

TELECONFERENCIA DE RESULTADOS

10 de febrero de 2022

Bienvenidos a la teleconferencia del cuarto trimestre para inversionistas Pei. Mi nombre es Hilda y yo seré su operadora para la llamada de hoy.

En este momento todos los participantes se encuentran en modo de silencio, podrán realizar preguntas por medio de la plataforma web, estas serán respondidas al final de la sesión. Por favor tener en cuenta que esta teleconferencia está siendo grabada.

En la sesión de hoy nos acompañan como voceros de Pei Asset Management: Jairo Corrales, Presidente de la compañía, Andrés Felipe Ruiz, Vicepresidente Financiero y Administrativo, Jimena maya, Gerente de Relación con Inversionistas y Alejandro Álzate gerente comercial.

A partir de este momento le cedo la palabra al señor Jairo Alberto Corrales, Presidente de Pei Asset Management.

Bienvenida por Jairo Corrales

Muy buenos días a todos estimados inversionistas es un gusto nuevamente estar con ustedes. Hoy vamos a presentar los resultados del último trimestre del año 2021 y a compartir los hechos más relevantes ocurridos durante ese período.

AGENDA

La agenda que tenemos preparada para hoy es similar a la de anteriores Teleconferencias, donde primero vamos a hacer un resumen de la gestión, después a abordar los indicadores comerciales y financieros y, como es conocido por ustedes, para nosotros es muy importante abordar los asuntos en materia de sostenibilidad. Al final abriremos un espacio para las preguntas e inquietudes que tengan.

RESUMEN DE GESTIÓN 2021

Diapositiva #5 CIFRAS DEL PORTAFOLIO A DIC 2021

El año 2021 arrojó unos resultados muy satisfactorios para el portafolio inmobiliario, sin embargo, también fue un año muy desafiante y de resultados contrastantes en lo que tiene que ver con el comportamiento del Título en el mercado secundario. Quiero referirme a los resultados más importantes y a los indicadores al cierre del año 2021.

Primero, alcanzamos unos activos bajo manejo que superaron los 7.6 billones de pesos. El área arrendable alcanzó un total de 1,139,232 m², esto incluye las 187 llaves del hotel Calablanca que recientemente fue inaugurado en el municipio de Barú. Es importante decir que a esta misma fecha de corte el portafolio tenía más de 1,800 arrendatarios y un dato muy satisfactorio que cabe mencionar es que a pesar de una coyuntura como la que afrontamos en los dos últimos años, el número de inversionistas ha venido aumentando de tal manera que al cierre del 2021 alcanzamos cerca de 4,700 inversionistas.

Como saben y hemos destacado en diversos foros, para nosotros como administradores del vehículo es muy importante el tema de la diversificación. Y por eso compartimos con ustedes cómo está constituido el portafolio de Pei. La categoría de centros comerciales representa cerca del 38% del valor de los activos que conforman el portafolio, los locales comerciales que corresponden a una categoría donde nuestros arrendatarios prefieren contratos de largo plazo los cuales representan el 6%. Los corporativos u oficinas representan cerca de una tercera parte del portafolio, es decir un 34%, y la categoría logística, alcanzó el 17%. De igual manera y muy importante, la participación de la categoría especializados, que representó el 5% del total del portafolio.

Diapositiva #6 HITOS 4T 2021

Algunos de los hitos o cifras más relevantes del 2021. Acerca de la categoría comercial, queremos compartirles que durante el último año se retuvo el 92% de los contratos. Durante el último trimestre del año fueron 39,000 m², y en el consolidado de todo el año esta cifra alcanzó 102,000 m². En cuanto a la absorción, que corresponde a la colocación de nuevos espacios, tenemos que partir del último trimestre, se colocaron cerca de 10,000 m² y en el total del año 122,000 m². En total se colocaron cerca de 225,000 m² tanto en lo que se retuvo o renovó como los espacios que estaban disponibles y que fueron motivo de un nuevo contrato de arrendamiento.

Para dar un orden de magnitud de esta cifra que es bastante representativa, recordemos que el portafolio de Pei tiene un poco más de 1,100,000 m² y que la gestión comercial fue por cerca de 220,000 m².

Durante el 2020 desplegamos una estrategia que consistió básicamente en otorgar diferimientos, lo cual ocasionó que la cartera se incrementará de forma significativa. La estrategia tenía como objetivo darles la mano a los arrendatarios de forma que la disponibilidad de caja para atender los desafíos de la pandemia. Los resultados fueron positivos: la confianza que depositamos en nuestros arrendatarios fue retribuida y hoy en día vemos que hubo una disminución de cartera superior al 50% en comparación con el cierre de 2020. Igualmente, el recaudo de los diferimientos que otorgamos fue superior al 100% presupuestado, gracias a su pago oportuno.

Los indicadores financieros también son muy alentadores, el incremento en los ingresos cuando comparamos el último trimestre del 2021 vs. el último trimestre del 2020 representa un incremento del 18%, y en el comparativo anual alcanzó el 12%.

Los márgenes más relevantes que se miden en la industria inmobiliaria como el NOI y el EBITDA ya están en niveles prepandemia. El margen NOI se ubica en el 83% y el margen EBITDA en el 62%.

Frente a la capacidad de generar caja que se mide a través del Dividend Yield, el cual es la relación entre la caja repartida y el valor de la inversión, encontramos que el monto pagado durante el año 2021 alcanzó la cifra de 226 mil millones de pesos, un valor significativo y que por título representó COP 524,457.

Al calcular el Dividend Yield sobre el valor patrimonial, encontramos que este indicador se ubicó en el 4.8% ; a precios de mercado, es decir, si se calcula este indicador sobre el valor de mercado que registró el título durante el 2021, el dividend yield alcanzaría el 6.2%.

El Flujo de Caja Distribuible tuvo un incremento gradual y sostenido. El lunes 14 de febrero se realizará el pago por una suma de 63,752 millones de pesos, es decir, 147,771 pesos por Título.

En cuanto a la rentabilidad, que durante el 2021 fue del 6.5% efectivo anual. Esta se compone por dos elementos: primero, la caja y, segundo la valorización. El pago de Flujo de Caja Distribuible tuvo un buen resultado, sin embargo, la valorización, producto de los avalúos que se realizaron a todos los activos de portafolio, sufrió una desvalorización en términos reales. Esto llevó a que la valorización normal que tienen los activos de Pei que es del orden de IPC a IPC+0.5%, en el 2021 fuera una desvalorización real pero una valorización en términos nominales. Por eso, nos pareció relevante compartirles el pronóstico que tenemos de rentabilidad para el año 2022: para el año 2022 estimamos un aumento que llevaría a una rentabilidad estimada entre 9% y 10%. La tesis de inversión del vehículo de largo plazo nos lleva a recordar que en los últimos 10 años la valorización del vehículo fue cercana al 11%.

Diapositiva #7 Comportamiento de TEIS en el mercado secundario vs evolución de los indicadores del portafolio

Los resultados en el 2021 son muy positivos, pero no podemos desconocer que ha habido un comportamiento del Título en el mercado secundario que genera preocupación. ¿Qué queremos destacar en la gráfica?, en las barras grises se observa el comportamiento del Flujo de Caja Distribuible entregado a los

inversionistas y vemos cómo ha sido creciente en el tiempo, e incluso, superior a años anteriores a la pandemia.

El indicador de ocupación, que es el inverso de la vacancia, muestra que el año comenzó con una ocupación inferior al 88%, y finalizó con una ocupación cercana al 93%. También se observa que la cartera neta tuvo una dinámica positiva, reflejada en la disminución del 50% con respecto al año 2020.

Con una tendencia a la baja, se observa el precio del Título en el mercado secundario. ¿Qué queremos destacar acá? que los principales fundamentales inmobiliarios del vehículo de los activos subyacentes son positivos, tienen una tendencia de crecimiento y esperamos que en el 2022 se dé una estabilización al alza.

De esta manera, se abre una enorme oportunidad para que haya una corrección en los precios en el mercado secundario porque precisamente es evidente que los fundamentales se están comportando positivamente. En busca de que el precio refleje los resultados de la gestión del vehículo, hemos diseñado el siguiente plan de acción.

Diapositiva #8 PLAN DE ACCION 2022 DE TEIS EN EL MERCADO

Queremos compartirles la estrategia que hemos diseñado para contribuir a la recuperación de la liquidez en el mercado de capitales.

Primero, está previsto para los próximos meses la migración al mercado de renta variable. A pesar de que el Título de Pei es un Título Participativo, se transa en la rueda de renta fija, a partir de este año vamos a migrar a la rueda de renta variable. Esto genera los siguientes beneficios:

1. Mayor exposición a inversionistas internacionales que pueden invertir en Pei y aportar de esta forma a la liquidez.
2. Mayor transparencia en la formación del precio al ser evidentes las intenciones de compra y venta.

En los próximos meses finalizaremos un proceso para establecer un formador de liquidez; una medida importante que las operaciones de compra y venta se den de una manera más visible.

Adicionalmente, se convocará a una Asamblea para abordar la propuesta de implementar el mecanismo de recompra de Títulos, que se evalúa con una estructura novedosa en cuanto al precio que buscará, y tendrá objetivo, promover la recuperación de la liquidez.

Por otra parte, es muy importante mantener una comunicación permanente con el mercado, los inversionistas y a la opinión pública en general sobre el comportamiento de los principales indicadores del vehículo.

Consideramos, que estas herramientas que estamos planteando no pueden garantizar un resultado por sí solas. Estamos convencidos que el conjunto de ellas puede ayudar a promover la recuperación del Título en el mercado secundario.

Desde el punto de vista del administrador del portafolio inmobiliario somos optimistas en decir que se están dando las condiciones para que en el 2022 tengamos una recuperación en lo que tiene que ver con el mercado de capitales.

Diapositiva #9 ADQUISICIONES Y EXPANSIONES

Finalmente, quisiera compartirles algunas de las adquisiciones y expansiones que se cerraron durante el 2021. En diciembre pasado tuvimos la oportunidad de terminar un edificio de oficinas de las más altas calidades en Medellín que se adelantó bajo la modalidad “Hecho al medida” para constituirse en la sede corporativa de la compañía de telecomunicaciones Tigo. Este activo está ubicado en el sector de Ciudad del Río en Medellín y fue una inversión superior a los COP 140,000 millones. A pesar de haberse desarrollado durante pandemia el cronograma se cumplió estrictamente y se entregó al arrendatario en la fecha prevista. Pei cuenta con el 82% de la propiedad. El área arrendable de este edificio supera los 21,000 m² y tiene un contrato de largo plazo firmado a 20 años.

Pei entró en el sector de hotelería con el Hotel Barú Calablanca Beach Resort, un activo con una excelente ubicación, socios estratégicos y excelentes condiciones de renta garantizada. Fue inaugurado en diciembre con buenos resultados. La inversión total de Pei en este activo que cuenta con 187 llaves hoteleras fue superior a los 120,000 millones que representa el 60% de la propiedad. El hotel es operado por Accor, bajo la marca Sofitel.

En el segmento de comercio, se realizó la expansión de uno de los centros comerciales más exitosos en Colombia, Jardín Plaza Cali, en la que Pei realizó una inversión cercana a los 77,000 millones de pesos, donde Pei es propietario del 49% del activo.

Les comparto una noticia muy satisfactoria y diciente: la apertura del local de H&M en el centro comercial Jardín Plaza en Cali fue motivo de un reconocimiento a nivel mundial por parte de la multinacional sueca H&M, como la mejor apertura de local de esa marca a nivel mundial durante el 2021. Esto muestra la energía que pueden tener los centros comerciales después de que pasamos años donde incluso estaba en debate si la pandemia iba a afectar los formatos de los centros comerciales y todo el mundo se iba a volcar a las compras virtuales. Acá vemos que este tipo de formatos bien ubicados y bien operados está plenamente vigente.

Este es un resumen de los temas más relevantes durante el último trimestre del 2021, donde se resaltan los buenos resultados del portafolio inmobiliario, la coyuntura del comportamiento del Título en el mercado secundario y se muestra una gestión con datos precisos, así la oportunidad que se presenta para nuevos inversionistas.

Mil gracias, le cedo la palabra a Jimena Maya, Gerente de Relación con Inversionistas y Comunicaciones.

GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO

Diapositiva #11 Ocupación del portafolio

Bueno días a todos.

En relación con la ocupación del portafolio, destacamos que la vacancia física promedio del año se ubicó en 8.6%, sin embargo, a corte de diciembre 2021, alcanzó una corrección importante llegando a 6.9%, lo que representa una disminución del 46% en vacancia en los últimos diez meses. Esta es la vacancia más baja de Pei desde diciembre del 2019.

Durante el último trimestre se formalizaron colocaciones de áreas importantes por cerca de 2,600 m² en el sector de oficinas, y otros 6,000 m² en centros comerciales con arrendatarios de sectores de tecnología, salud, y comercio minorista.

La vacancia económica también tuvo una disminución progresiva durante el año, cerrando en 9.7%, la menor desde marzo del 2020. Principalmente a que en el último trimestre se presentó un incremento en facturación en la categoría comercial generando un aumento en la base de ingresos, así como también la finalización de periodos de gracia, la retención de contratos y el ingreso de nuevos arrendatarios como muestra de la tendencia de recuperación.

A la fecha hay 132 prospectos comerciales, representados en 37,394 m² en proceso de comercialización en 16 inmuebles. De estos prospectos, 31 se encuentran en negociaciones avanzadas, es decir, en procesos de cartas de intención firmadas o trámite de los contratos; dentro de los posibles cierres de prospectos importantes se encuentran: clientes del sector financiero, sector salud, restaurantes, comercio minorista y supermercados para ocupar áreas importantes en Nuestro Montería, Nuestro Cartago, Nuestro Bogotá, Plaza Central, Atrio y Capital Towers.

Diapositiva #12 Vacancia Pei vs mercado – Corporativos

Pasando a la diapositiva número 12, encontramos la comparación de la vacancia del portafolio Pei con la vacancia del mercado para la categoría corporativa. Durante el cuarto trimestre de 2021 se hicieron colocaciones por 2,648 m² en el segmento de oficinas premium con clientes del sector financiero, BPO y de alimentos.

Por su parte, la vacancia económica tuvo un leve incremento debido a que se presentaron entregas de espacios. Esta área se logró recolocar durante el período, sin embargo, se encuentran vigentes los períodos de gracia.

El tráfico en este tipo de activos, visto como número de ocupantes, tuvo una tendencia positiva de aumento a lo largo del año con un incremento del 31% entre el tercer y cuarto trimestre. Estimamos continúe el crecimiento en el tráfico en esta categoría de activos durante el 2022.

Diapositiva #13 Vacancia Pei vs mercado – Comerciales

La vacancia física de la categoría comercial disminuyó de 8.8% a 7.7%, principalmente, por ocupaciones en centros comerciales como Atlantis, Plaza Central, Jardín Plaza Cali, Jardín Plaza Cúcuta, Nuestro Cartago, Nuestro Montería, Nuestro Bogotá e Ideo Itagüí, por cerca de 6,500 m².

Por su parte, la vacancia económica del trimestre tuvo una disminución significativa pasando de 13.3% frente al cierre del tercer trimestre del año, a 7.8% para el cierre del 2021; esto debido a una mayor facturación variable en centros comerciales, en comparación con el cierre del trimestre anterior.

En el 2021 las ventas en los centros comerciales del portafolio de Pei registraron incrementos del 26% frente a las ventas de 2019, lo cual es un indicador fundamental para la recuperación y estabilización de los arrendatarios.

El comportamiento de la facturación variable evidenciado en la vacancia ratifica la recuperación económica del comercio comentada en los informes económicos de los principales bancos y entidades financieras. Según dichas fuentes, se ha producido un incremento en la variable de consumo de un 6% comparado con 2019, destacándose categorías como: hogar, servicios y mercado, con crecimientos superiores al 30% durante el 2021.

Diapositiva #14 Vacancia Pei vs mercado – Logísticos

La vacancia física de la categoría logística, que venía en 3%, se mantuvo constante durante el trimestre, manteniéndose en niveles muy inferiores al mercado que registró un 8% de vacancia. En la categoría logística se dio la mayor colocación de área durante el 2021 con más de 50 mil m². Por su parte, la vacancia económica disminuyó dado que se empezaron a percibir ingresos por las áreas colocadas en las bodegas de Zona Franca La Cayena y Cittium.

Diapositiva #15 Vacancia Pei vs mercado – Especializado

Para el portafolio de activos especializados es preciso hablar de ocupación. En la parte izquierda de la lámina 15 se encuentra el detalle de la ocupación de las residencias universitarias. Durante el 2021, estos activos presentaron una ocupación promedio de 53% y cerraron el año con una ocupación del 55%.

Podemos apreciar que durante el segundo semestre del 2021 se percibe un repunte en la ocupación gracias al primer impulso del regreso a clases presenciales, que esperamos para el 2022 tenga un impacto mayor, ya que la mayoría de las universidades están implementando un modelo privilegiando la presencialidad.

Los activos de salud y activos educativos representan 31,724 m² y se encuentran totalmente ocupados por lo cual su nivel de vacancia es del 0%.

GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO

Diapositiva #17 Cifras Financieras

A continuación, damos inicio a la sección sobre la gestión financiera del portafolio. Como podemos ver en las gráficas, los ingresos y el NOI han tenido una recuperación frente al mismo trimestre del año anterior. Sucede lo mismo en los totales acumulados del 2021 frente al 2020.

Los ingresos del cuarto trimestre del 2021 cerraron en COP 136,748 millones, un crecimiento del 18% frente a los COP 116,178 millones que se produjeron en el mismo periodo del año previo. Este crecimiento fue impulsado por incrementos significativos en la categoría comercial. Los principales incrementos se dieron en el portafolio de centros comerciales Único, Jardín Plaza Cali y Cúcuta, y Plaza Central.

La misma recuperación se presentó en el acumulado anual, cerrando el año en COP 492,721 millones, 12% superior a los COP 441,369 millones del 2020. Este efecto también está impulsado por el mejor desempeño de la categoría comercial, ubicándose 34% por encima de los ingresos del año anterior. Los principales incrementos se dieron en el portafolio Único, Jardín Plaza y Plaza Central.

También es importante resaltar el incremento en ingresos de la categoría de especializados, que presentó un crecimiento trimestral del 87%, en comparación con el mismo periodo del año anterior. En el contraste anual, la categoría también presentó un incremento importante al crecer un 26% frente al año anterior, cerrando el año con COP 15,789 millones de ingresos. Estos incrementos se deben al aumento en la colocación de habitaciones en City U y al ingreso de Sanitas Versalles y Sanitas Toberín al portafolio de Pei.

El NOI acumulado registró un incremento de 10% frente al 2020, pasando de COP 366,739 millones a COP 402,498 millones en 2021; resultados asociados, principalmente, al crecimiento del NOI en 39% la categoría comercial, y en 36% del mismo indicador en la categoría especializados versus año anterior. Por su

parte, el margen NOI se ubicó en 82% presentando una leve disminución de 1.4 PP en comparación al mismo periodo el año 2020.

Diapositiva #18 Cifras Financieras

Continuamos en la lámina 18. Consecuentemente con los resultados de las cifras anteriores, el EBITDA del cuarto trimestre presentó un incremento del 15% frente al mismo periodo del año anterior para alcanzar un incremento anual de 9% frente al 2020. El margen EBITDA para el año 2021 fue de 63%.

En la comparación anual del Flujo de Caja Distribuible generado por el negocio, también se presentó un incremento significativo. Los COP 262,226 millones pagados en el 2021 equivalen a un aumento del 37% frente a los COP 162,783 millones pagados en 2020.

El Flujo de Caja Distribuible que será entregado el próximo 14 de febrero de 2022 representa los buenos resultados y la recuperación del vehículo durante el año pasado, éste será un 11% superior al repartido durante el mismo periodo del 2020, para un total COP 63,728 millones a distribuir o un valor equivalente de COP 147,771 por Título.

Diapositiva #19 Cartera

Continuando con la lámina 19, la cartera bruta a cierre de diciembre de 2021 cerró en COP 25,174 millones, 37% por debajo de lo que se tenía a cierre del 2020. Por su parte, la cartera neta presentó una reducción de 51% frente al 2020, con una disminución de COP 7,288 millones, para cerrar el año en un valor de COP 6,959 millones, que representan el 1.41% de los ingresos anuales del portafolio.

Es de resaltar que lo anterior corresponde a una disminución del 85% frente al pico de cartera de junio 2020 de COP 46 mil millones tras el cumplimiento del 101% del recaudo de los diferimientos otorgados a los arrendatarios durante la pandemia.

Diapositiva #20 Endeudamiento

En la lámina 20, se presenta el comportamiento de deuda del portafolio. La deuda total del vehículo cerró el año 2021 en COP 2.74 billones, de los cuales 89% corresponden a deuda de largo plazo y 11% a deuda de corto plazo, consecuente con la estructura de capital del vehículo.

La estructura descrita es equivalente a un endeudamiento sobre activos del 36%, 4 puntos porcentuales por debajo del límite por prospecto del vehículo. Durante el cuarto trimestre de 2021, el portafolio de deuda presentó un incremento de COP 127,358 millones, explicado por el endeudamiento para las adquisiciones de Hotel Calablanca, Rivana y la expansión de Jardín Plaza Cali.

Al cierre del cuarto trimestre de 2021, el 48.5% del portafolio de deuda se encontraba indexado a IPC, que, a pesar de haber aumentado en los últimos meses del año, en los primeros meses presentó tasas de referencia bajas. El 38.5% restante al encontrarse indexado a IBR, permitió al vehículo incorporar en su costo de financiación promedio la disminución de este indicador.

De esta manera, la tasa de interés promedio del portafolio de deuda para 2021 registró una caída de más de 52 puntos básicos, pasando de 5.87% efectivo anual promedio durante el cuarto trimestre de 2020 a 5.35% efectivo anual promedio para el cuarto trimestre de 2021.

Diapositiva #21 Valorización del portafolio

En la lámina 21, en la gráfica izquierda se puede observar el comportamiento de la valorización patrimonial del portafolio que en lo corrido del año tuvo una apreciación del + 1.47% frente al cierre del año 2020.

Tras la corrección del IPC desde abril 2021, la valorización del portafolio fue de COP 115 mil millones en el año. En la parte derecha se presenta la distribución de la actualización de avalúos comerciales de los activos en 2021, cumpliendo con lo establecido en el prospecto de realizar como mínimo un avalúo en el año por cada activo. Los avalúos de los primeros meses de 2022 se incorporarán el efecto del incremento de la inflación sobre cerca del 40% del portafolio.

Diapositiva #22 Rentabilidad

En la parte superior de la lámina 22 se encuentra la evolución del Flujo de Caja Distribuible. Durante el 2021 fue un total de COP 226,262 millones. El pago del próximo 14 febrero correspondiente al flujo del cuarto trimestre de 2021 será por un valor de COP 63,752 millones, equivalente a COP 147,771 pesos por Título.

Esto demuestra ser una tendencia positiva, en comparación con los pagos realizados durante el año anterior, pues es un 11% superior al pago realizado durante el mismo trimestre del 2021 y un 12% superior al promedio de pagos del 2021.

En la parte inferior izquierda, se encuentra el detalle de *Dividend Yield* que se ubicó en 4.81% para el cierre del 2021, en línea con la estimación presentada en la anterior teleconferencia de resultados, al cierre del tercer trimestre del 2021.

Finalizamos esta sección presentando con la rentabilidad en distintos horizontes de tiempo, ubicadas en la parte inferior derecha de la lámina. La rentabilidad del 2021 cerró en 6.5%, compuesta en un 23% por valorización y en un 77% por las distribuciones de flujo de caja. La rentabilidad histórica en horizontes más largos se mantuvo estable por encima de dos dígitos, en un rango de 11% a 13% según el periodo de inversión.

SOSTENIBILIDAD

Diapositiva #24 Sostenibilidad

En esta sección queremos compartir los avances que hemos tenido en la agenda de sostenibilidad. En Pei Asset Management hemos desarrollado un modelo de gestión enfocado en los criterios ASG: Ambiental, Social y Gobierno.

Las estrategias ambientales se enfocaron en programas de ecoeficiencia y energías renovables y no contaminantes. En el año 2021 se realizó la instalación de paneles solares en Plaza Central e Ideo Cali, entrando en operación 2,919 paneles adicionales en el último trimestre; con lo anterior se completan 7 activos del portafolio con paneles solares.

También, se adelantó la medición en materia de consumo de energía, de agua, de generación de residuos y de confort de los usuarios para Plaza Central e Ideo Itagüí, completando 18 activos con diagnóstico de ecoeficiencia para un total de 316 mil m² equivalente al 28% del portafolio.

Segundo, los criterios sociales fueron enfocados en tres estrategias:

(1) Contribuir al bienestar de las comunidades en las regiones en que Pei tiene presencia; (2) Diversidad, inclusión y no discriminación, donde el Agente de Manejo, el Administrador Inmobiliario y las instancias directivas del vehículo cumplen con una distribución de género equilibrada; (3) y el Desarrollo profesional y plan de carrera al interior del administrador.

De otra parte, con la entrada en operación del Hotel Calablanca Barú se generaron más de 295 nuevos empleos, de los cuales el 20% pertenece a la comunidad de influencia en la Isla de Barú. Así, el portafolio contribuye al bienestar de la comunidad en las regiones en que PEI tiene presencia, enfocándose en la mejora de los espacios públicos donde se ubican los activos, aportando a la renovación urbanística de estos lugares y promoviendo la generación de empleo en las comunidades aledañas.

Con respecto al gobierno corporativo, se adelantó la elaboración del primer informe de sostenibilidad de la administradora bajo la metodología GRI, que será publicado en el primer trimestre del año 2022, en el que se profundizará en los asuntos materiales identificados y los avances que hemos tenido para lograr alcanzar las aspiraciones del portafolio en materia de sostenibilidad.

Con respecto a la integración de factores ASG en el proceso de inversiones, además de la Política de Inversión Responsable, se adoptó la práctica de adelantar un diagnóstico de ecoeficiencias a las oportunidades de inversión que se evalúan, con el objetivo de elaborar una hoja de ruta de sostenibilidad para tener un plan de mejoras, en caso de avanzar en la adquisición del activo.

Diapositiva #25 Modelo Corporativo de Sostenibilidad

En lo corrido del 2021, el equipo de Pei Asset Management fortaleció su conocimiento sobre las agendas y tema de sostenibilidad, y trabajó en la estructuración del Modelo Corporativo de Sostenibilidad en el que se identificaron las siguientes líneas de trabajo:

Identificación de grupos de interés, caracterización y conocimiento de dichos grupos de interés identificados los grupos de interés, para identificar los asuntos que son materiales para éstos en su relación con el vehículo y la Administradora.

Se avanzó en la identificación de brechas realizando un estudio de los asuntos materiales conforme a otras fuentes o audiencias como la Organización de las Naciones Unidas, la Bolsa de Valores de Colombia, la asociación Principios de Inversión Responsable, entre otros.

Para la construcción de la matriz de materialidad de aquellos asuntos materiales resaltados por nuestros grupos de interés, se adelantó una priorización de los temas que tienen más impacto en la continuidad del negocio, permitiendo definir las aspiraciones y metas en materia de sostenibilidad para el largo plazo reflejadas en los indicadores de desempeño de sostenibilidad de Pei.

Diapositiva #27: Proyecciones portafolio Pei año 2022

En esta oportunidad hemos incorporado una nueva sección que busca compartir las estimaciones que estamos viendo en este inicio de año para los siguientes doce meses:

Con respecto a las principales métricas operativas, estimamos una vacancia física que oscile entre el 6.5% y el 7.5%, producto de una reactivación económica cada vez más consolidada, un mayor dinamismo comercial y el retorno significativo a la presencialidad.

De igual forma, en lo relacionado con las métricas financieras, para el 2022 prevemos ingresos entre COP 580,000 millones y COP 600,000 millones donde se reflejarán el aporte de los activos incorporados durante el año 2021 así como una estabilización de las rentas y colocación de espacios vacantes.

Con lo anterior y una eficiencia en la estructura de costos, estimamos un margen NOI en línea con los últimos años entre el 82% y 83%.

Finalmente, se espera una generación de caja gradual que reflejará un Dividend Yield a valor patrimonial entre 4.9% y 5% acompañado de la recuperación del IPC que inició en 2021 y se continuará reflejando en las cifras de Pei; se estima una rentabilidad anual para el año 2022 del rango del 9% al 10%.

JIMENA MAYA CIERRE Cámara

Estimados inversionistas, con eso hemos cubierto la presentación de los resultados del cuarto trimestre y al cierre del año 2021, agradecemos su participación en este espacio que tiene por objeto informar oportunamente a los inversionistas y al mercado sobre la gestión y los resultados del vehículo y mantenerlos al tanto de los acontecimientos e indicadores más relevantes.

Les recordamos que el equipo de Relación con Inversionistas está a su disposición para atender las inquietudes y solicitudes de todos.

Muchas gracias por su atención. A continuación, abriremos el espacio para

responder las preguntas por parte de los participantes.

OPERADORA ARKADIN

Gracias. A partir de este momento comenzará la sesión de preguntas. Si tiene una pregunta, por favor presione asterisco 1 en su teléfono. Si desea retirarse de la lista de espera, por favor lo puede escribir en el Q&A.

Agradecemos su participación en esta teleconferencia donde durante la última hora y media hemos compartido los resultados del vehículo al cierre de 2021. Los esperamos en el mes de mayo para compartir con ustedes los resultados del primer trimestre de 2022.

Buen día para todos.