



EL VEHÍCULO DE  
INVERSIÓN INMOBILIARIA  
LÍDER EN COLOMBIA

# PRESENTACIÓN CORPORATIVA

1T-2021

## 1 PEI EN CIFRAS

## 2 ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO Y GOBIERNO CORPORATIVO

## 3 EVOLUCIÓN DEL VEHICULO

## 4 PORTAFOLIO DE ACTIVOS

## 5 MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA



ONE PLAZA – MEDELLÍN



1

PEI EN CIFRAS



■ Logísticos e industriales ■ Corporativos ■ Comerciales ■ Especializados

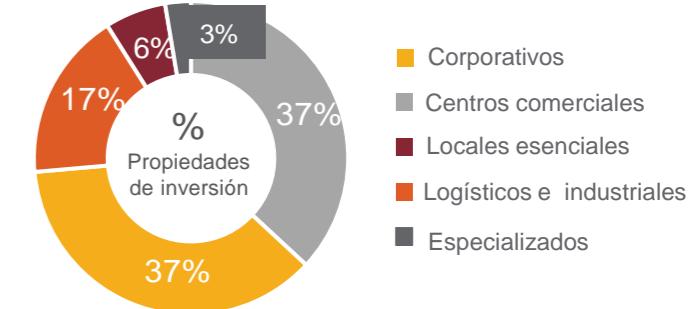
## PORTAFOLIO INMOBILIARIO



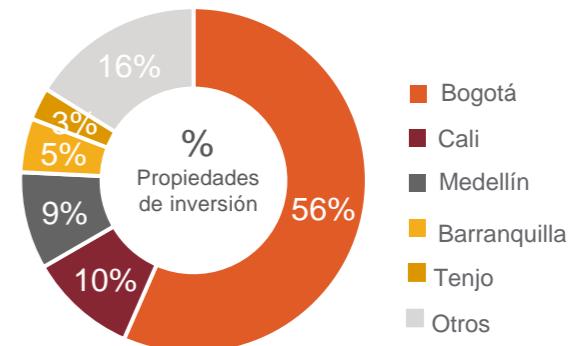
## TÍTULOS PARTICIPATIVOS- TEIS



### Diversificación por tipo de activo



### Diversificación geográfica



<sup>1</sup> Gross Leasable Area

<sup>2</sup> ADTV: Volumen promedio diario transado en el mercado secundario año corrido

<sup>3</sup> Incluye el 100% los contratos de arrendamiento de los activos donde el PEI no es propietario del 100% del inmueble

<sup>4</sup> La rentabilidad medida como la tasa interna de retorno en un periodo de 5 años.

<sup>5</sup> Calculado como el promedio de los últimos 5 años del dividend yield pagado

<sup>6</sup> Promedio la valorización de los inmuebles de los últimos 5 años

<sup>1</sup> LTM ( Last Twelve Months)= últimos doce meses

\* YTD (Year to day)= Año corrido

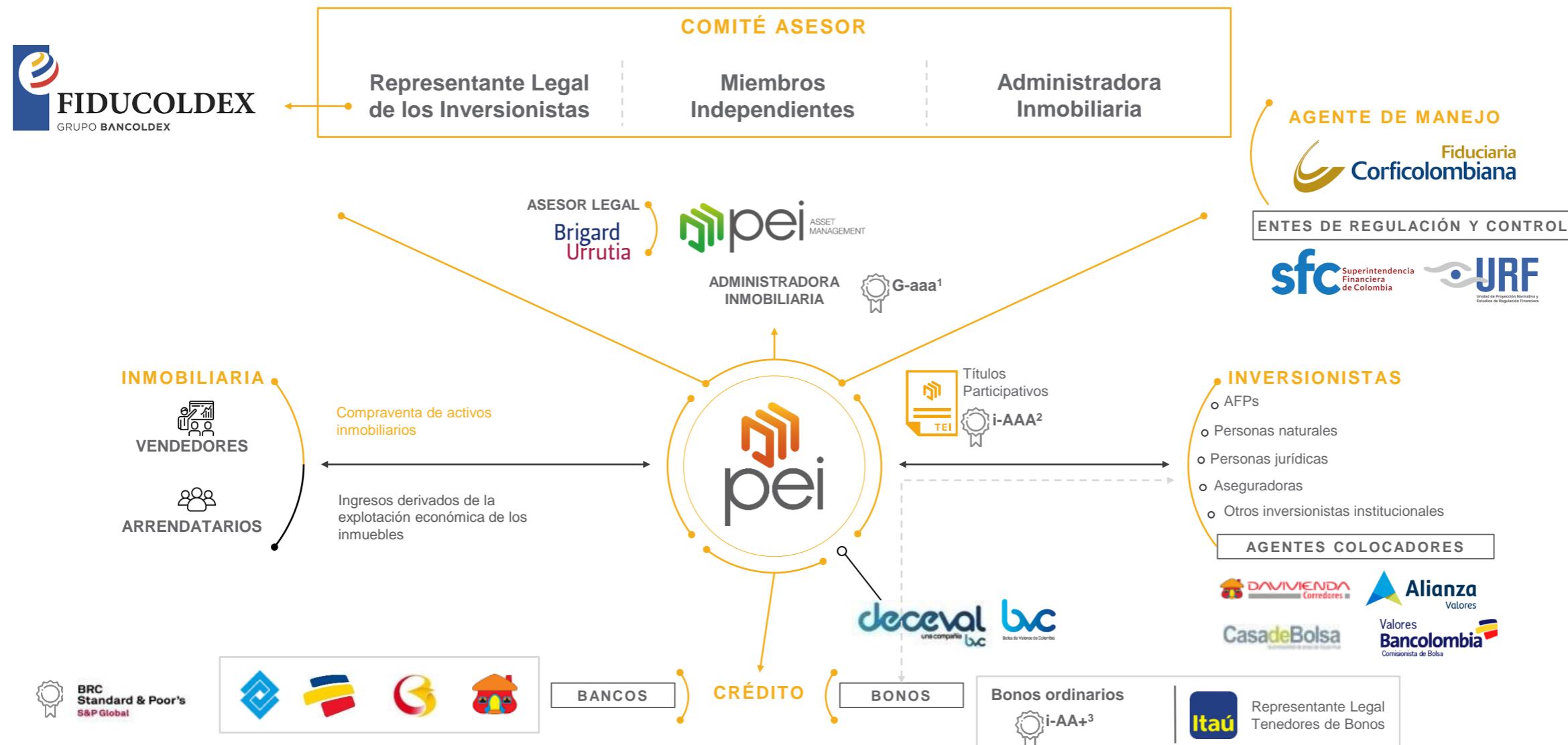


# 2

ESTRUCTURA DEL  
VEHÍCULO Y GOBIERNO  
CORPORATIVO



# Estructura del vehículo



## MIEMBROS INDEPENDIENTES

### SOL BEATRÍZ ARANGO

Ejecutiva del sector real y de consumo masivo de América Latina, con más de 30 años de experiencia en estrategia, expansión internacional y desarrollo corporativo, nuevos modelos de negocio, criterios de sostenibilidad ESG, gestión de riesgos y políticas organizacionales para impulsar la competitividad. Su trayectoria como miembro en juntas directivas y asesoras del sector real, financiero, retail y educativo, gremios y misiones público privadas, la hacen una profesional integral

### JULIO MANUEL AYERBE

Fue presidente de la Organización Corona S.A, actualmente es socio de la firma Ayerbe Abogados y miembro de las Juntas Directivas de la Organización Corona S.A., Corona Industrial SAS, Homecenter de Colombia SA, Banco Colpatria & Mercantil Colpatria y del comité de inversión de MAS Equity.

### MARÍA VICTORIA RIAÑO

Inició en el sector fiduciario como Gte. de Fideicomisos por cerca de 15 años. Lideró el área de Estrategia y Planeación Financiera en Ecopetrol. Llegó a la Gerencia de Equion Energy, donde trabajó en el desarrollo sostenible del negocio, el liderazgo transformacional y la equidad de género. Actualmente participa en las Juntas Directivas del Grupo Bolívar, la Fundación Juanfe y 30% Club.

### ROBERTO HOLGUÍN

Miembro de la Junta Directiva del Banco Davivienda, de la Constructora Bolívar, del Grupo Energía de Bogotá GEB, vicepresidente del Consejo de la Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano y forma parte del comité de inversiones del Grupo Bolívar.

## MIEMBROS ADMINISTRADORA INMOBILIARIA

### CARLOS ANGULO LADISH

Socio de Inversiones y Estrategias Corporativas S.A donde ha participado en transacciones por mas de COP 3,000 MM asesorando compañías en Colombia y en la región. Su experiencia se centra en el asesoramiento a empresas del sector privado en fusiones, adquisiciones y vinculación de socios financieros. Trabajo durante 8 años en Goldman, Sachs & Co. en Nueva York y actualmente es presidente del Comité Asesor del Pei.

### JAIRO ALBERTO CORRALES

Presidente de Pei Asset Management desde 2009. Ha estructurado la adquisición de más de 500.000 m<sup>2</sup> en diferentes categorías inmobiliarias como comercial, corporativa, logística y usos especializados. Estuvo involucrado, entre otros, en la estructuración de la Sede Corporativa de Isagen en Medellín, el Centro Comercial Plaza Central y la Torre Atrio.

### CARLOS FRADIQUE-MÉNDEZ

Socio de Brigard Urrutia, con más de 25 años de experiencia, asesorando numerosas empresas en temas concernientes a Mercado de Capitales, Banca y Finanzas, Cambiario, Derivados y Productos estructurados así como en Aduanas y Comercio Exterior e Impuestos.

Brigard  
Urrutia

SHEARMAN & STERLING LLP

### ANA MARÍA BERNAL RUEDA

Ha participado en distintas transacciones en el sector financiero y en la industria de fondos de capital privado. Su experiencia se concentra en derecho financiero y corporativo. Trabajó en la Superintendencia Financiera de Colombia, se desempeñó como In-house Legal Counsel de Holcim y como abogada de las áreas de Mercado de Capitales, Bancario & Financiero y M&A de firmas de abogados como Philippi, Prietocarrizosa, Ferrero DU & Uría y Dentons Cárdenas & Cárdenas.

pei  
ASSET  
MANAGEMENT

Philippi  
Prietocarrizosa  
Ferrero DU  
& Uría  
Un estudio dominicano

## REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS\*

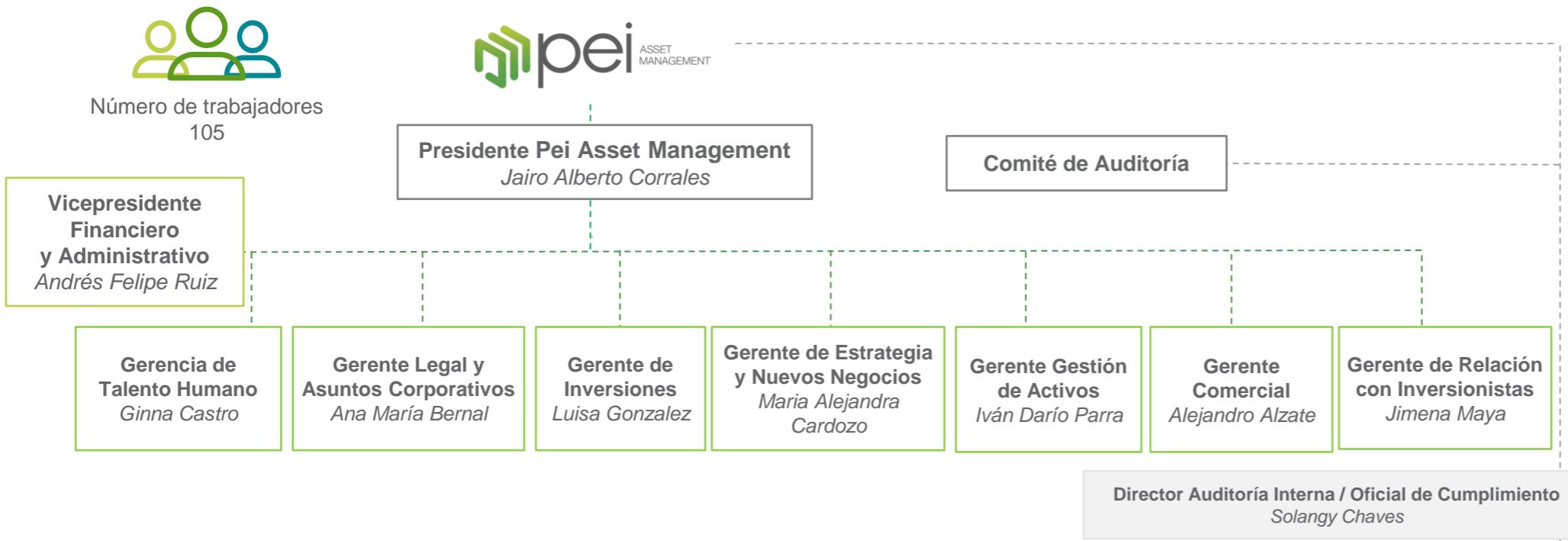




3

EVOLUCIÓN DEL  
VEHICULO





## FORTALECIMIENTO Y CREACIÓN DE NUEVAS ÁREAS



Estrategia y Nuevos Negocios



Innovación Digital



BackOffice



Seguros



Comunicaciones



Norma Urbana



Riesgos y Cobranzas



Legal

## EXPERIENCIA

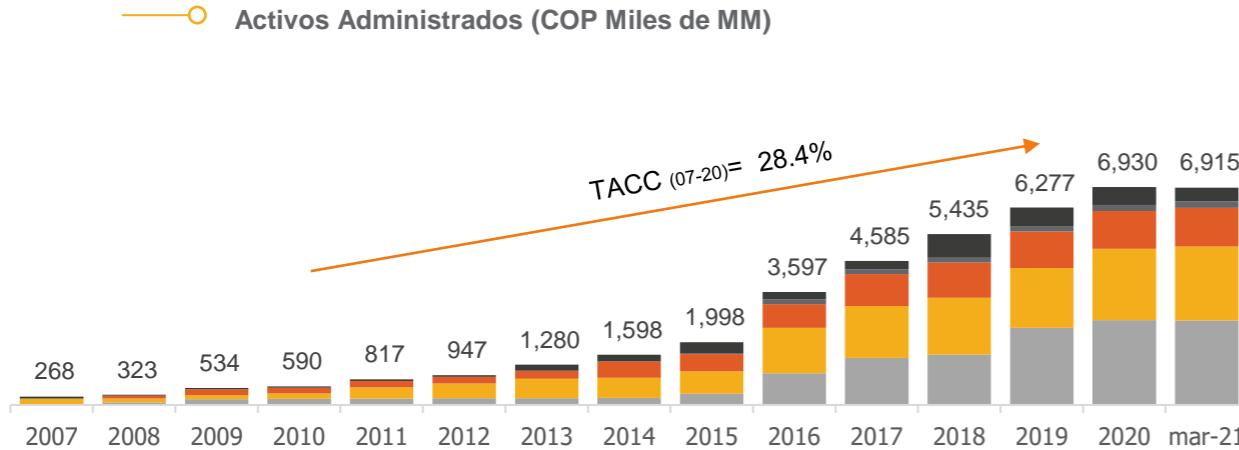
- Estructuración y administración integral de vehículos de inversión inmobiliaria en Colombia
- La más alta Calificación por Eficacia en la Gestión de Portafolios G-aaa otorgada por BRC Standard & Poor's S&P Global desde 2009

## VISIÓN DE LARGO PLAZO

- Contribuye al bienestar de la sociedad, democratizando oportunidades de inversión, generando espacios físicos que benefician a la comunidad y apalancan el crecimiento de sus aliados.

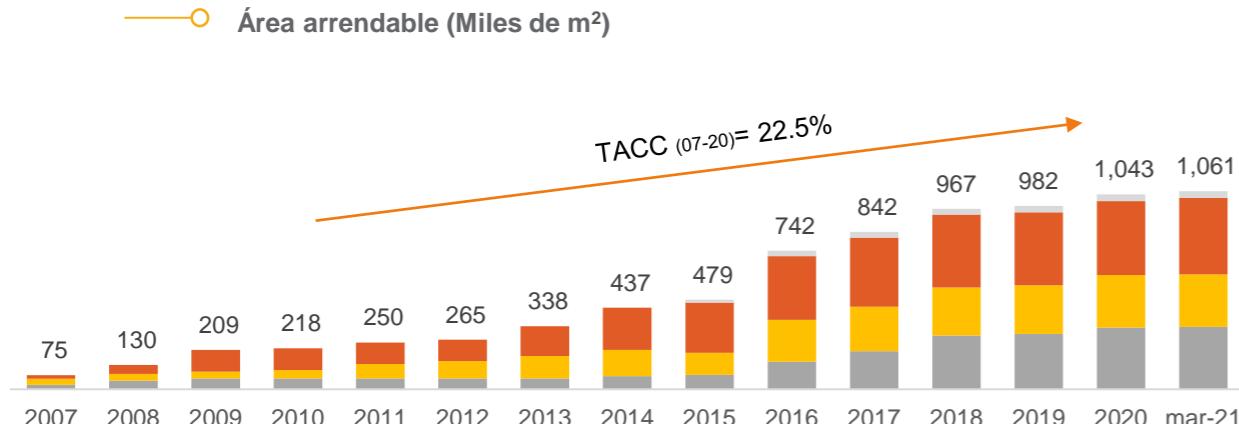
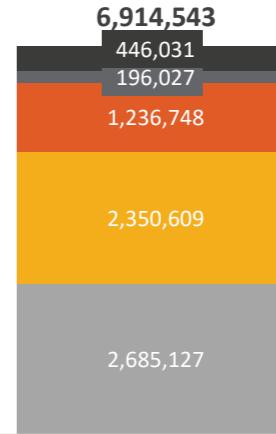
## PROFESIONALIZACIÓN

- Buenas prácticas de mercado y estándares internacionales en procesos financieros, relación con inversionistas, innovación en la industria y agenda de sostenibilidad



## Cifras en COP MM

- Otros activos no inmobiliarios
- Especializados
- Logísticos e industriales
- Centros comerciales
- Corporativos



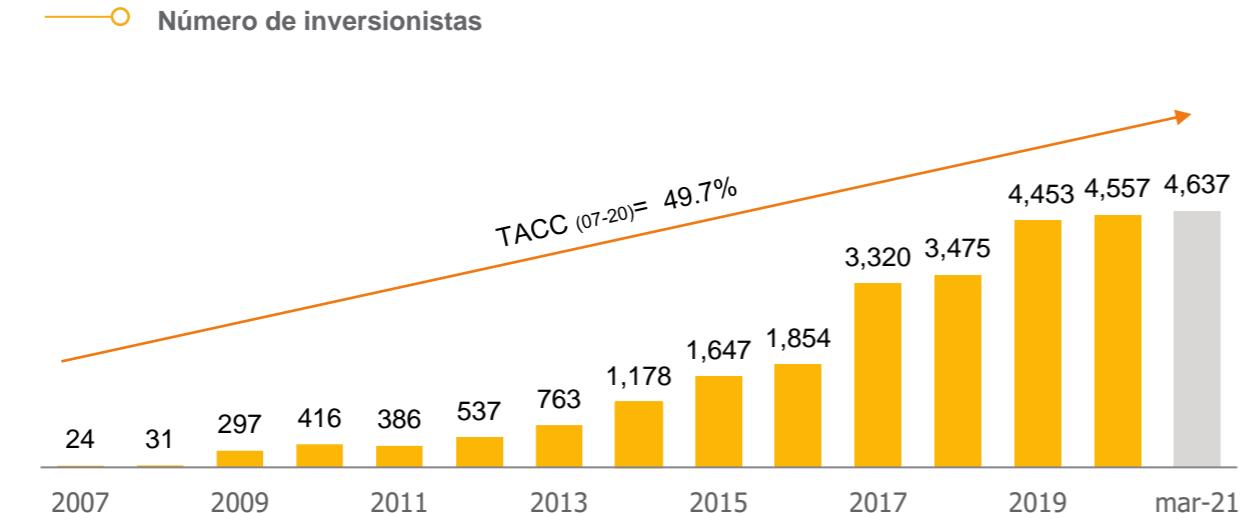
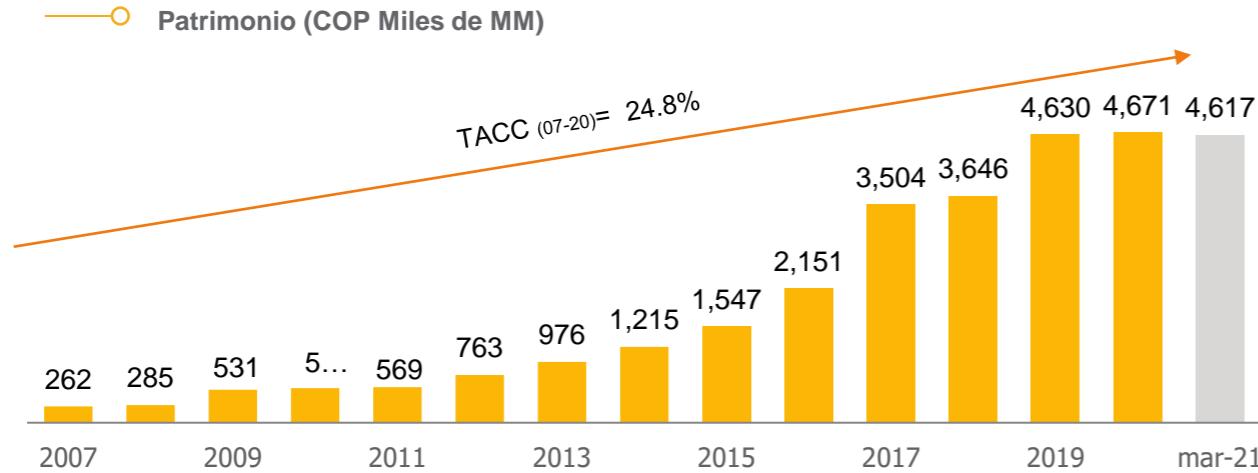
## Cifras en m<sup>2</sup>

- Corporativos
- Centros comerciales
- Logísticos e industriales
- Especializados

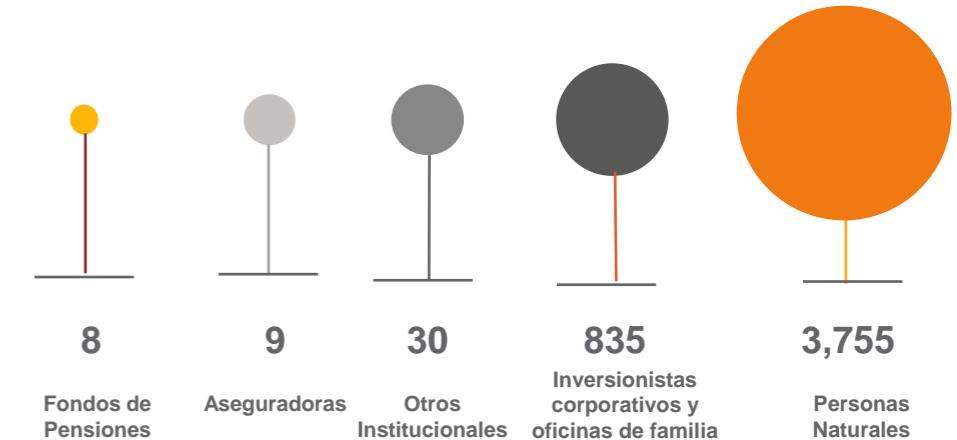
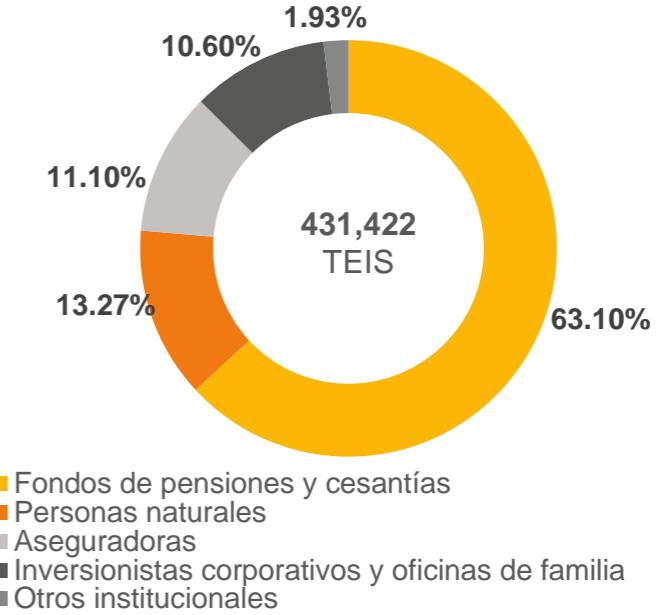


TACC= Tasa anual compuesta de crecimiento.

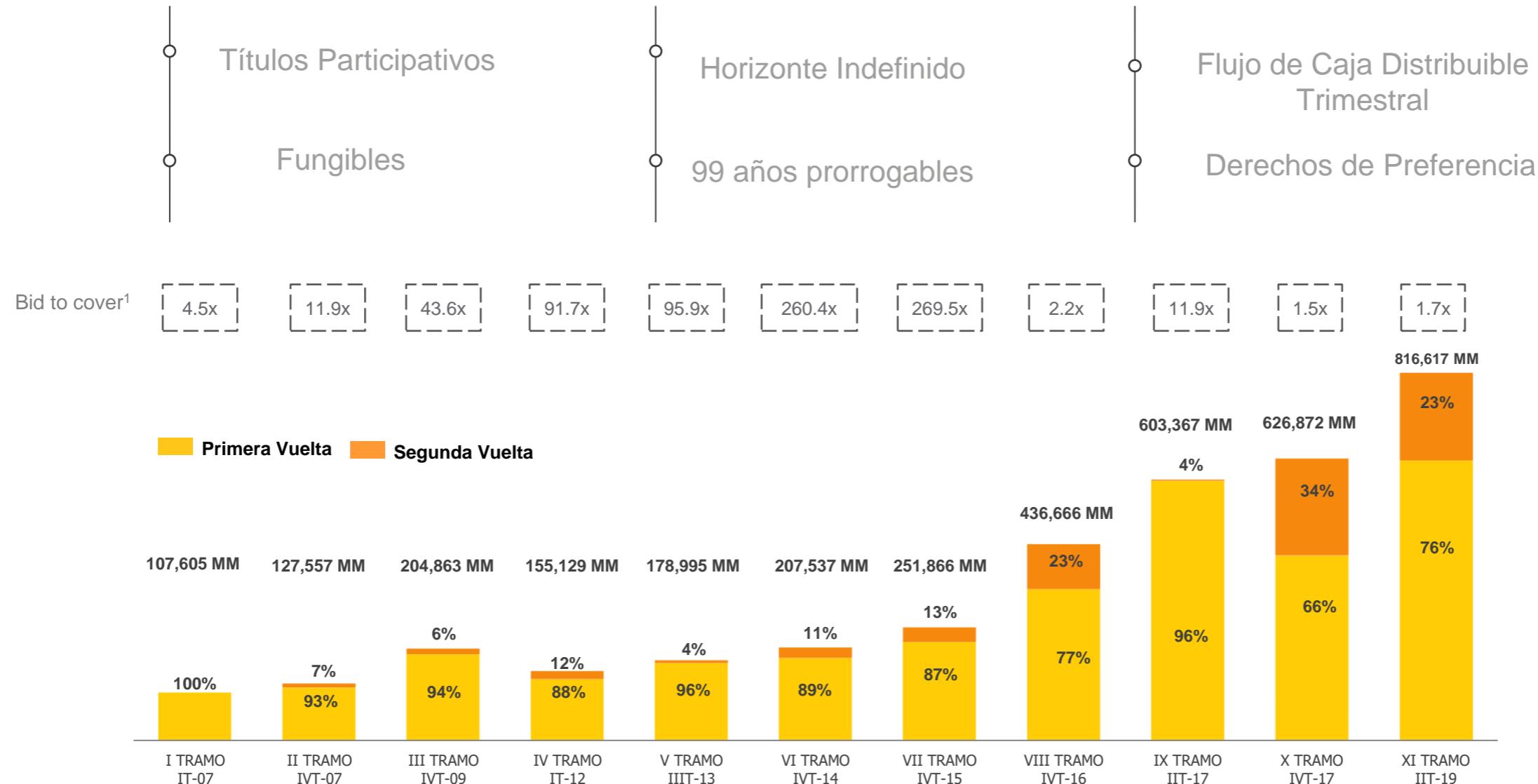
# Patrimonio e inversionistas



TACG= Tasa anual compuesta de crecimiento.



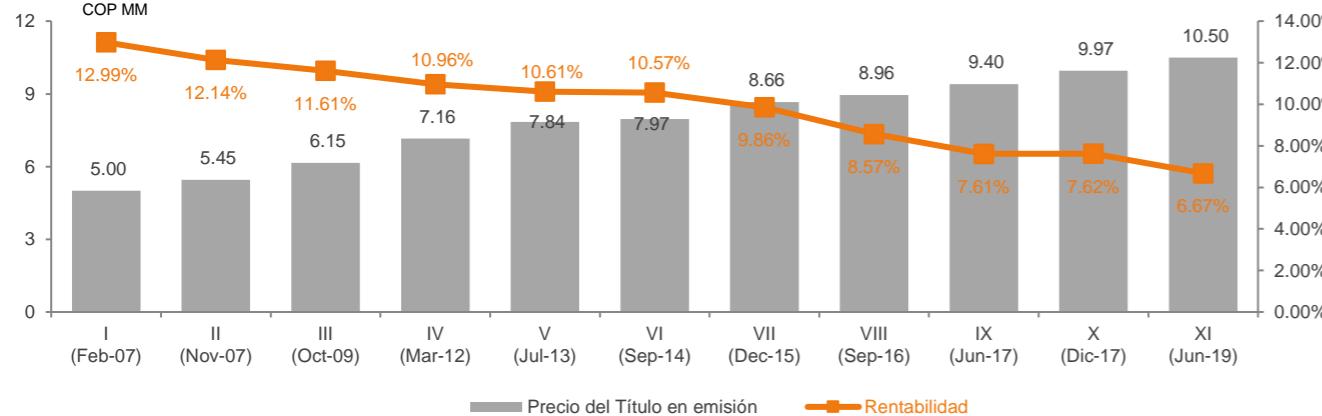
\*Las gráficas son representación simbólica no proporcional a los valores



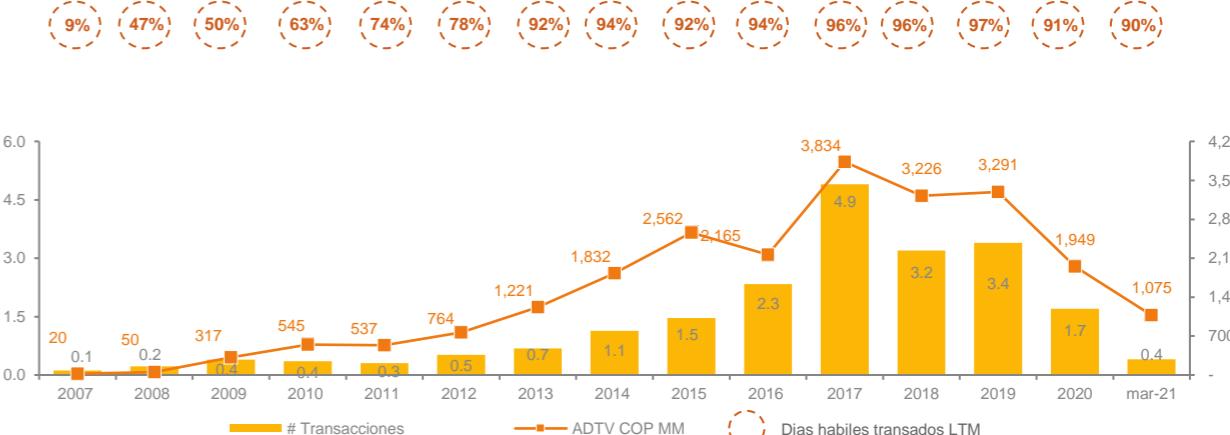
<sup>1</sup> Bid to cover= Sobre demanda de la Emisión

## Rentabilidad por tramo<sup>1</sup>

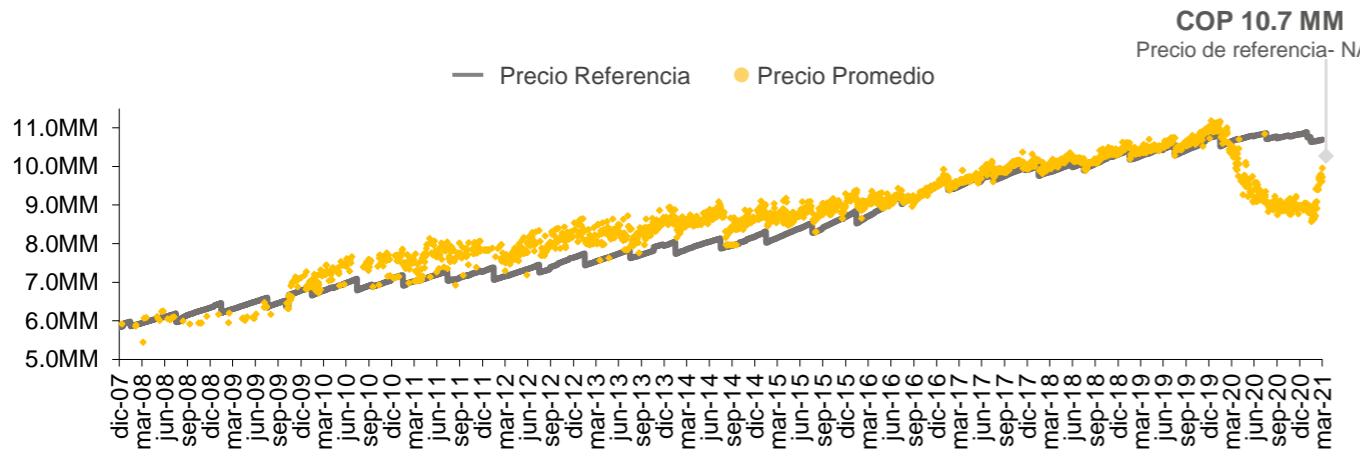
Emisiones desde 2007 – 2021 YTD



## Volumen transado en el mercado secundario



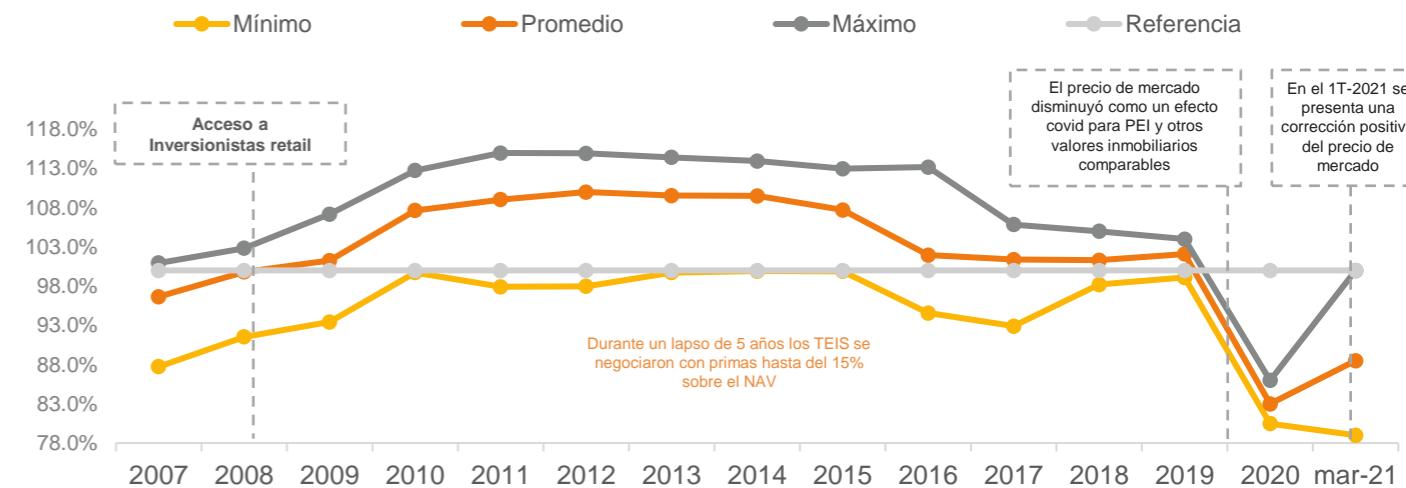
## Valor de transacciones realizadas<sup>2</sup> (COP MM)



1. Rentabilidad estimada calculada desde cada oferta de emisión de TEIS hasta el 31/03/2021

2. Estas transacciones incluyen compras y ventas de títulos y no operaciones simultáneas. Fuente: Fiduciaria Corficolombiana, Bolsa de Valores de Colombia. NAV= Net Asset Value

## Precio TEIS en el Mercado Secundario<sup>1</sup> sobre el Valor de Referencia<sup>2</sup>

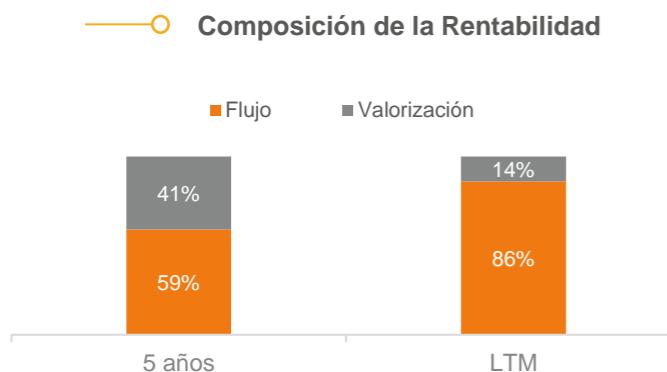
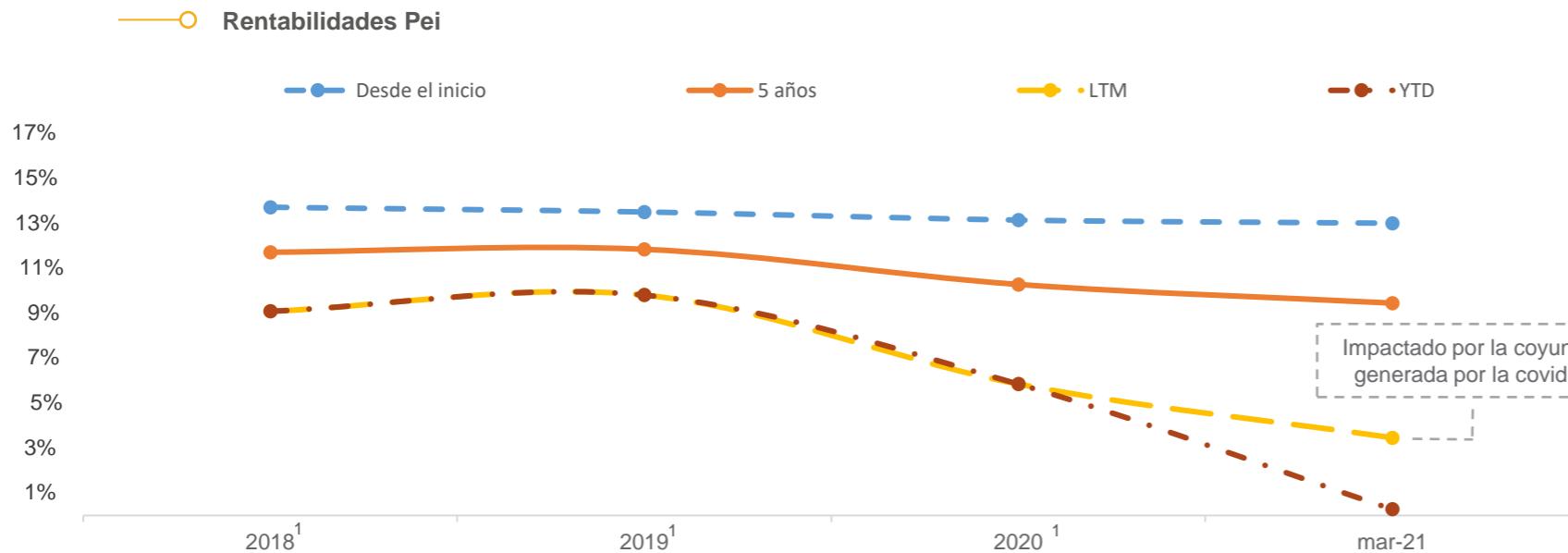


Durante un lapso de 5 años los TEIS se negociaron con primas hasta del 15% sobre el NAV

El precio de mercado disminuyó como un efecto covid para PEI y otros valores inmobiliarios comparables

En el 1T-2021 se presenta una corrección positiva del precio de mercado

# Rentabilidad de los TEIS



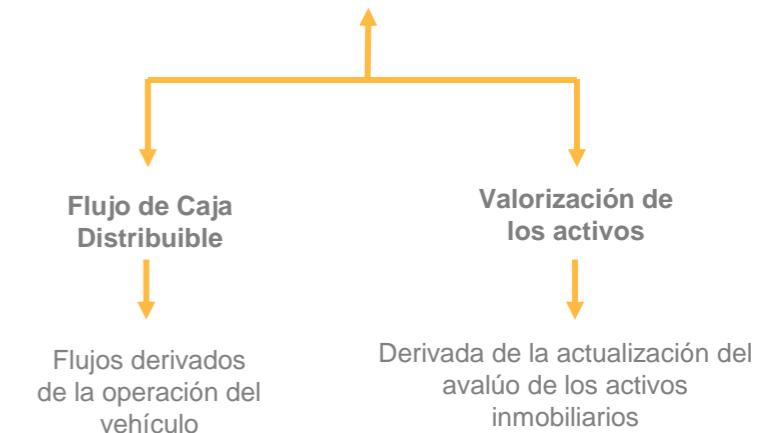
Pei es un vehículo de rentas de largo plazo que permanentemente incorpora nuevos activos, por esta razón, es importante analizar la rentabilidad en períodos estabilizados, (5 años en adelante) en los cuales se capturan los beneficios de estabilización de la operación de los inmuebles.

<sup>1</sup>LTM (Last Twelve Months)= últimos doce meses

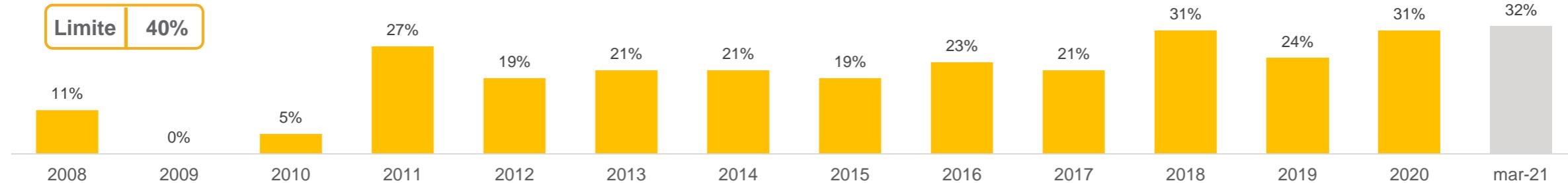
La **rentabilidad de Pei** es calculada como la **tasa interna de retorno (TIR)** de la inversión de la siguiente manera:



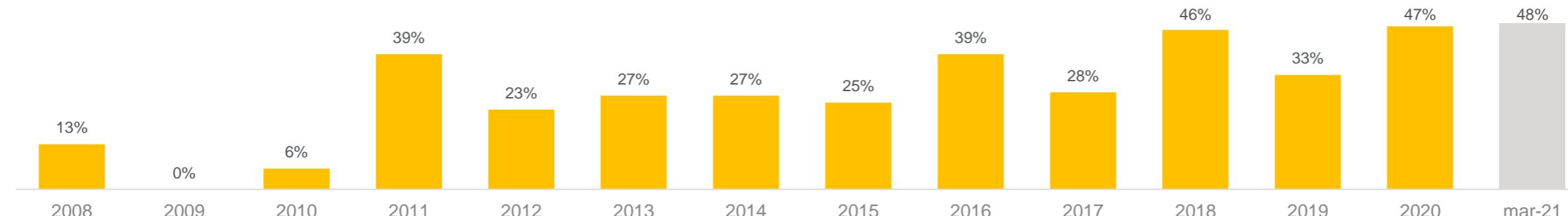
La **rentabilidad de Pei** esta compuesta por dos insumos



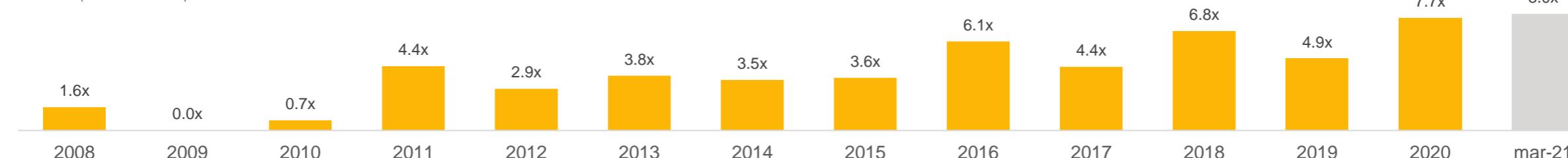
—○ Nivel de endeudamiento sobre activos  
(2008-2021 YTD)



—○ Deuda bruta / equity (%)  
(2008 – 2021 YTD)



—○ Deuda bruta / EBITDA  
(2008-2021 YTD)



# 4

## PORTAFOLIO DE ACTIVOS



**34 PROPIEDADES** | **37% PROPIEDADES DE INVERSIÓN** | **26% ÁREA ARRENDABLE**



Ciudad	GLA	No. Activos
Bogotá	227,672	24
Medellín	35,976	5
Cali	5,591	2
Otros	11,071	3

**280,309m<sup>2</sup>**  
GLA<sup>1</sup>

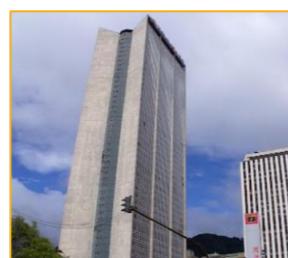
**186,174**  
COP MM  
Ingresos LTM<sup>2</sup>

**7.1** años  
Duración de  
contratos

## ACTIVOS REPRESENTATIVOS



Medellín  
14,916 m<sup>2</sup>



Bogotá  
34,804 m<sup>2</sup>  
Cali  
5,591 m<sup>2</sup>  
Medellín  
5,855 m<sup>2</sup>  
Otras  
3,251 m<sup>2</sup>



Bogotá  
16,636 m<sup>2</sup>



Bogotá  
12,737 m<sup>2</sup>



Bogotá  
21,109 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Gross Leseable Area= Área arrendable

<sup>2</sup> Last Twelve Months= Últimos doce meses

81 PROPIEDADES

43% PROPIEDADES DE INVERSIÓN

31% ÁREA ARRENDABLE



Ciudad	GLA	No. Activos
Bogotá	105,291	38
Medellín	37,582	9
Cali	63,432	4
Otros	127,486	31

333,792m<sup>2</sup>  
GLA<sup>1</sup>

146,213  
COP MM  
Ingresos LTM<sup>2</sup>

4.3 años  
Duración de  
contratos

## ACTIVOS REPRESENTATIVOS



Bogotá  
76,387 m<sup>2</sup>



Cali  
15,244 m<sup>2</sup>



Cúcuta  
16,312 m<sup>2</sup>



Montería  
13,245 m<sup>2</sup>



Belén  
4,663 m<sup>2</sup>

Bogotá  
1,772 m<sup>2</sup>

Otras  
15,450 m<sup>2</sup>



Varios  
20,930 m<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Gross Leseable Area= Área arrendable

<sup>2</sup> Last Twelve Months= Últimos doce meses

27 PROPIEDADES

17% PROPIEDADES DE INVERSIÓN

39% ÁREA ARRENDABLE



Ciudad	GLA	No. Activos
Bogotá	74,674	5
Medellín	22,265	2
Cali	15,627	1
Otros	297,648	19

410,214 m<sup>2</sup>  
GLA <sup>1</sup>

88,100  
COP MM  
Ingresos LTM <sup>2</sup>

7.3 años  
Duración de  
contratos

## ACTIVOS REPRESENTATIVOS



<sup>1</sup> Gross Leseable Area= Área arrendable

<sup>2</sup> Last Twelve Months= Últimos doce meses

4 PROPIEDADES

3% PROPIEDADES DE INVERSIÓN

3% ÁREA ARRENDABLE



Ciudad
Bogotá
Medellín
Cali

GLA
14,597
15,823
6,145

No. Activos
1
1
2

**36,565m<sup>2</sup>**  
GLA <sup>1</sup>

**11,679**  
COP MM  
Ingresos LTM <sup>2</sup>

**6.2 años**  
Duración de  
contratos

## ACTIVOS REPRESENTATIVOS

Medellín  
15,823 m<sup>2</sup>



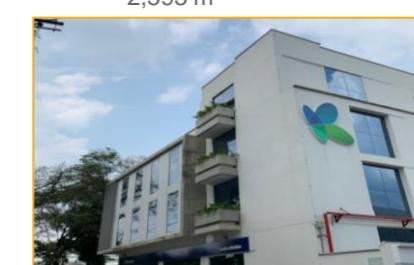
Bogotá  
14,486 m<sup>2</sup>



E.P.S.Sanitas  
Organización Sanitas Internacional  
Cali- Tequendama  
3,552 m<sup>2</sup>



E.P.S.Sanitas  
Organización Sanitas Internacional  
Cali- Ciudad jardin  
2,593 m<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Gross Leseable Area= Área arrendable

<sup>2</sup> Last Twelve Months= Últimos doce meses

## Corporativo



Medellín  
Área arrendable del activo:  
21,316 m<sup>2</sup>  
Participación Pei: 82%  
Inversión Pei: COP 171,278 MM



## Especializado

### HOTEL



Barú  
Área arrendable del activo:  
187 llaves  
Participación Pei : 60%  
Inversión Pei: COP120,120MM



## Comercial



Bogotá  
Área arrendable del activo:  
47,579 m<sup>2</sup>  
Participación Pei : 70.46%  
Inversión Pei: COP 315,000MM



## Especializado

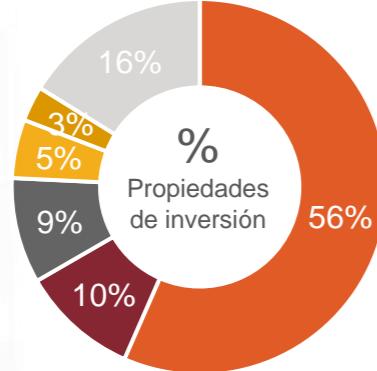


Versalles - Cali  
Área arrendable del activo:  
3,594m<sup>2</sup>  
Participación Pei : 100%  
Inversión Pei: COP13,000MM  
Activo **BTS**- Hecho a la medida



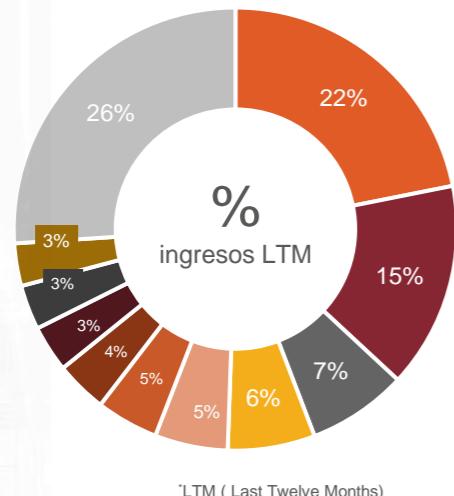
<sup>1</sup> Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir.

Participación geográfica



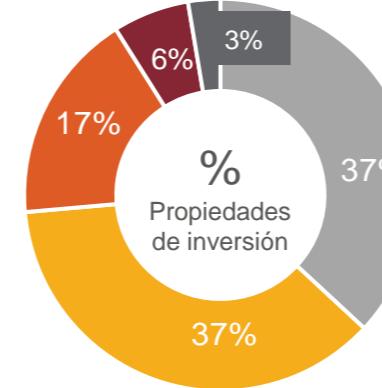
- Bogotá
- Cali
- Medellín
- Barranquilla
- Tenjo
- Others

Participación por sector económico



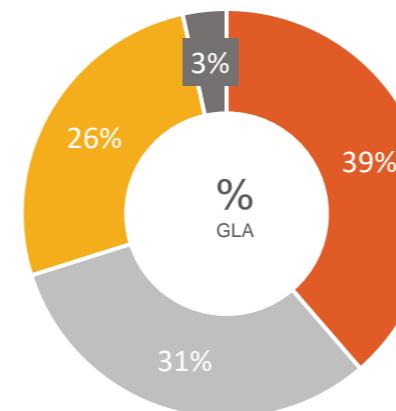
- Retail (no alimentos)
- Bancos
- Servicios (general)
- Retail (alimentos)
- Logística
- Industria diversificada
- Consumo masivo
- Restaurantes
- Producción petróleo y gas
- Aerolíneas
- Otros

Participación de ingresos por tipo de activo



- Corporativos
- Centros comerciales
- Locales esenciales
- Logísticos e industriales
- Especializados

Participación por área arrendable (GLA)



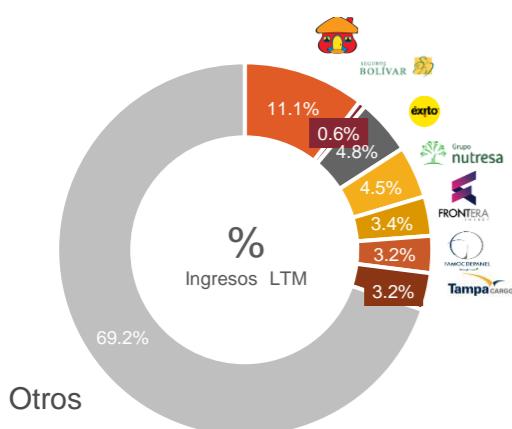
- Corporativos
- Centros comerciales
- Logísticos e industriales
- Especializados

**LA DIVERSIFICACIÓN ES UN COMPONENTE CENTRAL EN LA ENTRATEGIA DEL VEHICULO, POR LO TANTO, LAS NORMAS DEL PORTAFOLIO INCLUYEN LIMITES ESPECIFICOS DE CONCENTRACION**

- Los ingresos por arrendatario no podrán superar el 20% de los ingresos totales
- La exposición por tipo de activo no podrá superar el 70% de los ingresos totales

# Diversificación de arrendatarios

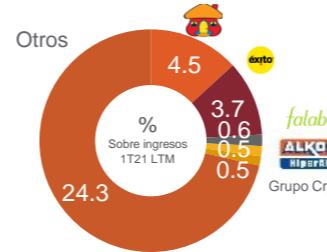
## Diversificación por arrendatario (% total Pei)



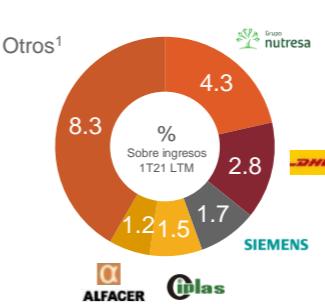
### Corporativos



### Comerciales



### Logísticos e industriales



### Especializados



1. Incluye el 1.1% de Éxito

## Arrendatarios premium con contratos de larga duración



## ABInBev



## Vencimiento de contratos de arrendamiento y concesión

■ Corporativos ■ Comerciales ■ Logístico e industrial ■ Especializados



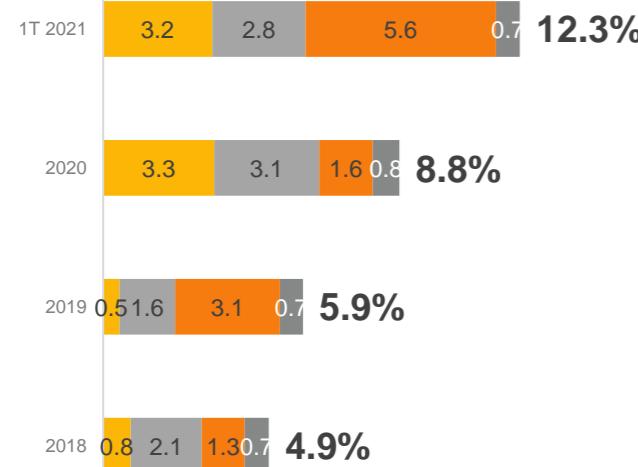
**6.2 años**

Duración promedio de los contratos

**7.2 años**

Duración promedio de los contratos excluyendo cc

## VACANCIA FÍSICA

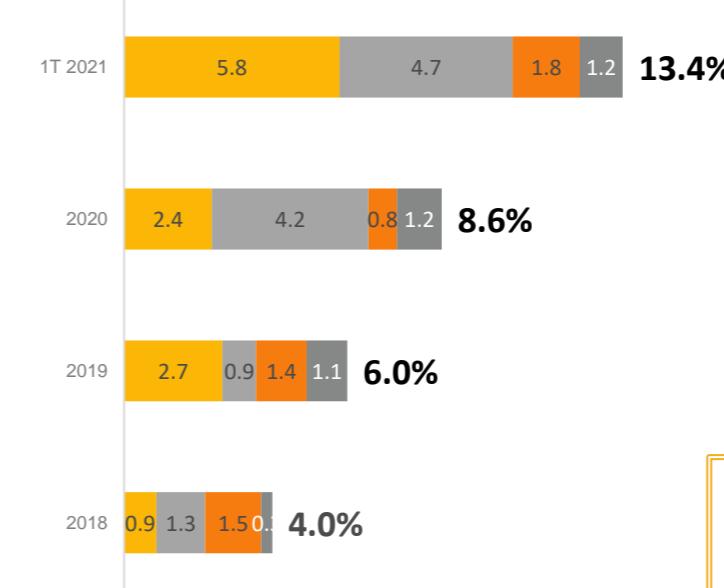


Corresponde al área arrendable del portafolio que no tiene vigente un contrato de arrendamiento y está desocupada

Debido a la coyuntura actual la reubicación de nuevos espacios se ha prolongado más del tiempo estimado

**12.3%**

Vacancia Física al cierre del periodo



**13.4%**

Vacancia Económica al cierre del periodo

## VACANCIA ECÓNOMICA

Corresponde a los ingresos que el portafolio deja de percibir debido a la desocupación parcial o total de un activo

# 5

## MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA





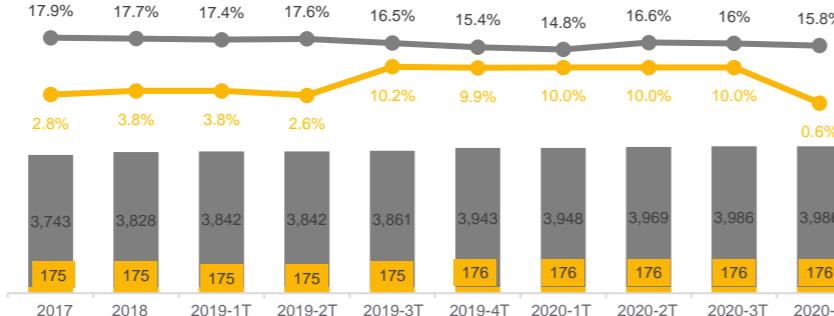
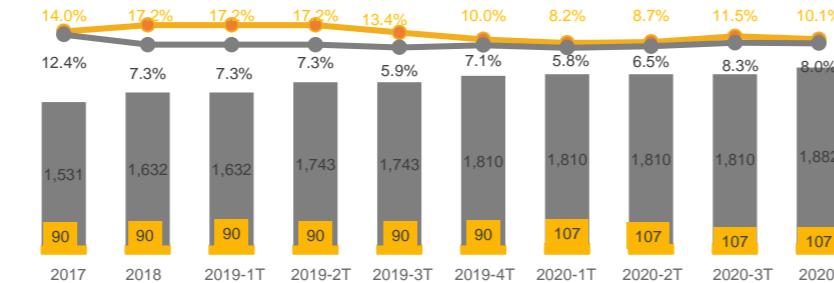
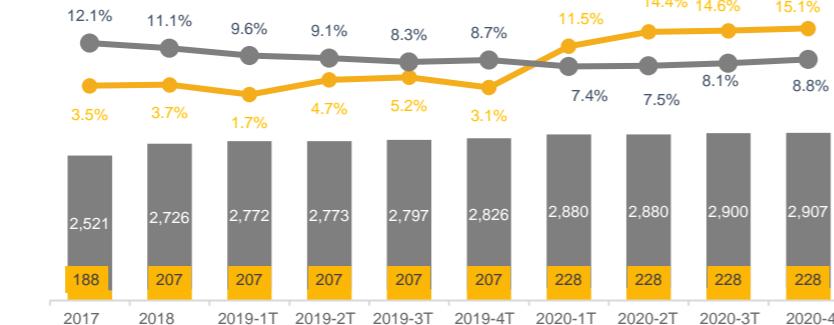
■ Inventario Pei

■ Inventario de mercado

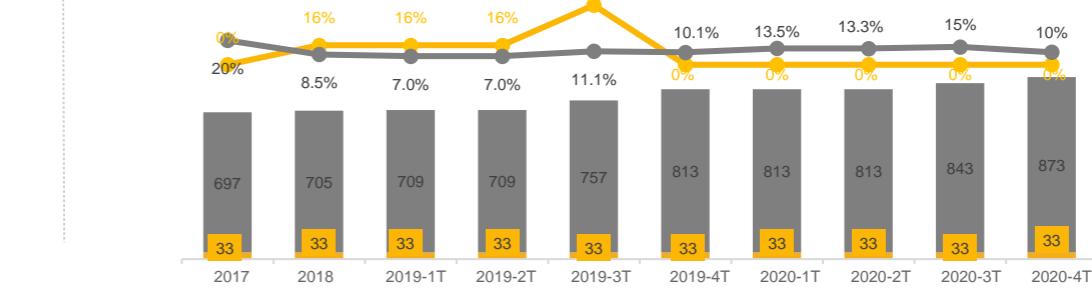
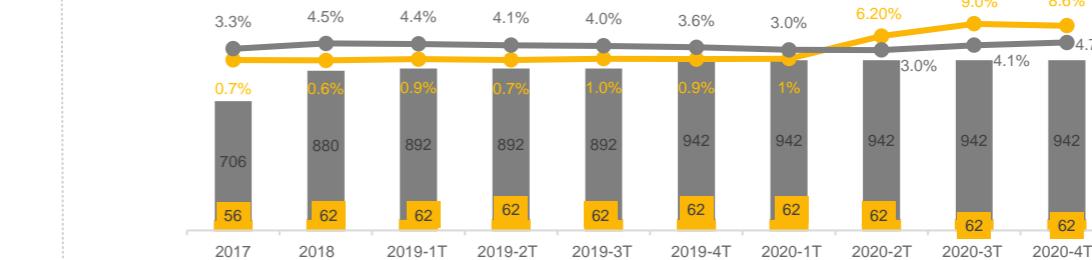
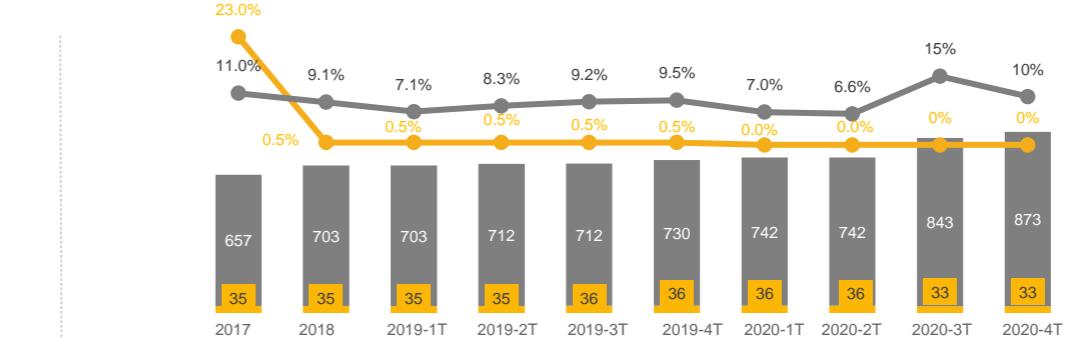
— Vacancia de Pei

— Vacancia de mercado

## Bogotá



## Medellín





■ Inventario Pei ■ Inventario de mercado

— Vacancia de Pei — Vacancia de mercado

## Barranquilla



## Cali



Fuente: Colliers- Valores en miles de m<sup>2</sup>



Comprometidos con la sostenibilidad y la  
inversión responsable



(+ 571) 744 8999 Ext. 4202, 4336, 4319



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



[www.pei.com.co](http://www.pei.com.co)

