

PREGUNTAS FRECUENTES

GENERALIDADES

- ¿Cuál es el valor patrimonial del Pei?
COP 4.5 Bn
- ¿Cuál es el valor de los activos bajo manejo?
COP 5.8 Bn
- ¿Cuántos inversionistas tiene?
4,555
- ¿Cuántos activos tiene?
142
- ¿Cuál es la liquidez de Pei?
ADTV COP 2,920 MM
- Cuáles son las características de los TEIS
 - Títulos participativos inscritos en el RNVE
 - Títulos fungibles
 - Derecho de suscripción preferencial
 - Distribución semestral del Flujo de Caja Distribuible
- ¿Cómo invertir en el Pei?
Una persona, empresa o sociedad que esté interesada en invertir en el Pei lo debe hacer a través de la compra de Títulos Participativos TEIs. Estos se pueden adquirir mediante una emisión primaria o el mercado secundario.

Una emisión primaria se considera cuando el vehículo está realizando una titularización en la cual emite Títulos nuevos. La emisión primaria consta de una primera vuelta, donde los inversionistas actuales pueden ejercer sus derechos de preferencia y adquirir los títulos necesarios para no disminuir su porcentaje de participación en el Pei y una segunda vuelta, que está abierta para el mercado en general donde inversionistas tanto actuales como nuevos pueden acceder al remanente de la primera vuelta y adquirir TEIS en medida que el remanente lo permita.

De igual forma, se pueden adquirir Títulos del Pei mediante el mercado secundario ya que estos tranzan en la Bolsa de Valores de Colombia.

En cualquiera de los dos escenarios, aquel interesado en adquirir Títulos debe hacerlo a través de una Sociedad Comisionista de Bolsa como Davivienda Corredores, Valores Bancolombia, Alianza Valores, Casa de Bolsa o Ultraserfinco.

PREGUNTAS FINANCIERAS

- ¿Cuál es la estructura de capital del vehículo?
70% Equity - 30% deuda. El Pei compra inmuebles con deuda de corto plazo que se paga con titularización.
- ¿Cuáles son los indicadores clave del vehículo?
 - Liquidez
 - Vacancia
 - Duración de contratos
- ¿Cuál es la promesa de valor del Pei?
El Pei es un vehículo de inversión inmobiliaria de largo plazo, con un término a 99 años prorrogables por otros 99. Es por esa razón que su rentabilidad también se estabiliza a largo plazo, en periodos entre 3, 5 y 10 años.
- ¿Por qué la rentabilidad se ha venido disminuyendo en los últimos años?
A nivel macroeconómico el crecimiento del país ha experimentado un menor ritmo de expansión del período 2010 – 2016, lo anterior ha ocasionado que la absorción de la oferta inmobiliaria se haya visto afectada incrementando la vacancia e incluso afectando el precio de rentas. Adicionalmente, la mayor participación de actores en el sector inmobiliario ha obligado a tener más procesos competidos.
Por otro lado, la incorporación al portafolio de activos en estabilización ha incrementado el horizonte de tiempo en el cual los inversionistas perciben la rentabilidad objetivo mientras que los activos llegan a la maduración deseada.
- ¿Por qué el yield del segundo semestre es mejor que el del primer semestre?
El yield del segundo semestre es mejor que el del primer semestre ya que en el primer semestre se realizan los pagos del impuesto predial.
- ¿Cuál es la diferencia entre Dividend Yield y rentabilidad total?
El dividend yield no es una tasa fija, sino que varía año a año con los resultados del vehículo. La rentabilidad es la que mide el retorno total de la inversión y esta incorpora tanto la porción de rendimientos como de la valorización del título. La rentabilidad se calcula como la tasa interna de retorno desde el momento de la inversión hasta la fecha de corte.

PREGUNTAS PORTAFOLIO INMOBILIARIO

- Cuáles son las inversiones admisibles
- ¿Cómo funciona el modelo Build to Suit?
El modelo built to suit es un esquema de adquisición en la cual se atiende una necesidad de un arrendatario para ocupar un activo con especificaciones puntuales a través de un contrato de largo plazo para lo que se busca una compañía constructora que desarrolla el activo con base a la promesa de compra que formaliza el Pei para adquirirlo una vez esté finalizado. Una vez terminado el inmueble se activa el contrato de arrendamiento de tal manera que el Pei adquiere el inmueble sin asumir ningún riesgo de comercialización del espacio.
- ¿Cómo funciona el modelo Sale and leaseback?
El modelo Sale and Leaseback consiste en que el Pei adquiere un inmueble y el vendedor se queda como arrendatario del activo. No existe ningún riesgo de comercialización.
- ¿Cuál es la diferencia entre vacancia física y vacancia económica?
La vacancia física se calcula como m^2 totales/ m^2 vacantes. La vacancia económica se calcula como ingresos potenciales de los m^2 totales/ ingresos percibidos.
- ¿Cuáles activos están actualmente en estabilización?
 - City U
 - Plaza Central
- ¿Cuáles son las principales características de los contratos?
 - Obligatorio cumplimiento
 - Largo Plazo
 - Indexación de IPC
- ¿Cuál es la duración promedio de los contratos?
La duración promedio de los contratos es de 6.5 años. Al excluir los activos comerciales (que por su naturaleza son contratos de corto plazo) el plazo de los contratos total es de 8.5 años. Sin embargo, este dato es dinámico debido a que constantemente se están negociando nuevos contratos.
- ¿Cómo funcionan los flujos preferentes y la renta garantizada?
El flujo preferente es el esquema en el que en aquellos activos que se encuentran en estabilización y el Pei tiene un socio, se busca hacer un acuerdo mediante el cual

este socio le ceda al Pei su flujo por un periodo de tiempo determinado. La renta garantizada también es un mecanismo que se utiliza para mitigar los riesgos de un activo que no ha alcanzado su etapa de estabilización y consiste en que el socio del proyecto asegura que le entrega al Pei lo correspondiente de la renta sin importar la vacancia del activo.

- ¿Cuáles son las firmas evaluadoras de los activos y cuál es la metodología para realizar los avalúos?
 - CBRE, Logan y Colliers, Deloitte.
 - El Pei suministra a la firma evaluadora información de las condiciones comerciales de los contratos de arrendamiento, el presupuesto de operación del activo y el recibo del impuesto predial. Una vez recibida esta información el evaluador hace una visita del inmueble con el fin de evaluar las condiciones actuales y el estado físico del mismo para poder hacer un reporte del avalúo. Este reporte se genera a partir de los flujos futuros que generará el inmueble y de los supuestos del contrato (inflación, Exit CapRate y tasa de descuento) y se calcula el Valor presente neto del inmueble. A partir de este reporte, se actualiza el valor del inmueble certificado por el evaluador en los EEFF del Pei.
- ¿Cuál es el porcentaje de renovación de contratos?
81%

PREGUNTAS ENTIDADES RELACIONADAS

- ¿Cuál es el rol de Pei Asset Management?
Pei Asset Management es el administrador inmobiliario del Pei, y es el encargado de las labores relacionadas con la administración del portafolio inmobiliario, tales como la conservación, promoción, estructuración y colocación de nuevos tramos, tener una página web donde se informe a los inversionistas de forma periódica acerca del comportamiento del vehículo y el resto de las actividades estipuladas en el contrato de administración inmobiliaria.
- ¿Cuál es el ente de vigilancia del Pei
SFC a través de fiduciaria Corficolombiana
- ¿Qué rol juega el Agente de Manejo?
A Fiduciaria Corficolombiana S.A., le corresponde cumplir las funciones de Agente de Manejo y recaudar los recursos provenientes del Programa de Emisión, efectuar con los recursos del Patrimonio Autónomo las inversiones previstas en este Prospecto y llevar la vocería del Patrimonio Autónomo frente a los Inversionistas y terceros.

- ¿Cuál es el rol del representante legal de los inversionistas?
Fiduciaria Colmena S.A. actuará como Representante Legal de los Inversionistas para el Programa de Emisión y, en tal carácter, deberá ejercer los derechos y defender los intereses comunes o colectivos de los Inversionistas de acuerdo con las disposiciones del Decreto 2555, el Prospecto y el Contrato de Representación Legal de los Inversionistas.
- ¿Cuáles son los miembros del comité asesor?
Miembros independientes:
 - Sol Beatriz Arango
 - Julio Manuel Ayerbe
 - Ricardo Obregón
 - Roberto HolguínMiembros de la Administradora Inmobiliaria
 - Carlos Angulo
 - Jairo Corrales
 - Carlos Fradique- Méndez
 - Ana María Bernal Rueda

PREGUNTAS DE LA INVERSIÓN

- ¿Qué implicaciones trae el transar en renta variable?
- ¿Cuál es la normatividad que aplica para el Pei?
- ¿Cuáles son los impuestos que aplican para la inversión en Pei?
- ¿Hay un tiempo mínimo de permanencia en la inversión?
No existe un tiempo mínimo de permanencia en la inversión, sin embargo, para alcanzar la rentabilidad objetivo se debe considerar como una inversión a largo plazo (entre 5 y 10 años).
- ¿Por qué cada vez que el Pei reparte rendimientos el valor de la unidad se baja?
El valor de la unidad del Pei se determina por medio de los avalúos comerciales que se realicen durante el día y por el resultado de la operación diaria del vehículo, por lo tanto, cada vez que se entregan los rendimientos se afecta el valor del título ya que el componente de distribución son las cuentas patrimoniales, y dentro de estas se encuentran las utilidades del periodo sujeto a distribución y la restitución de capital.

