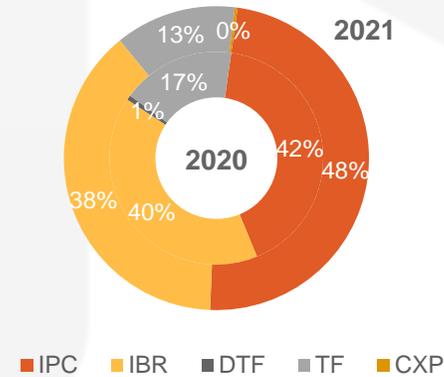
## Límite de endeudamiento sobre Activos



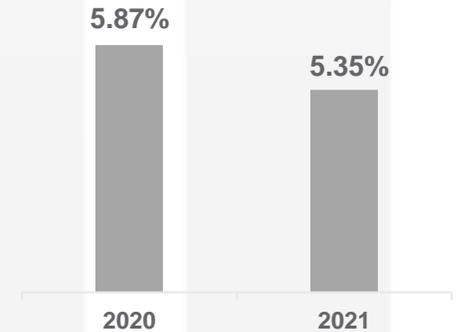
## Perfil de vencimientos de la deuda 4T 2021<sup>3</sup> (cifras en COP MM)



## Indexación de la deuda



## Costo de la deuda<sup>2</sup>



\* El endeudamiento adquirido ha sido previamente aprobado por el Comité Asesor de acuerdo con las disposiciones del Prospecto.

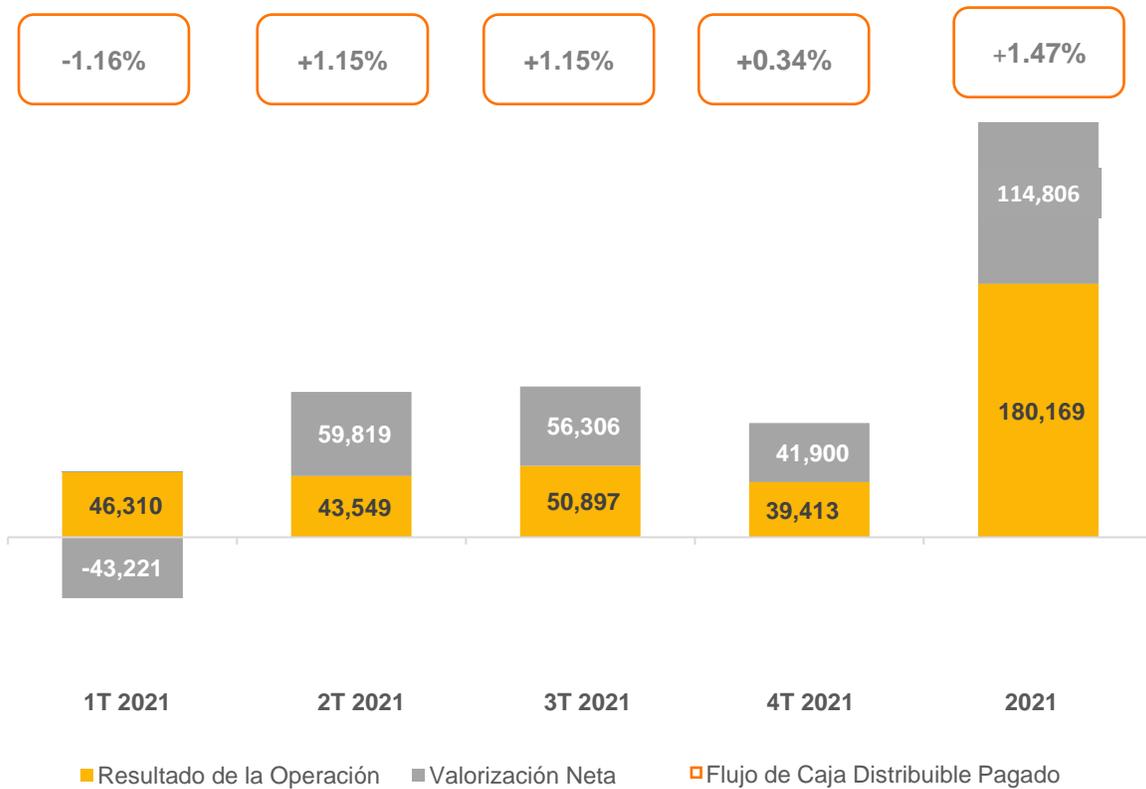
1. "Operaciones contenido crediticio (...) créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio (...)" Fuente: Prospecto de TEIS

2. Promedio ponderado por monto de deuda mensual de enero a septiembre

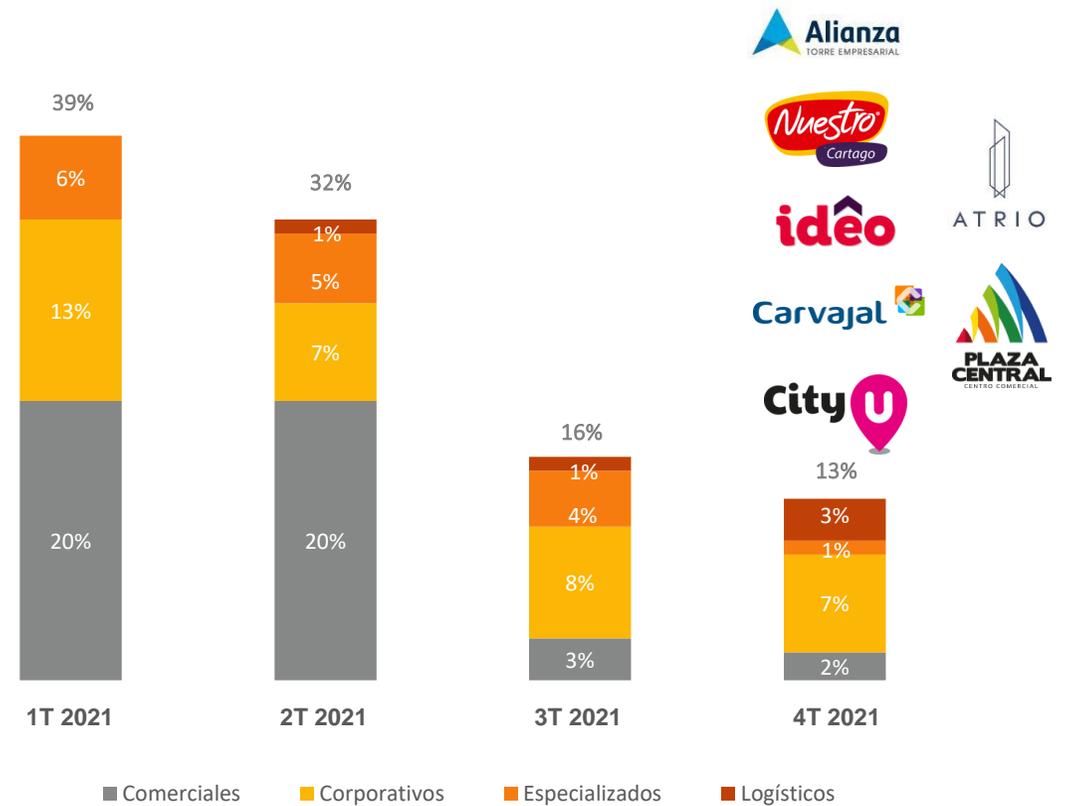
3. Saldo que corresponde a las cuentas por pagar de adquisiciones de: Nuestro Bogotá. \$24,246MM, Rivana \$3,366MM y Quadratto \$1,000MM

# VALORIZACIÓN DEL PORTAFOLIO

## Valorización Patrimonial (COP MM)

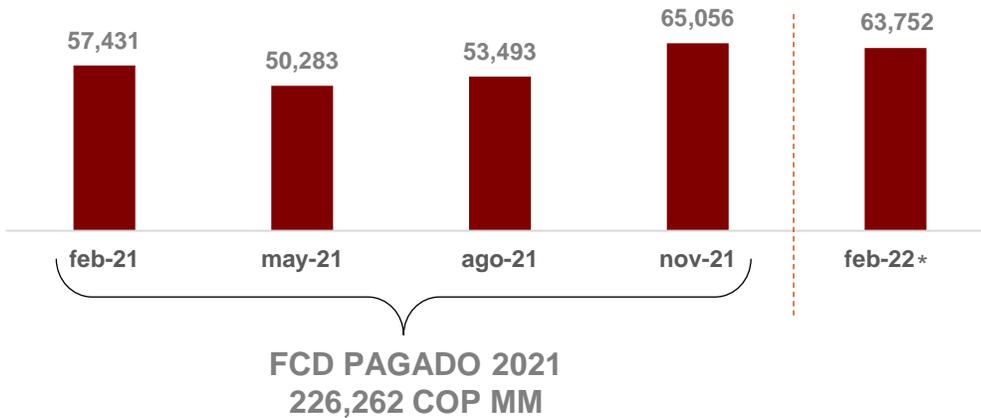


## Evolución de la actualización de avalúos en el 2021

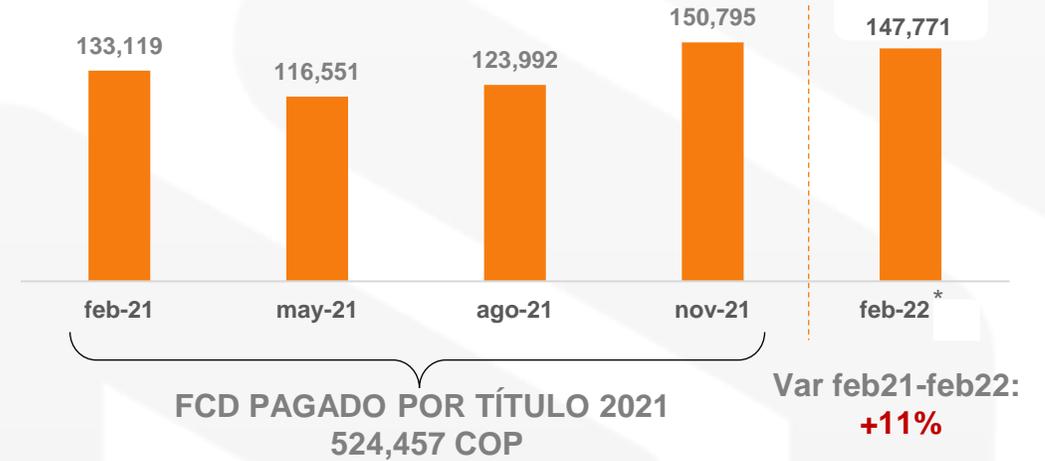


1. Teniendo en cuenta el valor en libros a dic-20  
 2. Incluye las activaciones correspondientes a adquisiciones.  
 3. Está medido como la suma de los impactos de las activaciones individuales el día en que cada una se contabilizó.  
 \*YTD (Year to date)

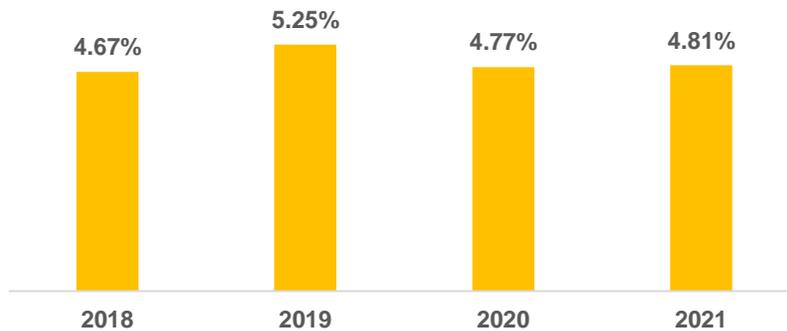
## Flujo de Caja Distribuible pagado (COP MM)



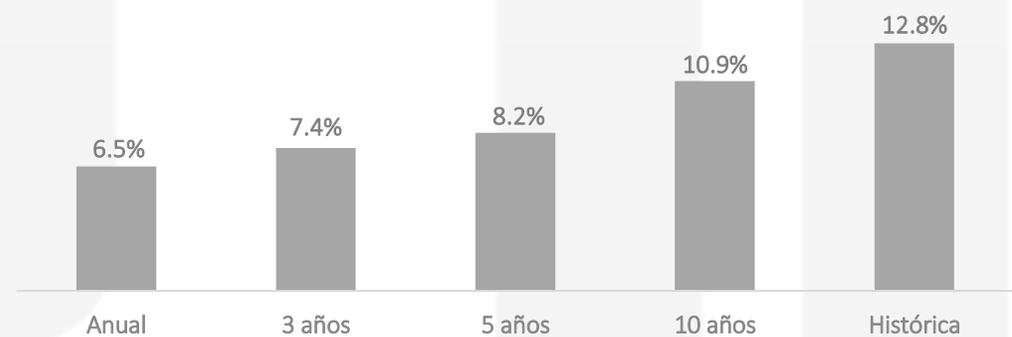
## Flujo de Caja Distribuible pagado por Título (COP)



## Dividend yield



## Rentabilidades históricas por horizonte de inversión



\*E: Estimado

\*YTD: Year to Date (año corrido)

\* Este valor será pagado el 14 de febrero del 2022



04

# SOSTENIBILIDAD



# GESTIÓN DE SOSTENIBILIDAD 2021



## ENERGÍAS RENOVABLES Y NO CONTAMINANTE

Empezaron a operar **2,919** paneles solares en **7** activos del portafolio.

## ECOEficiENCIAS

**316 mil** m<sup>2</sup> evaluados para un total de 18 activos en diferentes regiones del país durante el 2021, equivalente al **28%** del portafolio.



## CONTRIBUIR AL BIENESTAR DE LA COMUNIDAD EN LAS REGIONES EN QUE Pei TIENE PRESENCIA

Con la entrada en operación del **Hotel Calablanca Barú** se generarán más de **295** nuevos empleos, de los cuales el **20%** pertenece a la comunidad de influencia en la isla de Barú.

## DIVERSIDAD, INCLUSIÓN Y NO DISCRIMINACIÓN



M: **51%** H: **49%**

Instancias Directivas

M: **45%** H: **55%**



M: **39%** H: **61%**

## DESARROLLO PROFESIONAL

- |                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| <b>Estratégicos</b>    | <b>Cultura</b>                  |
| • Plan de carrera      | • Liderazgo y Trabajo en equipo |
| • Altos Potenciales    | • Formación                     |
| • Sucesión y Beneficio | • Reconocimiento                |



## GOBIERNO CORPORATIVO, CUMPLIMIENTO Y ÉTICA EMPRESARIAL

Informe de Sostenibilidad

Modalidad **GRI**

Publicación durante el 1T 2022

## INTEGRACIÓN DE FACTORES ASG EN LA SELECCIÓN DE ACTIVOS.

Política de Inversión Responsable



Diagnóstico de ecoeficiencia a las posibles inversiones del vehículo





05

PROYECCIONES  
AÑO 2022



# PROYECCIONES PORTAFOLIO PEI AÑO 2022

## Métricas Operativas Estimados

Vacancia física

6.5% - 7.5%

## Métricas Financiera Estimados

Ingresos  $E^*$

580 mil MM – 600 mil MM

Margen NOI  $E^*$

82% - 83%

*Dividend Yield*  $E^*$

4.9% - 5%

Rentabilidad Anual 2022  $E^*$

9.0% - 10%

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.

\* Estimado

06

SESIÓN  
DE  
PREGUNTAS



Comprometidos con  
la sostenibilidad y la  
inversión responsable



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!

