

PREGUNTAS FRECUENTES

ESTRUCTURA DEL VEHICULO

¿Qué es el Pei?

Es una alternativa de inversión que permite a los inversionistas participar en un portafolio diversificado de activos comerciales generadores de renta a través de Títulos Participativos que transan en la Bolsa de Valores de Colombia y cuentan con la más alta calificación otorgada por BRC Standard & Poor's: i-AAA

Pei es el pionero de los vehículos de inversión inmobiliaria en Colombia y está estructurado como un patrimonio autónomo de titularización inmobiliaria. Este replica el modelo de las fiducias inmobiliarias internacionales comúnmente conocidas como REITs por sus siglas en inglés (Real Estate Investment Trusts).

¿Qué significa TEIS?

TEIS es la abreviación de Títulos Estrategias Inmobiliarias, estos son los Títulos Participativos del portafolio del Pei.

¿Qué es un título participativo?

Un título participativo es un tipo de valor que representa una participación en los resultados del activo subyacente sobre el cual fue emitido ese título valor. En el caso de Pei, un inversionista que adquiera un título (TEI), es partícipe proporcionalmente del Patrimonio Autónomo Pei, que a su vez tiene la propiedad sobre los activos inmobiliarios.

¿Los TEIS están calificados por alguna entidad calificadora de riesgos?

Sí, desde la primera emisión en 2007, los TEIS han sido calificados por una entidad calificadora de riesgos. BRC Standard & Poor's ha otorgado a los TEIS la más alta calificación de títulos de participación: i-AAA desde 2011.

¿Cuál es el monto mínimo de inversión?

El monto mínimo de inversión en títulos participativos del Pei es el equivalente a un (1) Título. El valor de referencia del Título está disponible en el siguiente link.

¿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 una inversión de mediano / largo

plazo (superior a 5 años), que potencializa los beneficios de estabilización de los activos del portafolio.

¿Cuál es el proceso para hacer la inversión 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 que se pueden adquirir mediante una emisión primaria o el mercado secundario.

Una emisión primaria ocurre cuando el vehículo realiza una oferta de nuevos Títulos. La emisión primaria consta de una primera vuelta, donde los inversionistas actuales pueden ejercer sus derechos de preferencia que permite a los actuales inversionistas mantener 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 adquirir TEIS en las mismas condiciones de precio que en la primera vuelta.

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.

¿Quién es el dueño de los activos del Pei?

El dueño de los activos es el Patrimonio Autónomo y por lo tanto en última instancia los dueños de los activos del Pei son todos los Inversionistas en la misma proporción de su porcentaje de participación en el vehículo.

¿Cuántos inversionistas tiene el Pei?

Luego de trece años de operación, el Pei ha logrado atraer 4,555 inversionistas de capital entre los que se encuentran los fondos de pensiones obligatorias y voluntarias, las aseguradoras, fiduciarias, fondos mutuos de inversión, las oficinas de familia, sociedades patrimoniales y personas naturales.

¿Cuál es la normatividad fiscal que aplica al Pei y a los inversionistas?

El Pei no es sujeto de renta y por ser un patrimonio autónomo, aplica el principio de transparencia fiscal hacia los inversionistas. Los impuestos a cargo del inversionista siguen la naturaleza fiscal del Inversionista.

En la medida que el Pei es un vehículo generador de rentas, es responsable por el impuesto de industria y comercio.

FINANCIEROS

¿Cuál es la rentabilidad del Pei?

Al ser el Pei un vehículo de inversión de largo plazo, la rentabilidad varía dependiendo del plazo al que se invierta, a mayor plazo, mayor rentabilidad. La rentabilidad objetivo para un periodo de 10 años es de IPC + 8%.

¿Quién realiza los avalúos de los activos?

De acuerdo con el prospecto del Pei, los avalúos de los activos inmobiliarios deben ser realizados por una firma evaluadora independiente, miembro de la lonja de propiedad raíz y debidamente autorizados por el Comité Asesor para tal fin. Actualmente el Pei trabaja con compañías evaluadoras multinacionales como CBRE, Logan Valuation Colliers International y Deloitte.

¿Cuál es la metodología de valoración de los activos?

Los activos del portafolio del Pei se valoran con la metodología de flujo de caja descontado en la cual el valor del activo es función de las condiciones de los contratos de arrendamiento asociados al activo y los flujos futuros que generará el inmueble.

¿Cuál es la frecuencia de pago de rendimientos?

Los rendimientos se pagan semestralmente, el décimo día hábil de febrero y el décimo día hábil de agosto. En cumplimiento de lo establecido en el prospecto, el valor del flujo de caja distribible es variable, y corresponde al flujo generado por la operación del portafolio en el periodo correspondiente.

¿Cuál es la destinación de los recursos al vender un activo?

Los recursos generados en la venta de activos del portafolio pueden ser invertidos en activos de acuerdo con la Política de Inversión del Pei en un plazo de hasta doce (12) meses; de no ser así, el flujo disponible deberá ser pagado a los inversionistas del vehículo.

¿Cuál es el valor de la comisión de administración del Pei?

La remuneración anual que recibe el Administrador Inmobiliario del Pei por la administración del vehículo es del uno por ciento (1%) del patrimonio, más el uno por ciento (1%) de los pasivos de corto plazo más el uno por ciento (1%) de los pasivos de largo plazo siempre y cuando la rentabilidad de los activos financiados a largo plazo sea superior al costo de la deuda de largo plazo.

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

¿Cuántos activos tiene el Pei? ¿Dónde se encuentran ubicados?

El Pei cuenta con 142 activos en más de 30 ciudades y municipios de Colombia.

¿Cuántos arrendatarios tiene el Pei?

1,415 arrendatarios entre los que se encuentran grandes compañías nacionales y multinacionales líderes en los sectores a los que pertenecen.

¿Cuáles son los tipos de activo en los que invierte el Pei?

El Pei invierte en activos comerciales generadores de renta y con alto potencial de valorización. Las categorías de activos en las que invierte el Pei son: corporativos, comerciales, logísticos y de usos especializados.

¿Qué son Activos en Desarrollo?

Los Activos en Desarrollo son activos en proceso de construcción ó por construir sobre los que el Pei firma un compromiso vinculante para la futura adquisición de los mismos una vez estén en capacidad de generación de renta.

¿Qué es la vacancia del Pei?

La vacancia de los activos del Pei corresponde al área arrendable que no está ocupada por ningún arrendatario, si es la vacancia física, o los ingresos dejados de recibir por el área que no está ocupada, si es la vacancia económica. La evolución de los niveles de vacancia se pueden ver en el siguiente link:

GOBIERNO CORPORATIVO

¿Quién toma las decisiones materiales del Pei?

Las decisiones materiales del Pei son tomadas por el Comité Asesor

¿Cómo está conformado el Comité Asesor del Pei?

El Comité Asesor tiene composición mixta: miembros independientes, el Representante Legal de los Inversionistas, y miembros del Administrador Inmobiliario.

¿Cuál es el rol de Fiduciaria Corficolombiana en el Pei?

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 de Pei Asset Management en el Pei?

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, evaluar las oportunidades de inversión y gestionar el arrendamiento del área arrendable del portafolio, tener canales de información con los inversionistas de forma periódica acerca del comportamiento del vehículo y las demás actividades estipuladas en el contrato de administración inmobiliaria.

¿Quiénes son los socios de Pei Asset Management?

Los socios de Pei Asset Management son el Grupo Santo Domingo y Estrategias Corporativas.

¿Cuál es el rol de Fiduciaria Colmena en el Pei?

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.

¿Cuál es la entidad que vigila al Pei?

El Pei en calidad de patrimonio autónomo es vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia a través del Agente de Manejo.



Adicionalmente, el Pei como emisor de valores del mercado, cumple con toda la normatividad aplicable y los requisitos para estar listado en la Bolsa de Valores de Colombia.