



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

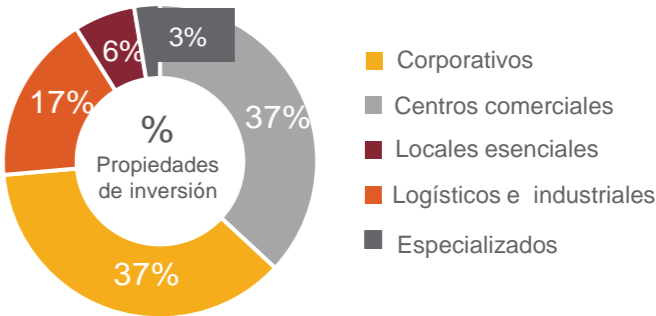
PORTAFOLIO INMOBILIARIO

6.91 COP Billones Valor de activos	1,060,880 m ² GLA ¹	146 Activos
30 Ciudades y municipios	90% Ocupación promedio del portafolio 2021	6.2 Años Duración promedio de contratos
2,160 Contratos ³ bajo administración	1,471 Arrendatarios	99% Retención de arrendatarios 2021

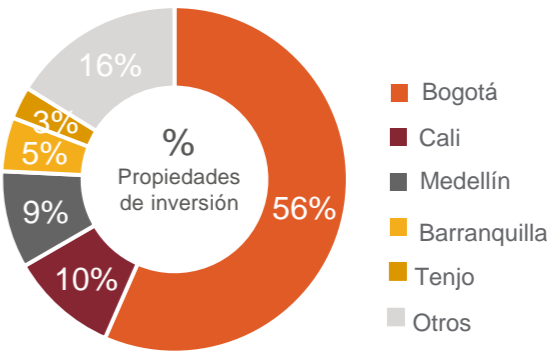
TÍTULOS PARTICIPATIVOS- TEIS

5.0 COP Billones Cupo aprobado del programa	431,422 Títulos en circulación	4.62 COP Billones Valor patrimonial
4,637 Inversionistas	1,426 COP MM ADTV 2021 ²	i-AAA BRC S&P Global Informe mar-21
IPC+7.5 Rentabilidad ⁴	4.9% Dividend Yield promedio ⁵	IPC+0.9% Valorización de los inmuebles ⁶

Diversificación por tipo de activo



Diversificación geográfica



¹ Gross Leasable Area
² ADTV: Volumen promedio diario transado en el mercado secundario año corrido
³ Incluye el 100% los contratos de arrendamiento de los activos donde el PEI no es propietario del 100% del inmueble
⁴ La rentabilidad medida como la tasa interna de retorno en un periodo de 5 años.
⁵ Calculado como el promedio de los últimos 5 años del dividend yield pagado
⁶ Promedio la valorización de los inmuebles de los últimos 5 años

¹LTM (Last Twelve Months)= últimos doce meses
² YTD (Year to day)= Año corrido

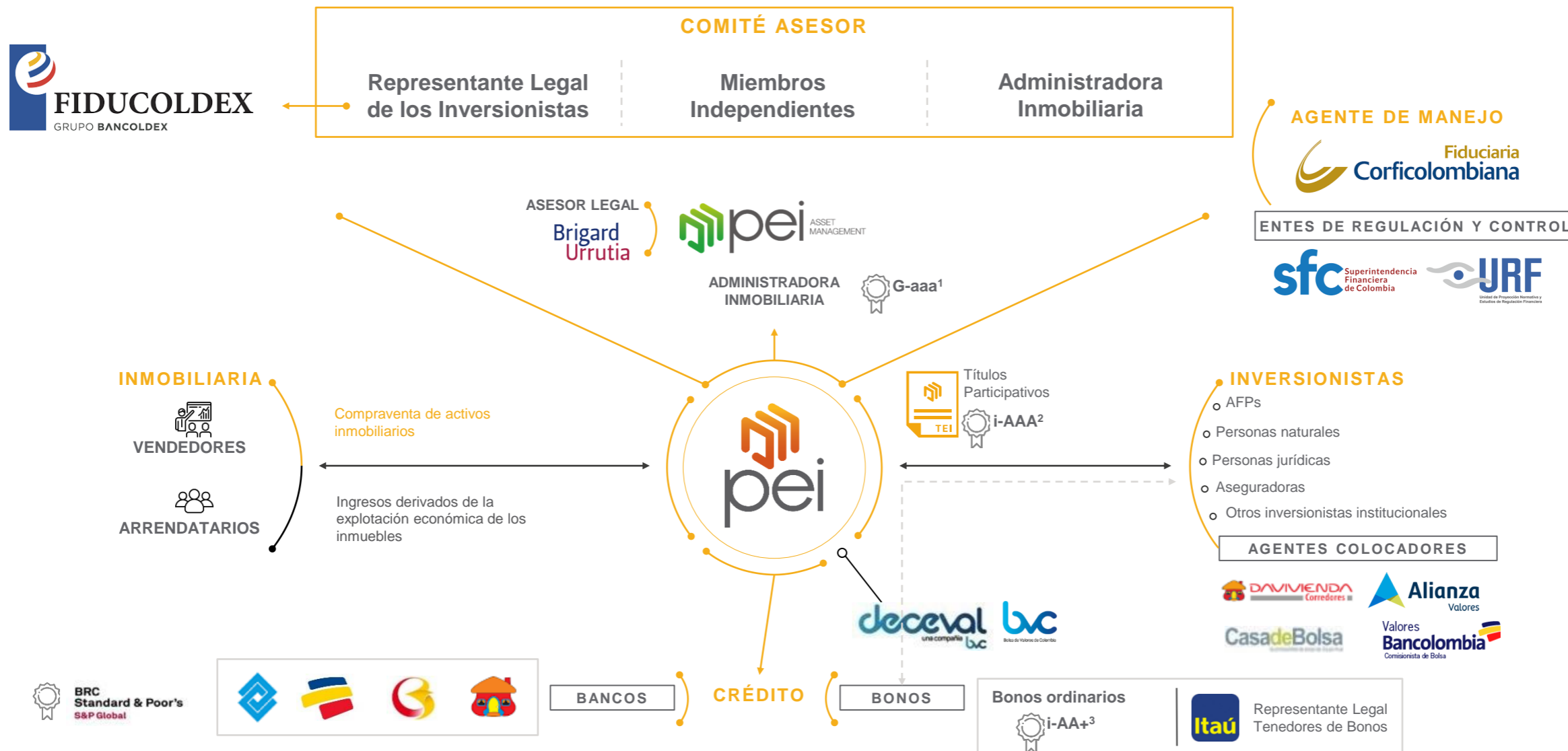


2

ESTRUCTURA DEL
VEHÍCULO Y GOBIERNO
CORPORATIVO



Estructura del vehículo



1. Calificación de Eficacia en la Gestión de Portafolios
Último reporte: mar/2021

2. Calificación de Títulos Participativos
Último reporte: mar/2021

3. Calificación de Títulos de Contenido Crediticio
Último reporte: abr/2021

MIEMBROS INDEPENDIENTES

MIEMBROS ADMINISTRADORA INMOBILIARIA

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 publico privadas, la hacen una profesional integral

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.



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 Colpatría & Mercantil Colpatría y del comité de inversión de MAS Equity.

JAIRO ALBERTO CORRALES

Presidente de Pei Asset Management desde 2009. Ha estructurado la adquisición de más de 500.000 m² 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.



MARÍA VICTORIA RIAÑO



Inició en el sector fiduciario como Gte. de Fidecomisos 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.

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.



SHEARMAN & STERLING LLP

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.

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.



REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS*



ÚNICO - CALI

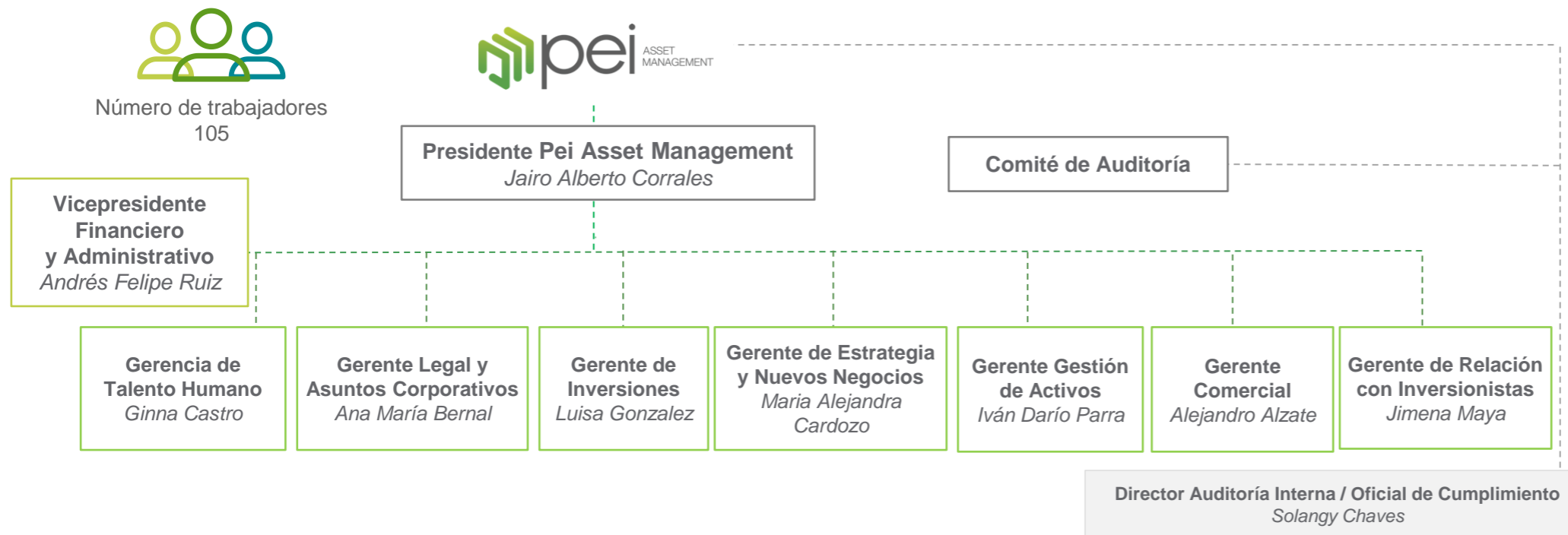
3

EVOLUCIÓN DEL
VEHICULO



Administrador Inmobiliario especializado y experto

10



FORTALECIMIENTO Y CREACIÓN DE NUEVAS ÁREAS



EXPERIENCIA

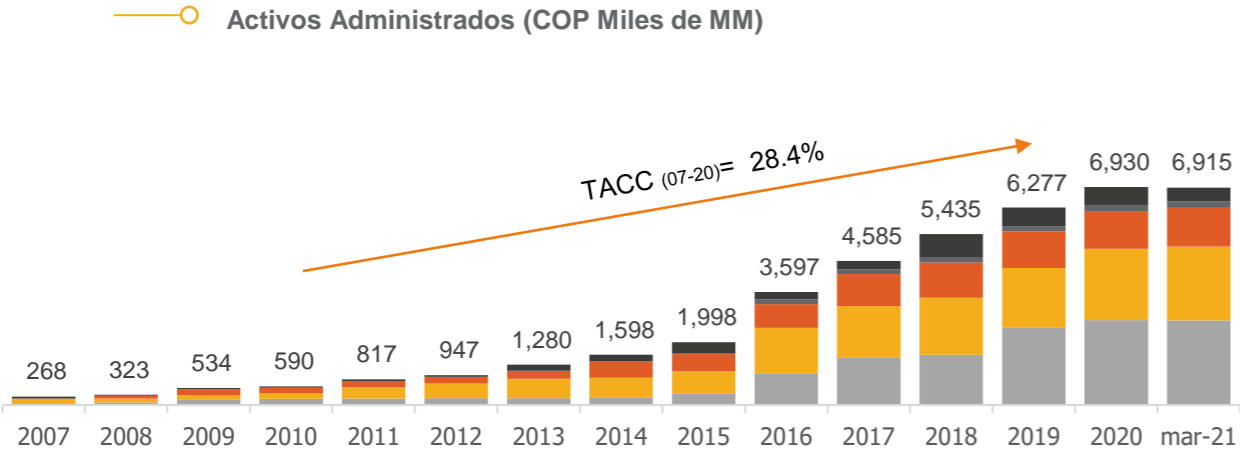
- Estructuración y administración integral de vehículos de inversión inmobiliaria en Colombia
- La más alta Calificación por Eficacia en la Gestión de Portafolios G-aaa otorgada por BRC Standard & Poor's S&P Global desde 2009

VISIÓN DE LARGO PLAZO

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

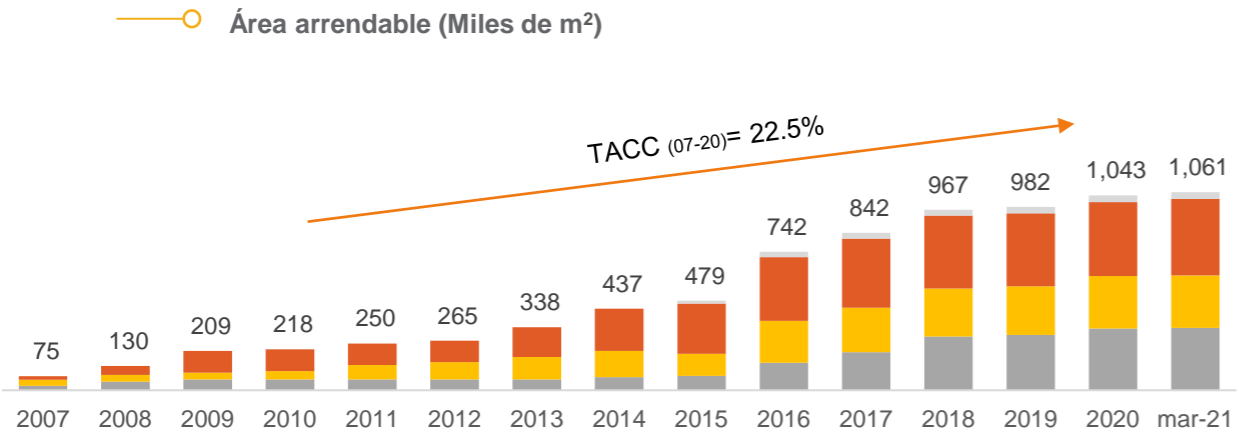
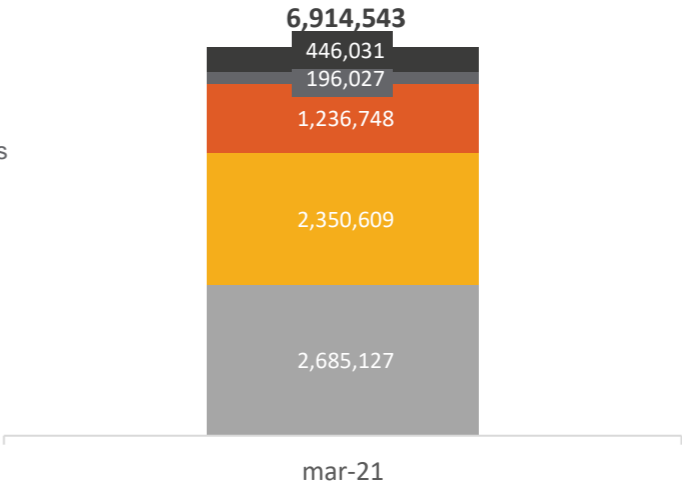
PROFESIONALIZACIÓN

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



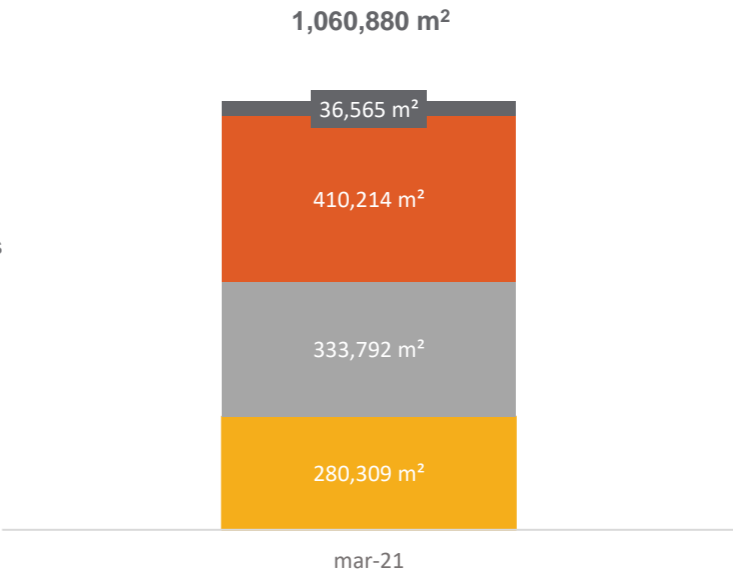
Cifras en COP MM

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

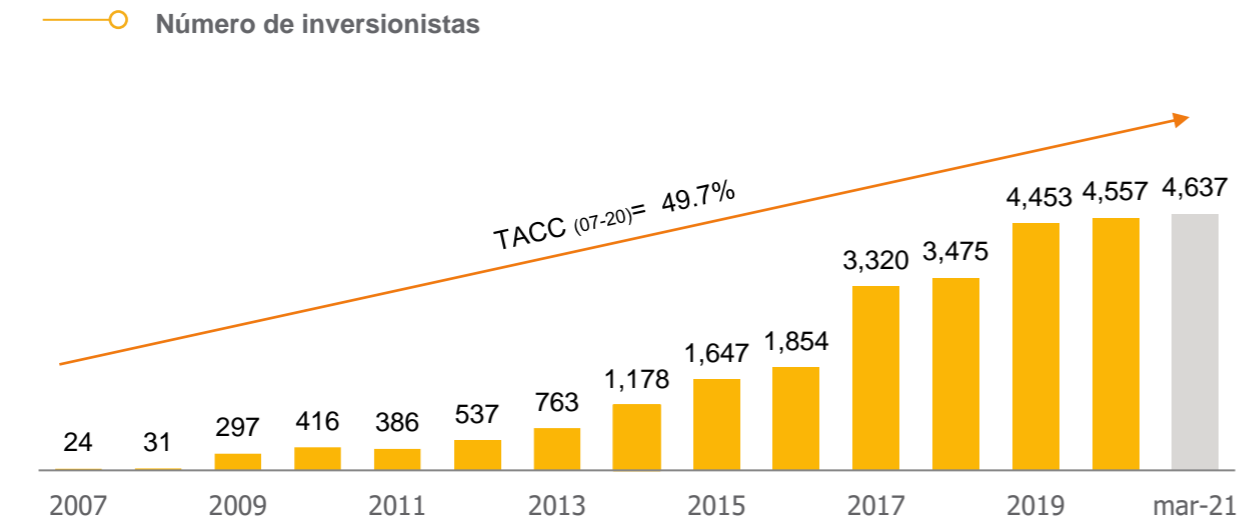
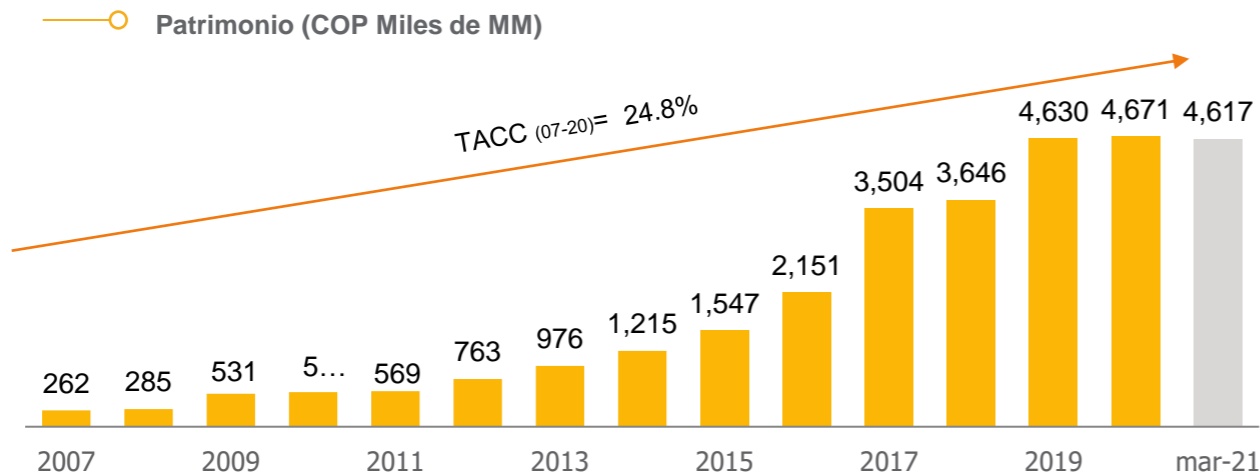


Cifras en m²

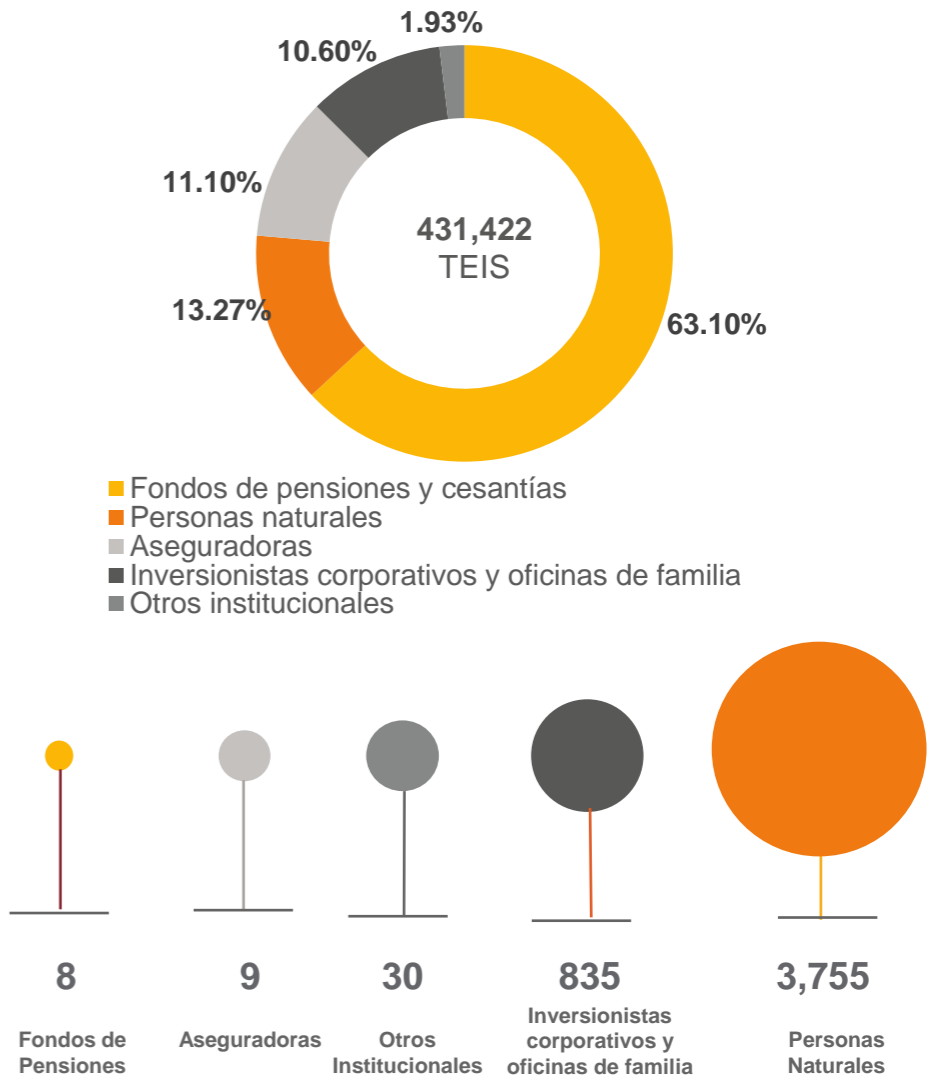
- Corporativos
- Centros comerciales
- Logísticos e industriales
- Especializados



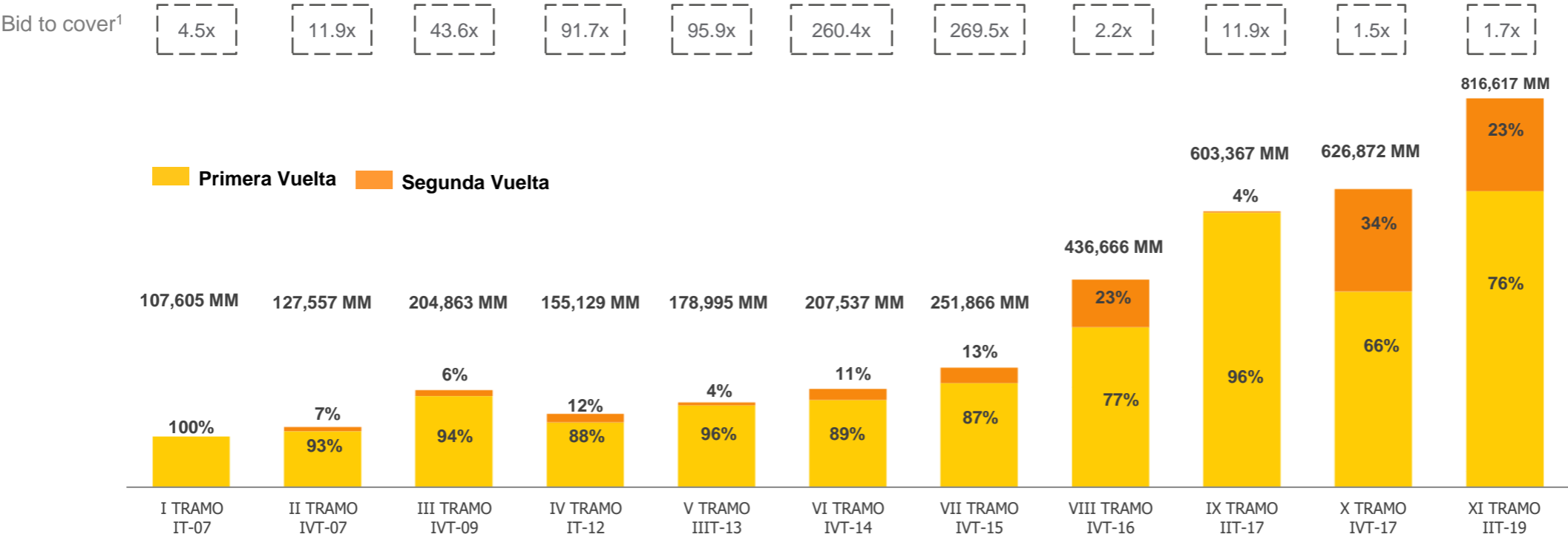
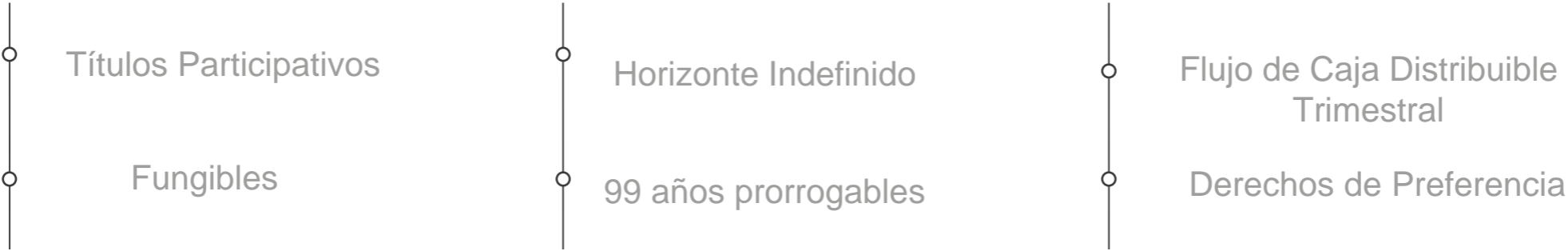
TACC= Tasa anual compuesta de crecimiento.



TACC= Tasa anual compuesta de crecimiento.



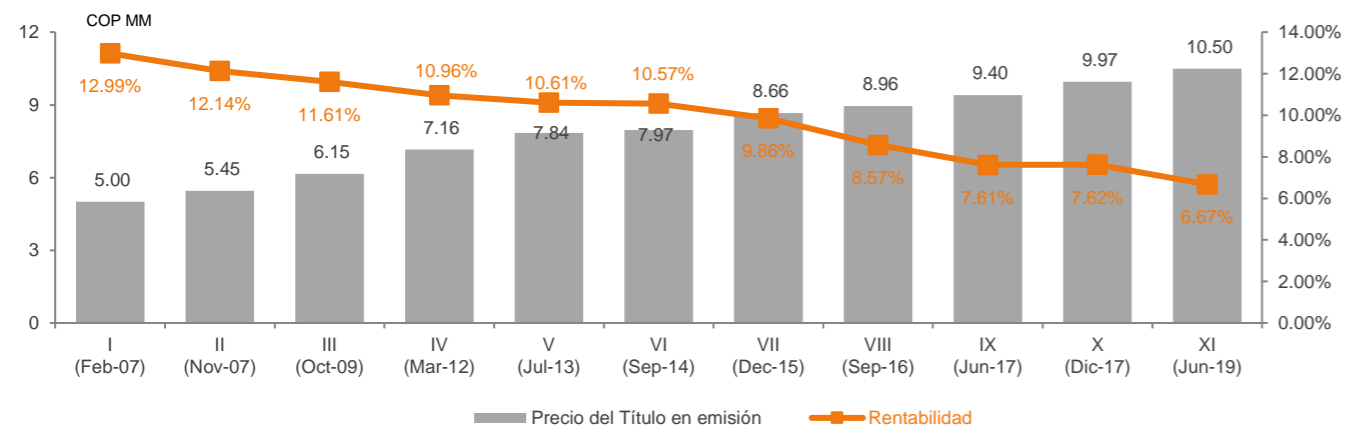
*Las gráficas son representación simbólica no proporcional a los valores



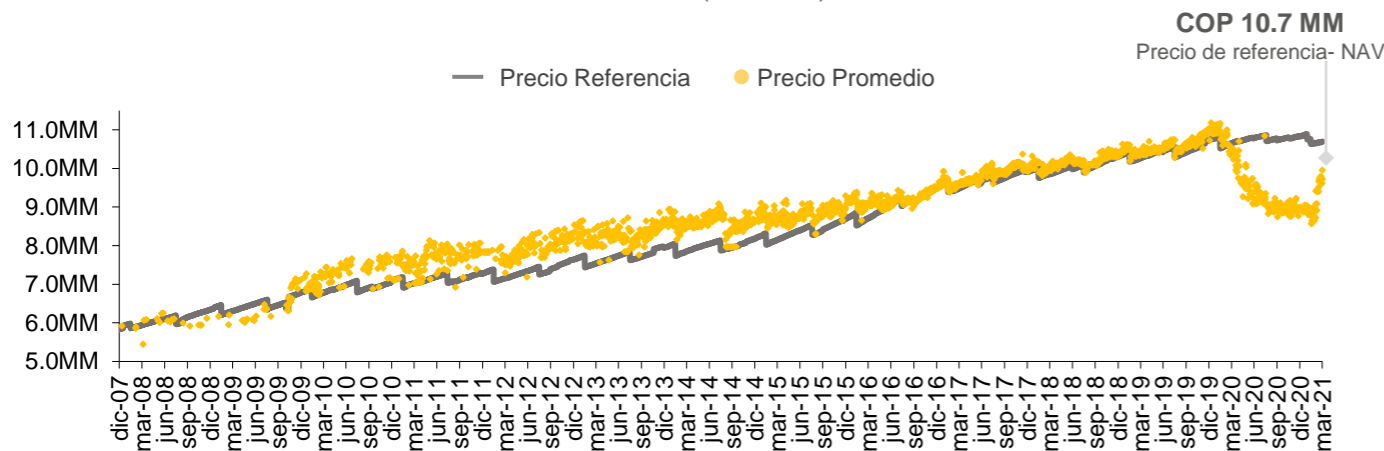
¹ Bid to cover= Sobre demanda de la Emisión

Rentabilidad por tramo¹

Emissiones desde 2007 – 2021 YTD

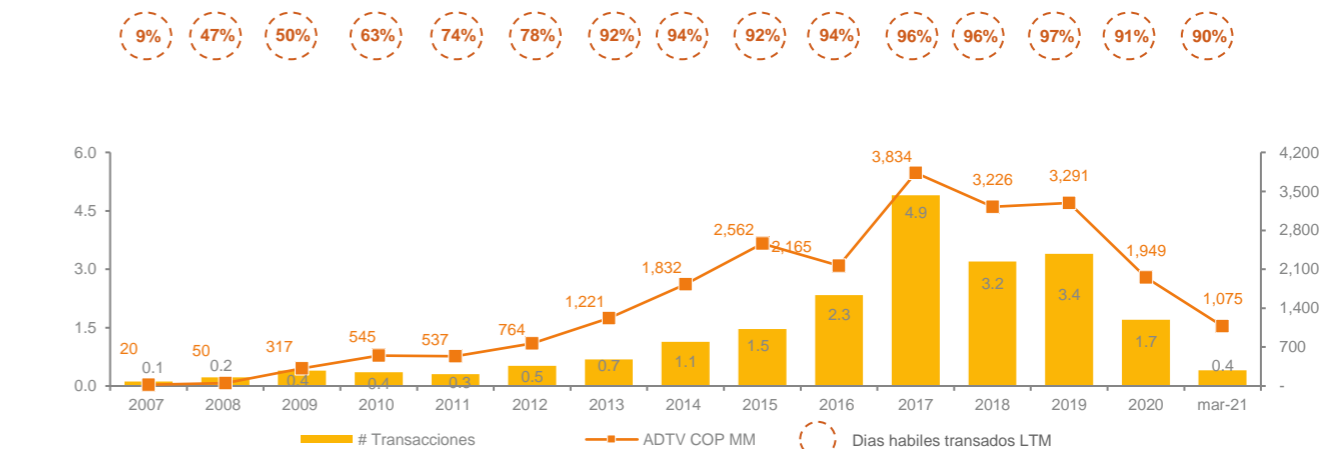


Valor de transacciones realizadas² (COP MM)

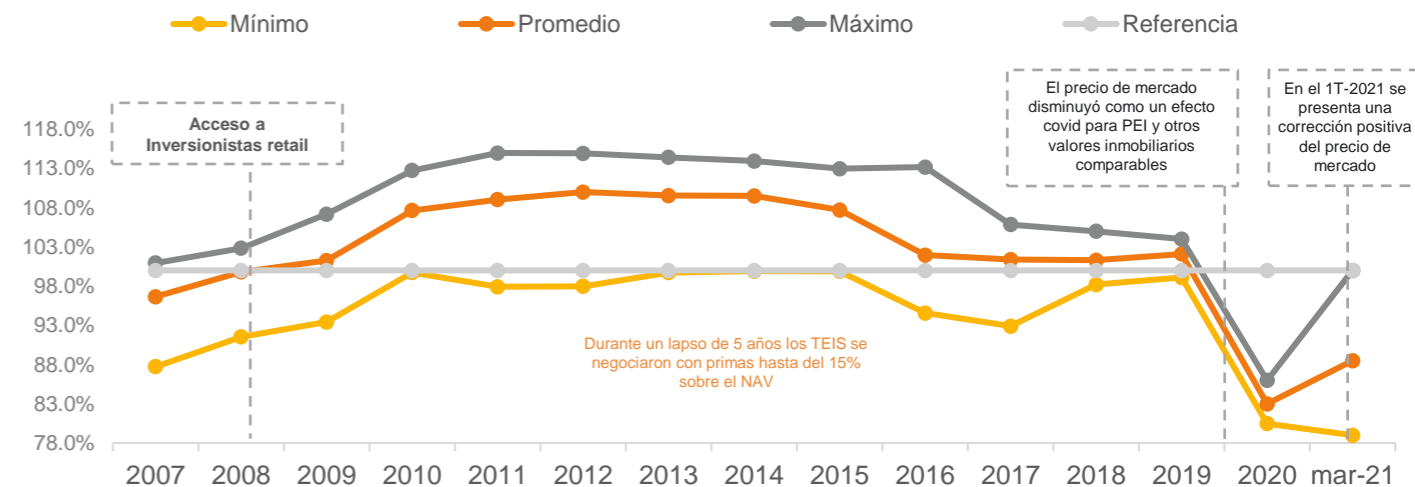


1. Rentabilidad estimada calculada desde cada oferta de emisión de TEIS hasta el 31/03/2021
 2. Estas transacciones incluyen compras y ventas de títulos y no operaciones simultáneas. Fuente: Fiduciaria Corficolombiana, Bolsa de Valores de Colombia.
 NAV= Net Asset Value

Volumen transado en el mercado secundario

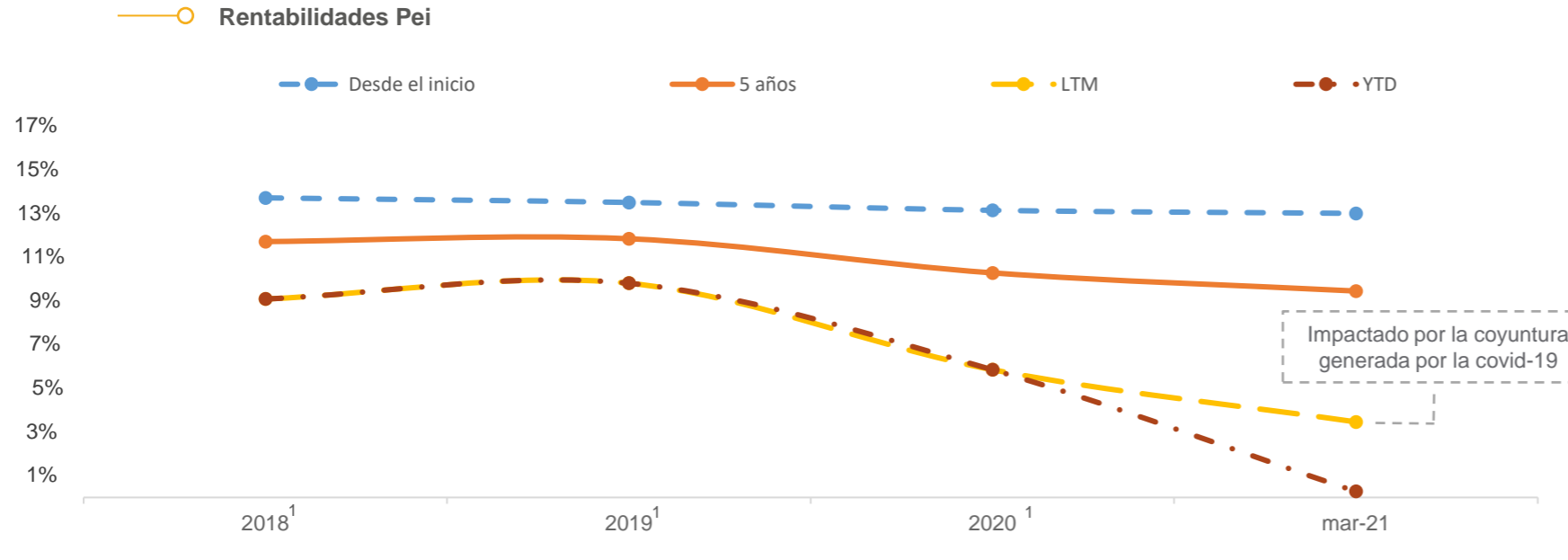


Precio TEIS en el Mercado Secundario¹ sobre el Valor de Referencia²



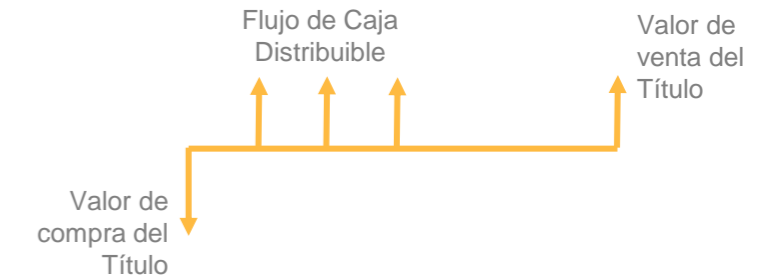
Rentabilidad de los TEIS

15

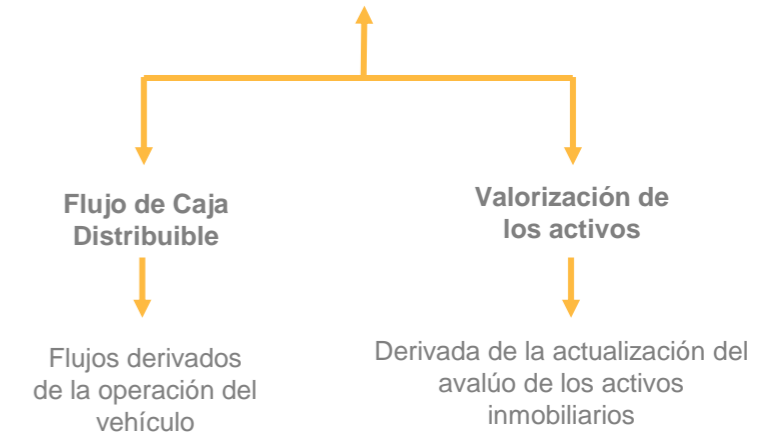


¹ Rentabilidades calculadas al cierre de cada año

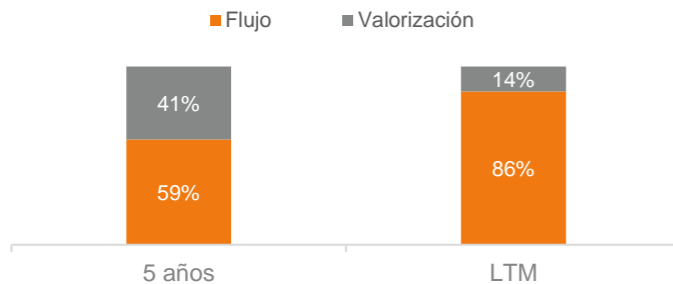
La **rentabilidad de Pei** es calculada como la **tasa interna de retorno (TIR)** de la inversión de la siguiente manera:



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

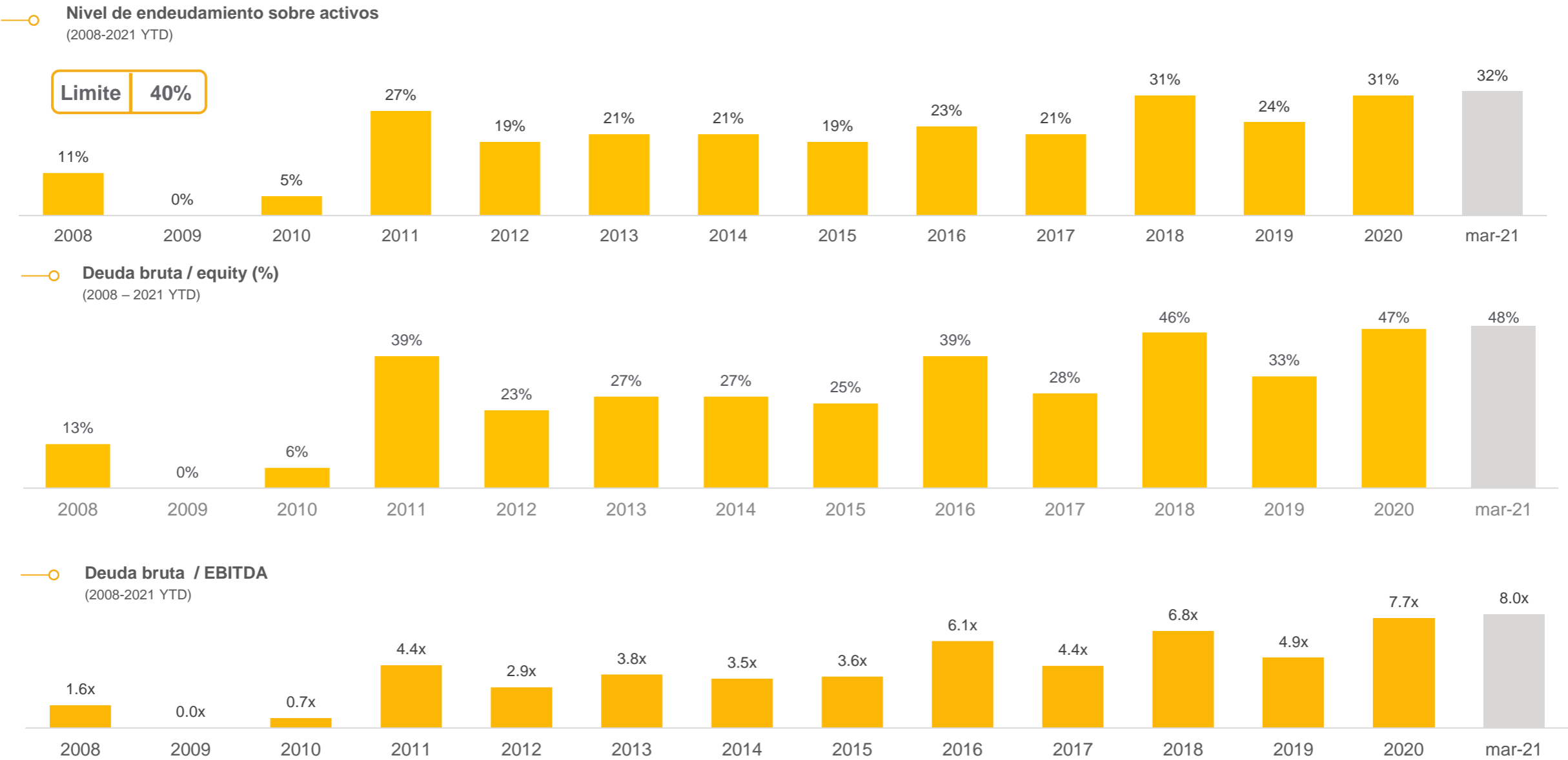


Composición de la Rentabilidad



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.

¹LTM (Last Twelve Months)= últimos doce meses

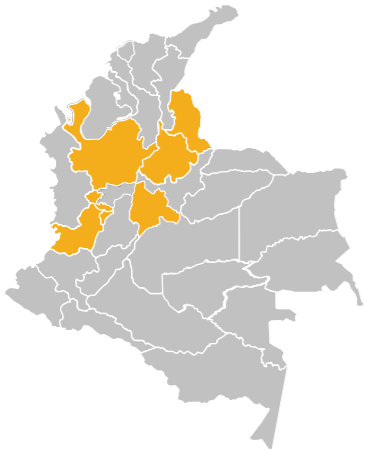


4

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

280,309m²
GLA ¹

186,174
COP MM
Ingresos LTM ²

7.1 años
Duración de
contratos

ACTIVOS REPRESENTATIVOS



Medellín
14,916 m²



Bogotá
34,804 m²
Cali
5,591 m²
Medellín
5,855 m²
Otras
3,251 m²



Bogotá
16,636 m²



Bogotá
12,737 m²



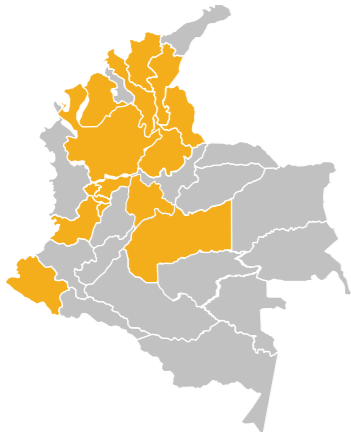
Bogotá
21,109 m²

¹ Gross Leseable Area= Área arrendable
² 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

333,792m²
GLA ¹


146,213
COP MM
Ingresos LTM ²


4.3 años
Duración de
contratos

ACTIVOS REPRESENTATIVOS




Bogotá
76,387 m²







Cali
15,244 m²


Cúcuta
16,312 m²





Montería
13,245 m²







Belén
4,663 m²


Bogotá
1,772 m²

Otras
15,450 m²





Varios
20,930 m²

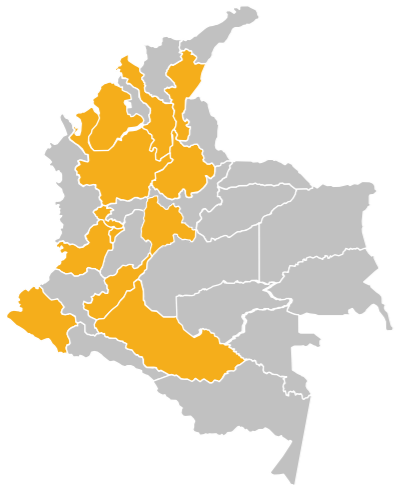


¹ Gross Leseable Area= Área arrendable
² Last Twelve Months= Últimos doce meses

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

410,214m²
GLA ¹

88,100
COP MM
Ingresos LTM ²

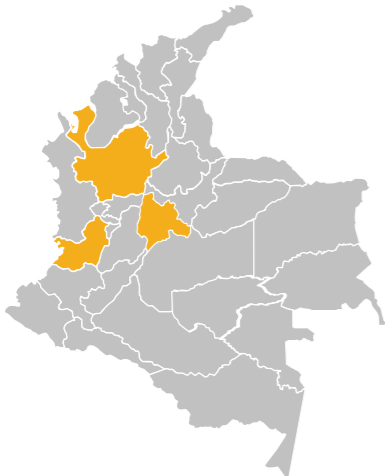
7.3 años
Duración de
contratos

ACTIVOS REPRESENTATIVOS



¹ Gross Leseable Area= Área arrendable
² Last Twelve Months= Últimos doce meses

4 PROPIEDADES | 3% PROPIEDADES DE INVERSIÓN | 3% ÁREA ARRENDABLE



Ciudad	GLA	No. Activos
Bogotá	14,597	1
Medellín	15,823	1
Cali	6,145	2

36,565m²
GLA ¹

11,679
COP MM
Ingresos LTM ²

6.2 años
Duración de
contratos

ACTIVOS REPRESENTATIVOS

Medellín
15,823 m²



Bogotá
14,486 m²



E.P.S. Sanitas
Organización Sanitas Internacional
Cali- Tequendama
3,552 m²



E.P.S. Sanitas
Organización Sanitas Internacional
Cali- Ciudad jardín
2,593 m²



¹ Gross Leseable Area= Área arrendable
² Last Twelve Months= Últimos doce meses

Corporativo



Medellín
Área arrendable del activo:
21,316 m²
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 m²
Participación Pei : 70.46%
Inversión Pei: COP 315,000MM



Especializado

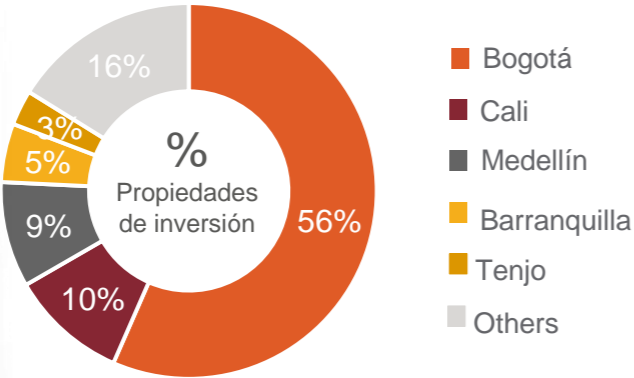


Versalles - Cali
Área arrendable del activo:
3,594m²
Participación Pei : 100%
Inversión Pei: COP13,000MM
Activo **BTS**- Hecho a la medida

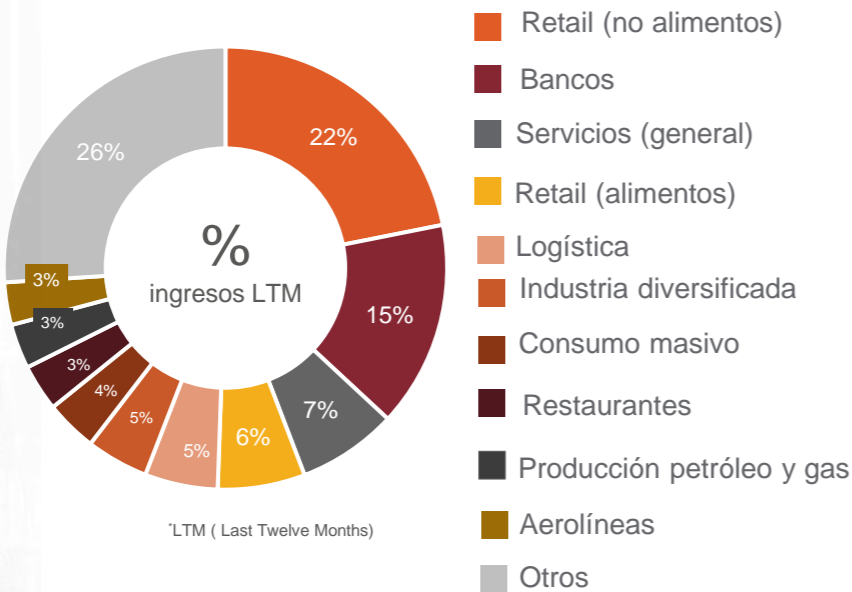


¹ Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir.

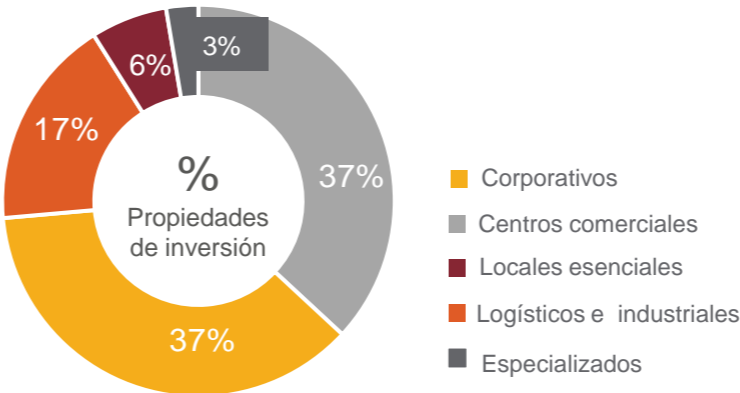
Participación geográfica



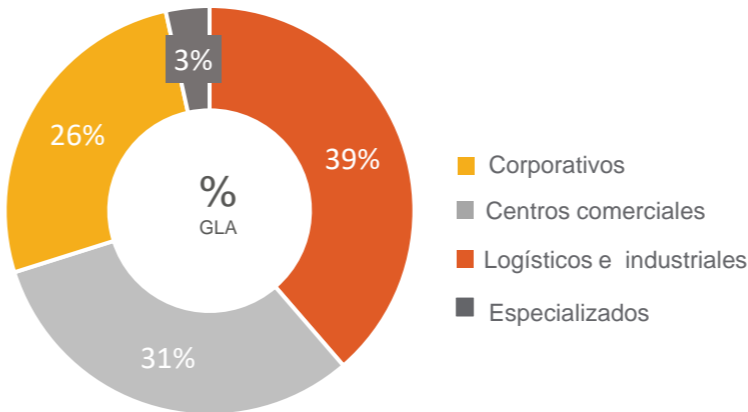
Participación por sector económico



Participación de ingresos por tipo de activo



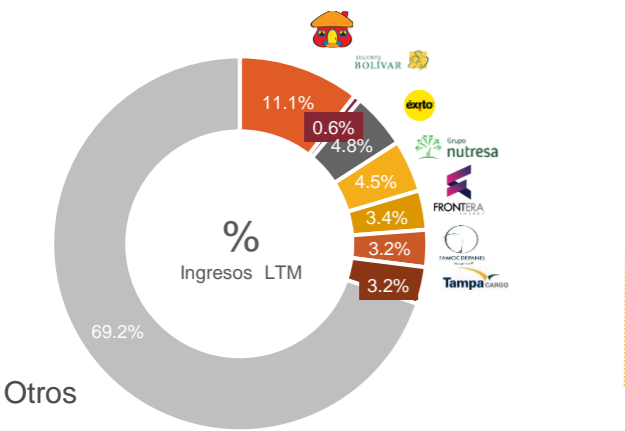
Participación por área arrendable (GLA)



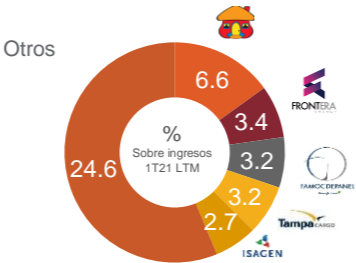
LA DIVERSIFICACIÓN ES UN COMPONENTE CENTRAL EN LA ESTRATEGIA DEL VEHICULO, POR LO TANTO, LAS NORMAS DEL PORTAFOLIO INCLUYEN LIMITES ESPECIFICOS DE CONCENTRACION

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

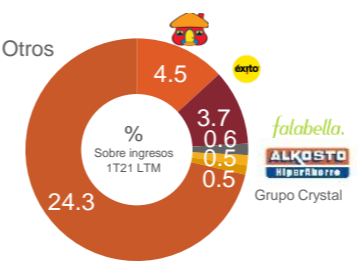
Diversificación por arrendatario (% total Pei)



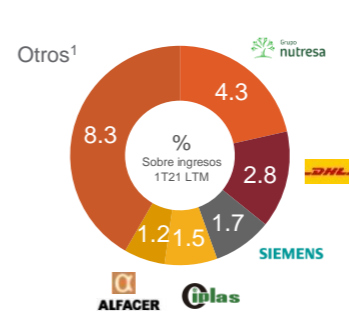
Corporativos



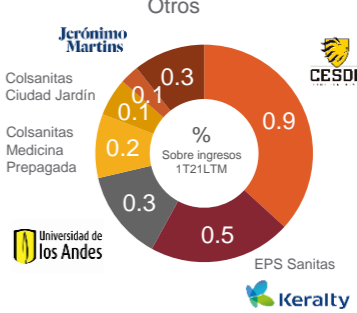
Comerciales



Logísticos e industriales



Especializados

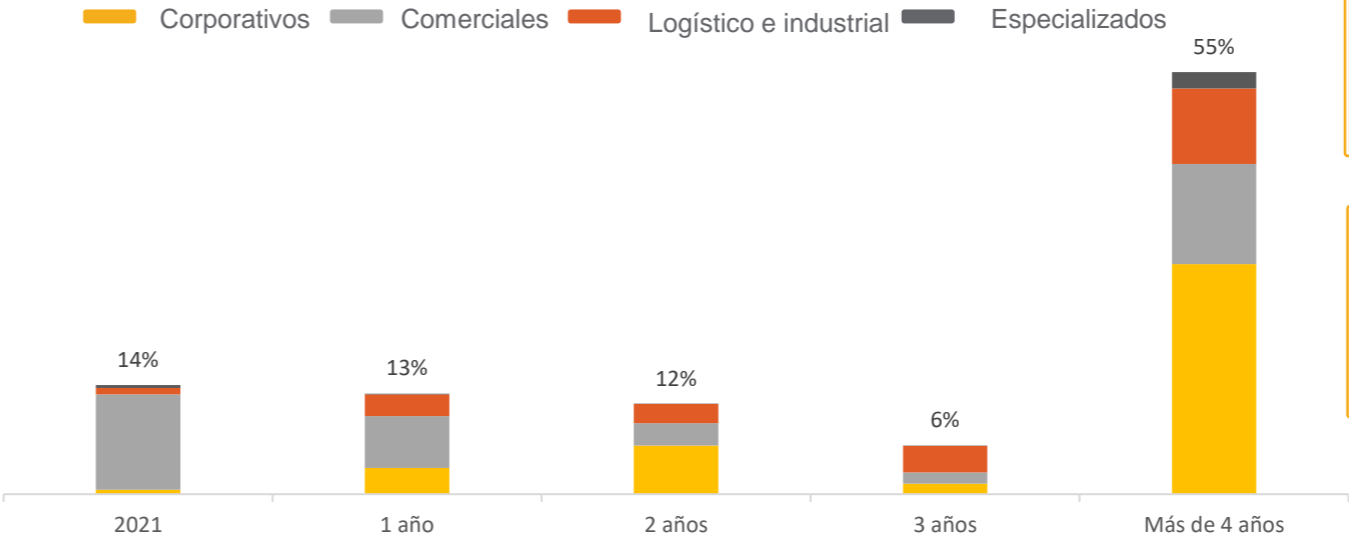


1. Incluye el 1.1% de Éxito

Arrendatarios premium con contratos de larga duración



Vencimiento de contratos de arrendamiento y concesión



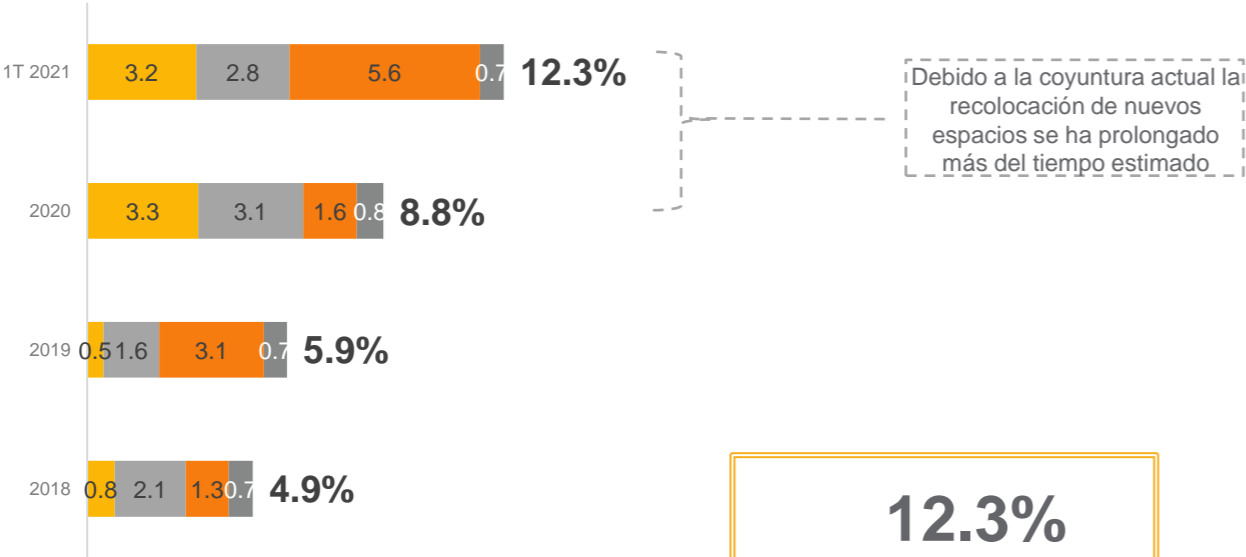
6.2 años
Duración promedio de los contratos

7.2 años
Duración promedio de los contratos excluyendo cc

Logísticos e industriales Corporativos Comerciales Especializados

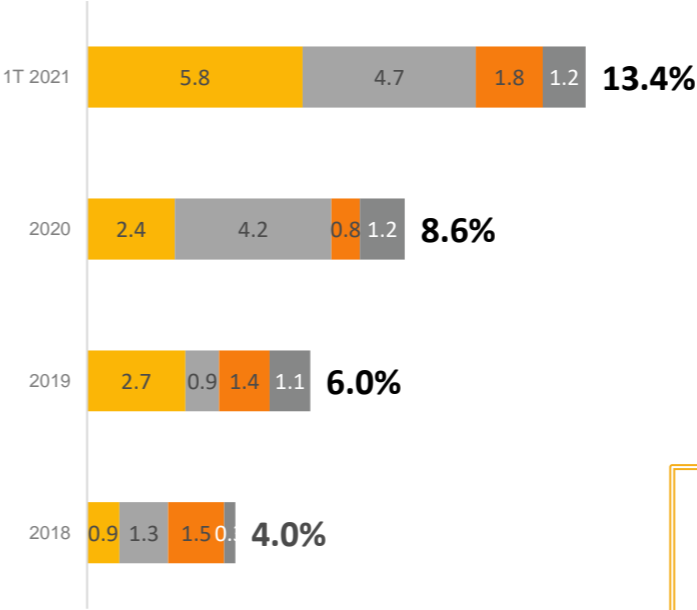
VACANCIA FÍSICA

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



12.3%
Vacancia Física al cierre del periodo

* Vacancia 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

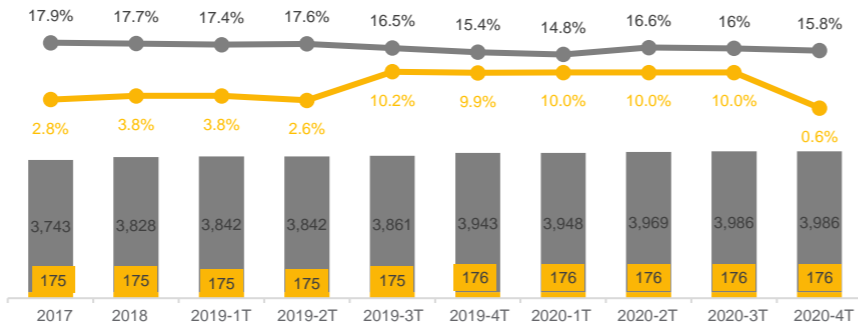
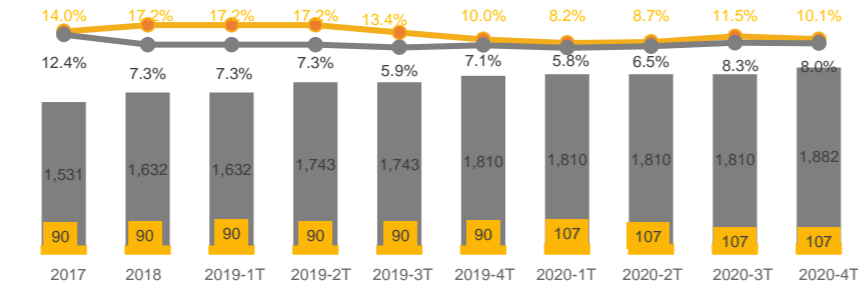
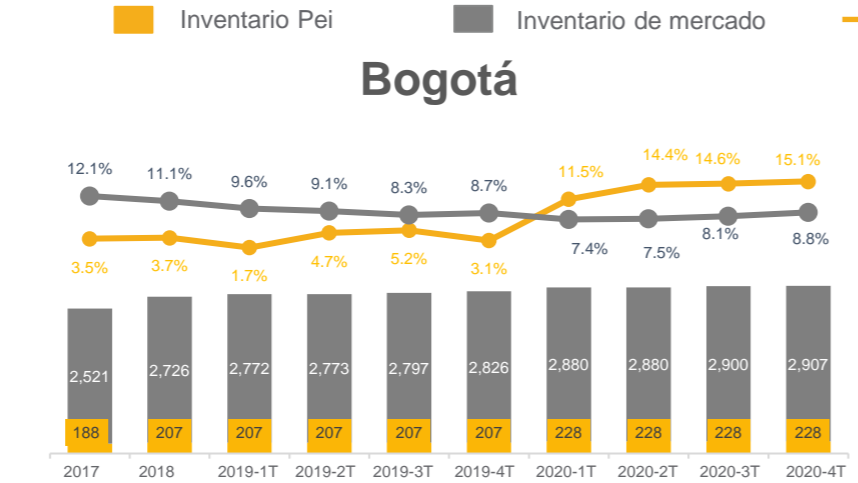
5

MERCADO
INMOBILIARIO EN
COLOMBIA

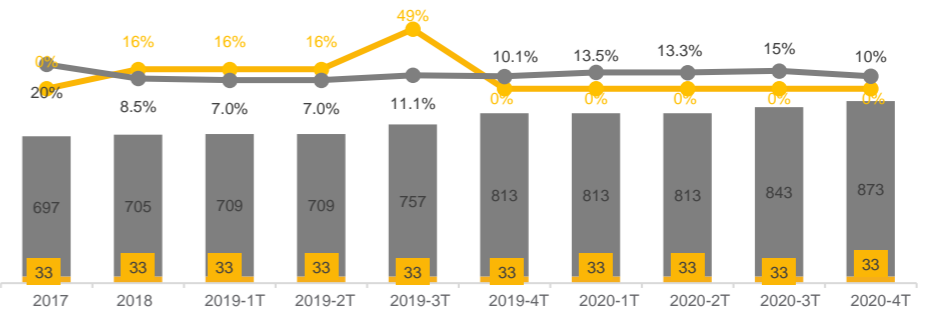
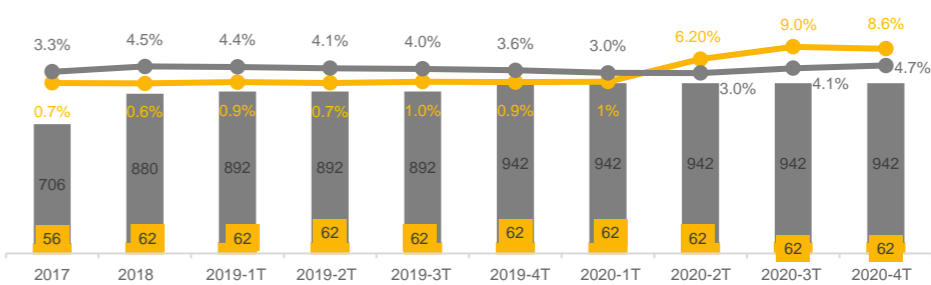
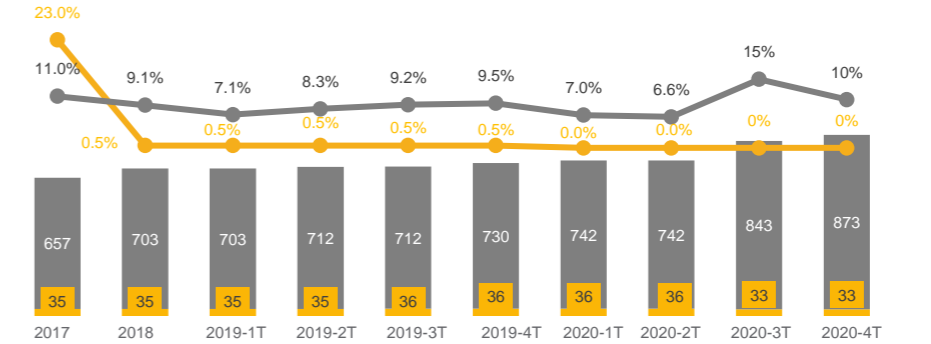


CENTRO COMERCIAL NUESTRO - MONTERÍA





Medellín



Fuente: Colliers- Valores en miles de m²



Inventario Pei Inventario de mercado

Vacancia de Pei Vacancia de mercado

Barranquilla



Cali



Fuente: Colliers- Valores en miles de m²



Comprometidos con la sostenibilidad y la
inversión responsable



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



inversionistas@pei.com.co



www.pei.com.co

