

PRESENTACIÓN CORPORATIVA

2T-2021



EL VEHÍCULO DE
INVERSIÓN INMOBILIARIA
LÍDER EN COLOMBIA



PEI EN CIFRAS

1

ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO Y GOBIERNO CORPORATIVO

2

EVOLUCIÓN DEL VEHÍCULO

3

PORTAFOLIO DE ACTIVOS

4

MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA

5





One Plaza - Medellín

1

PEI EN CIFRAS

PORTAFOLIO INMOBILIARIO



■ Logísticos e industriales
 ■ Corporativos
 ■ Comerciales
 ■ Especializados

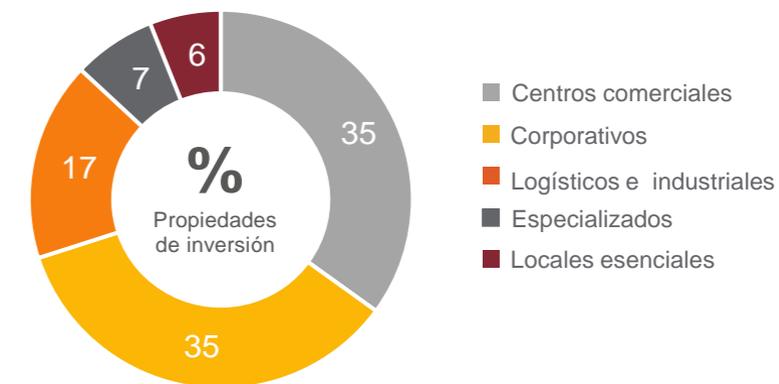
- Gross Leasable Area
- ADTV: Volumen promedio diario transado en el mercado secundario año corrido
- Incluye el 100% los contratos de arrendamiento de los activos donde el PEI no es propietario del 100% del inmueble
- La rentabilidad medida como la tasa interna de retorno en un periodo de 5 años.
-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

TÍTULOS PARTICIPATIVOS- TEIS

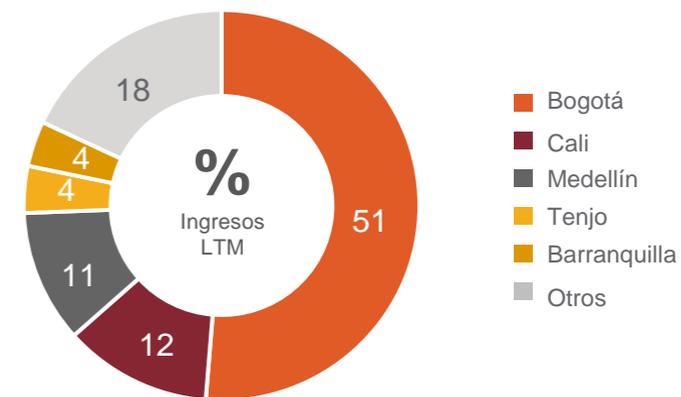


¹LTM (Last Twelve Months)= últimos doce meses
^{*} YTD (Year to day)= Año corrido

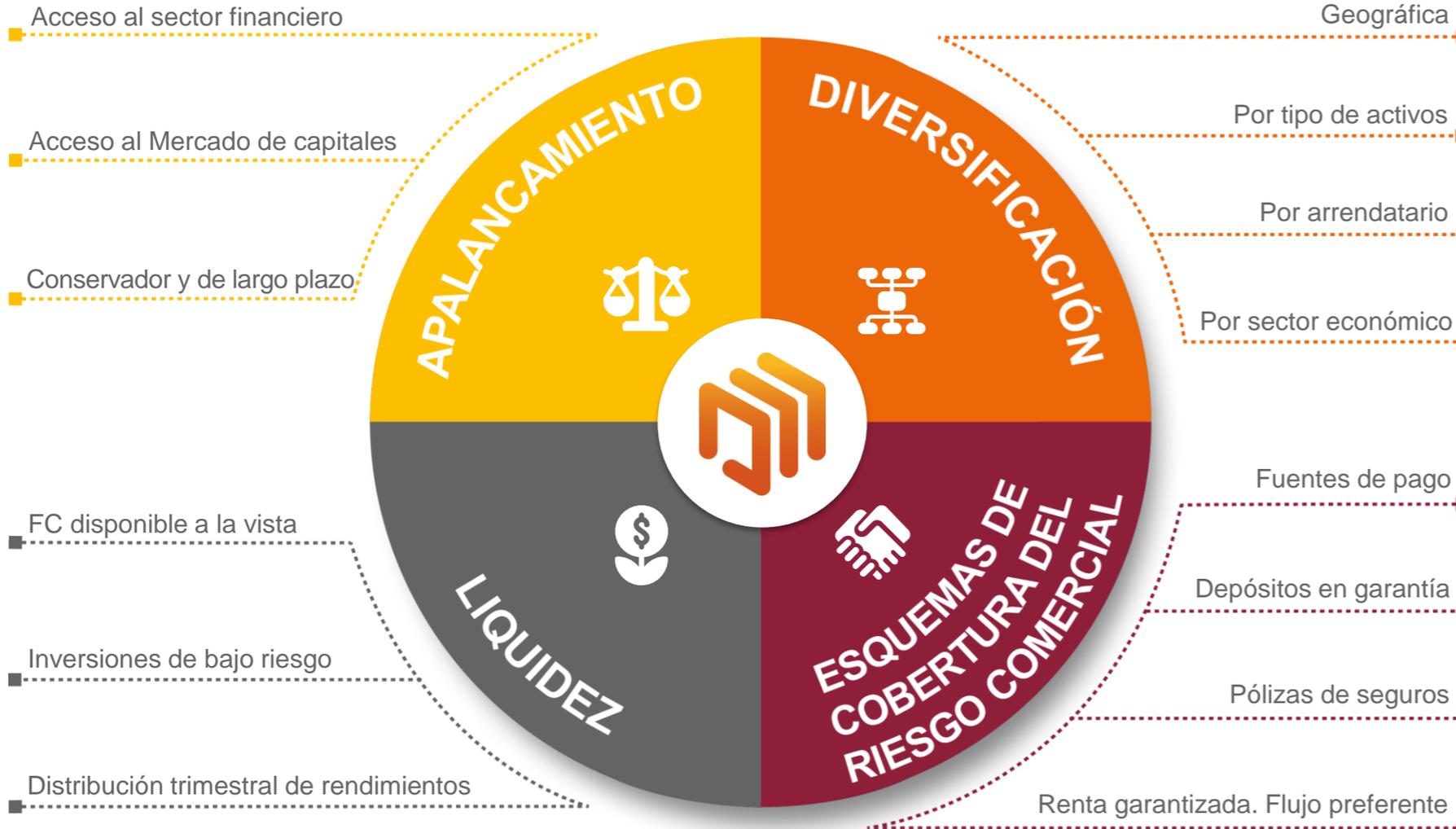
Diversificación por tipo de activo



Diversificación geográfica



FORTALEZAS DEL VEHÍCULO





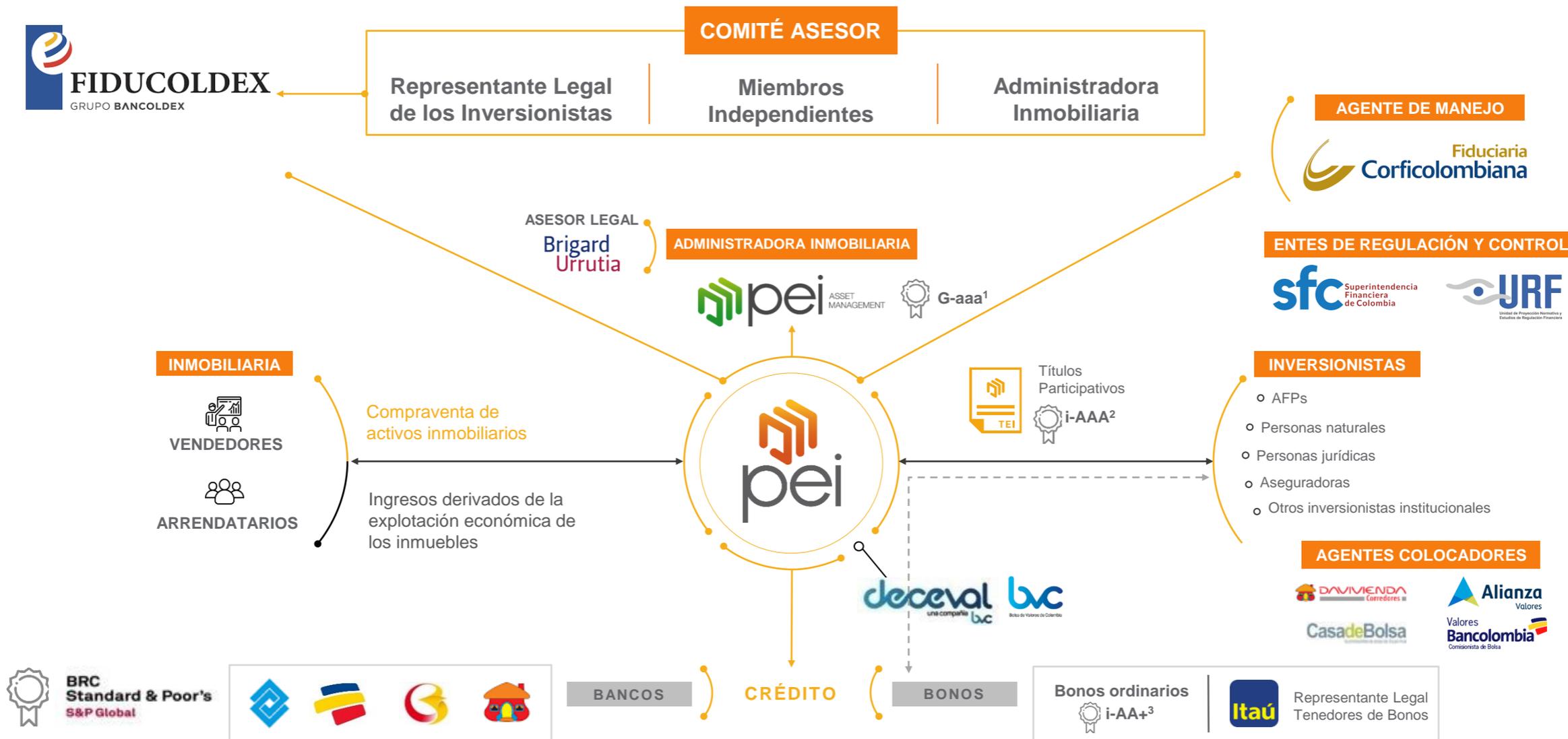
LG- Palmira

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

SOL BEATRÍZ ARANGO

Protección
Pensiones y Cesantías



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

corona



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



Administradora de empresas de la Universidad de los Andes con MBA de la misma universidad. Desde 2011 se desempeña como presidente de Equion Energy y ha ocupado cargos relevantes en empresas como Ecopetrol y Fiduciaria Previsora, entre otros. A lo largo de su carrera ha sido parte de 13 juntas directivas entre las que se encuentra Grupo Bolivar, Terpel y Colgas.

ROBERTO HOLGUÍN



Miembro de la Junta Directiva del Banco Davivienda, de la Constructora Bolivar, 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 Bolivar.

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 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.



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.



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.





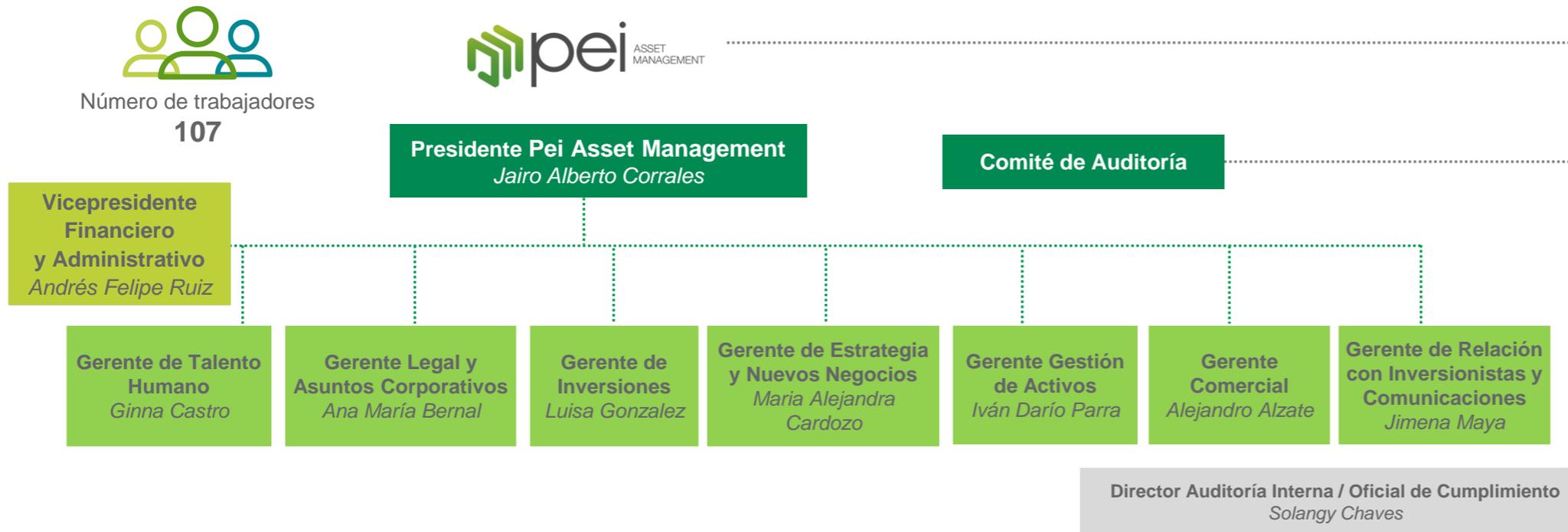
Centro Comercial Único - Cali

3

EVOLUCIÓN DEL VEHÍCULO



ADMINISTRADOR INMOBILIARIO ESPECIALIZADO Y EXPERTO



EXPERIENCIA

- Es una compañía especializada en la estructuración y gestión integral de vehículos de inversión inmobiliaria en Colombia.
- Cuenta con la más alta Calificación por Eficacia en la Gestión de Portafolios G-aaa otorgada por BRC Standard & Poor's S&P Global desde 2009.

COMPROMISO

- Se caracteriza por atraer y retener al mejor talento, con el fin de velar por los asuntos ambientales, sociales y de gobernanza en los que la compañía y sus vehículos bajo manejo tienen impacto para garantizar su estabilidad en el largo plazo.

FORTALECIMIENTO Y CREACIÓN DE NUEVAS ÁREAS



Estrategia y Nuevos Negocios



Innovación Digital



Seguros



Comunicaciones



BackOffice



Riesgos y Cobranzas



Norma Urbana

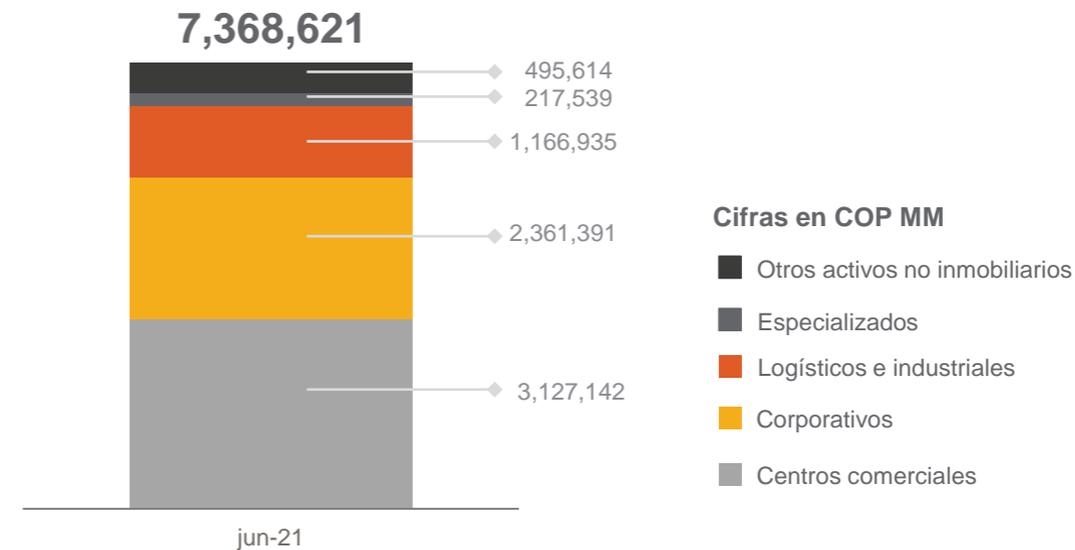
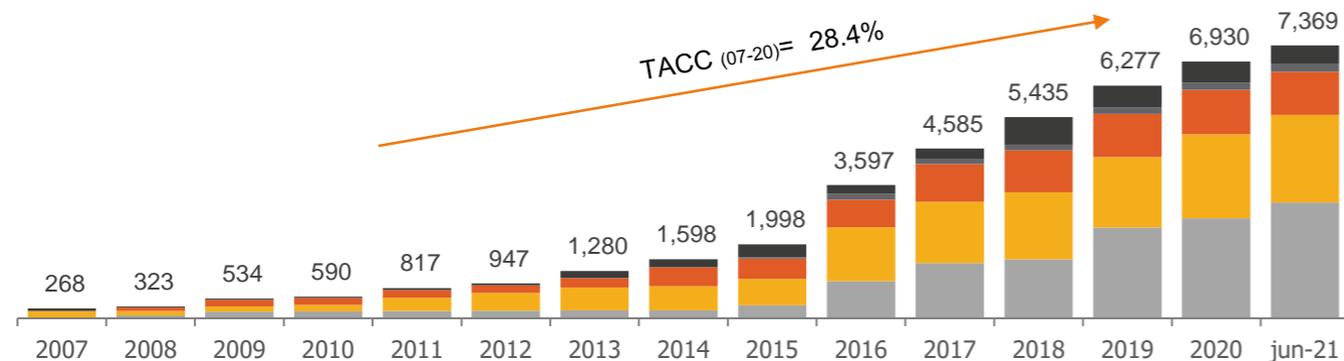


Legal

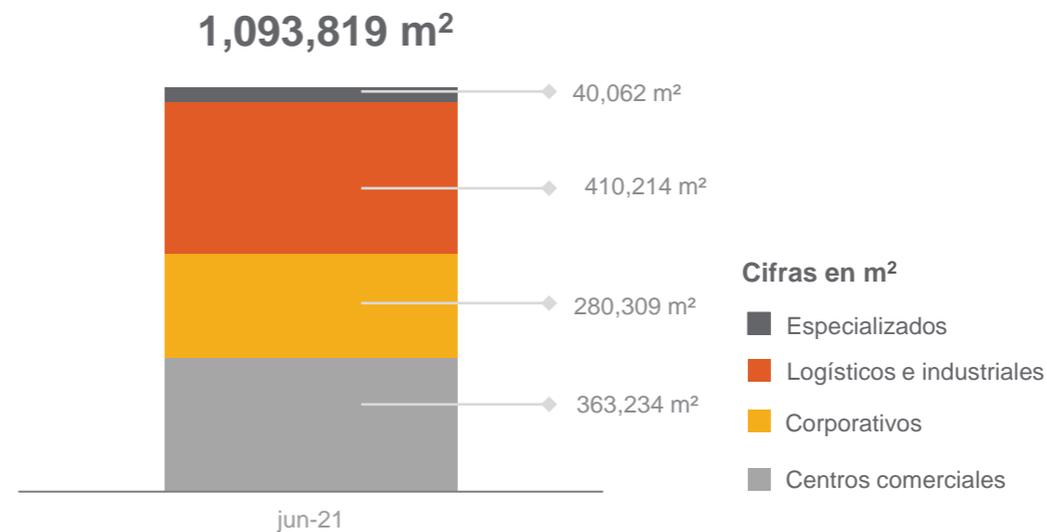
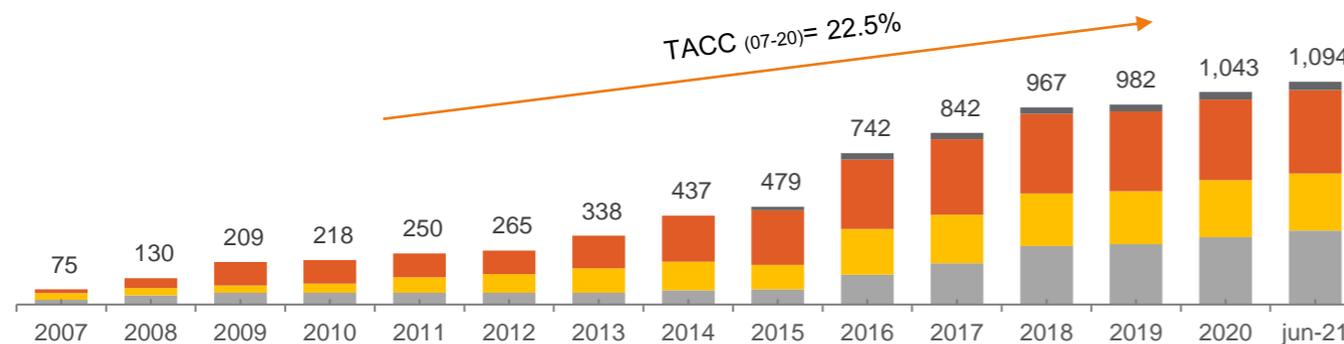
SU PROPÓSITO

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

Activos Administrados (COP Miles de MM)



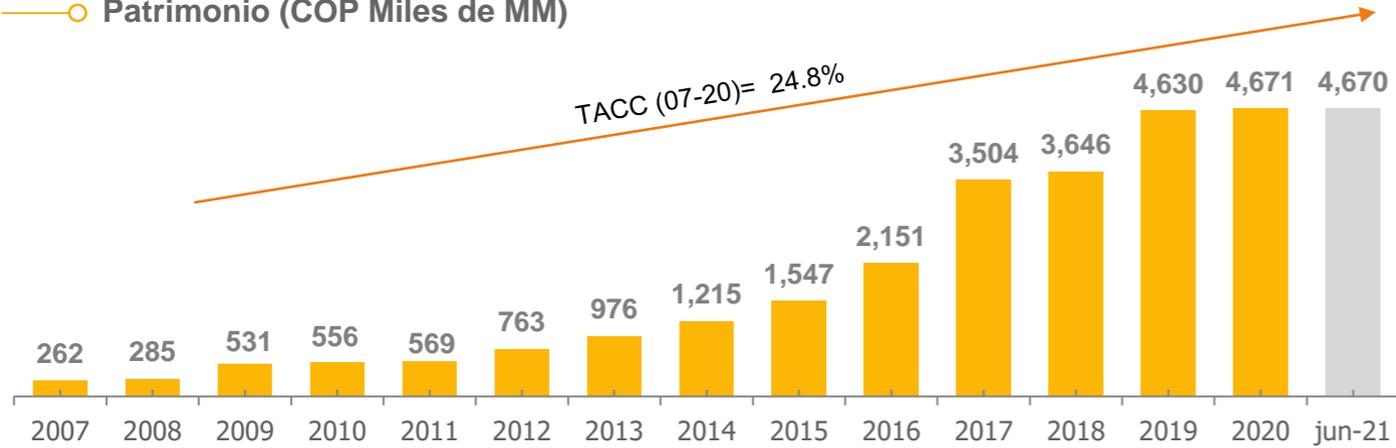
Área arrendable (Miles de m²)



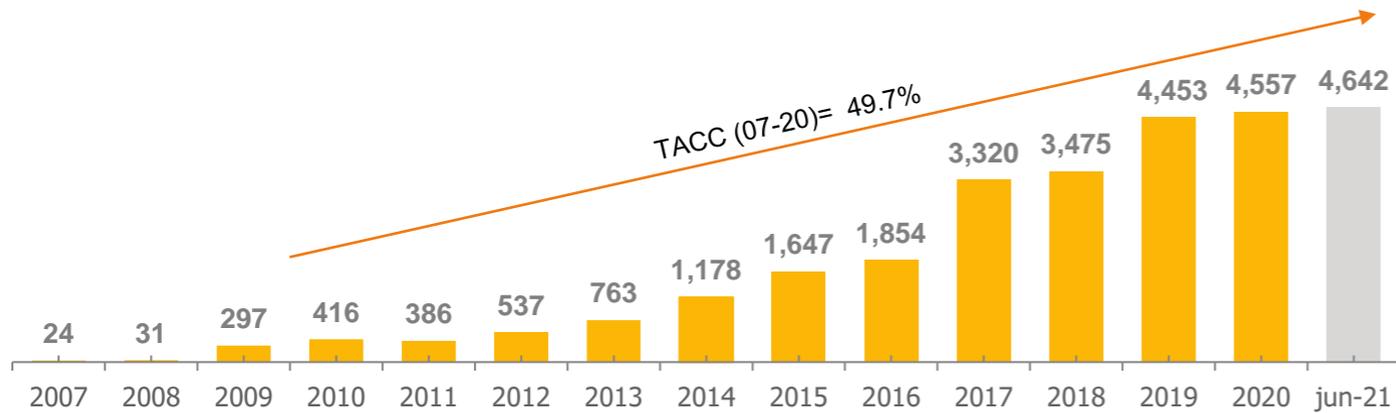
TACC= Tasa anual compuesta de crecimiento.

PATRIMONIO E INVERSIONISTAS

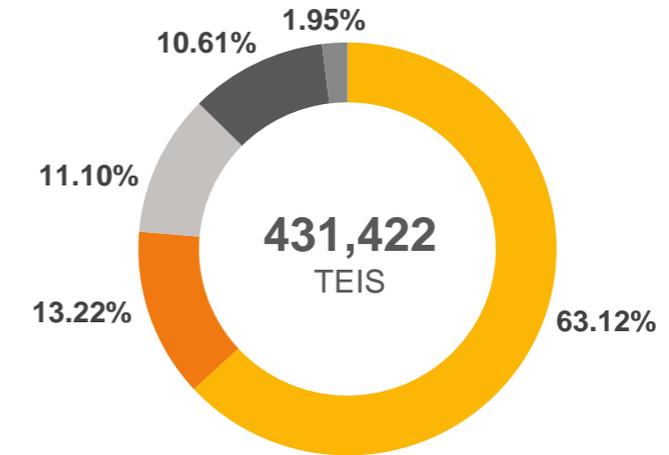
○ Patrimonio (COP Miles de MM)



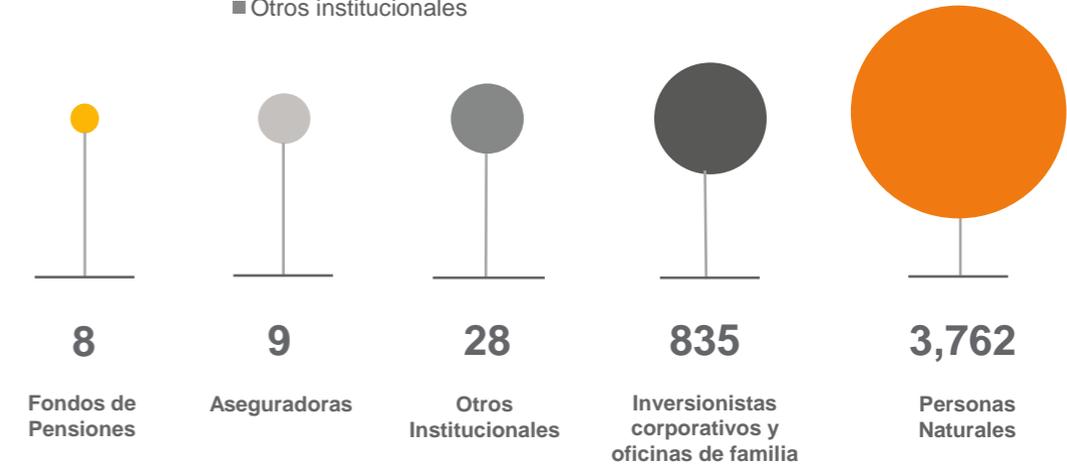
○ Número de inversionistas



TACC= Tasa anual compuesta de crecimiento.

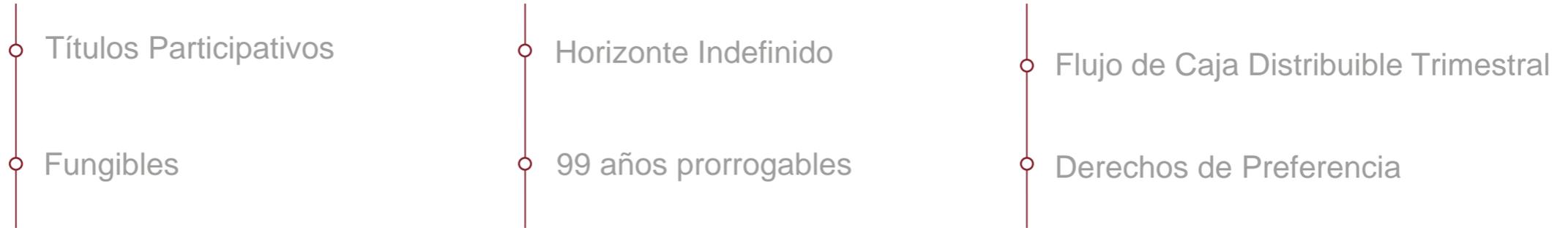


- Fondos de pensiones y cesantías
- Personas naturales
- Aseguradoras
- Inversionistas corporativos y oficinas de familia
- Otros institucionales

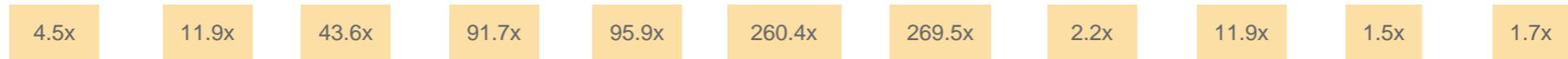


*Las gráficas son representación simbólica no proporcional a los valores

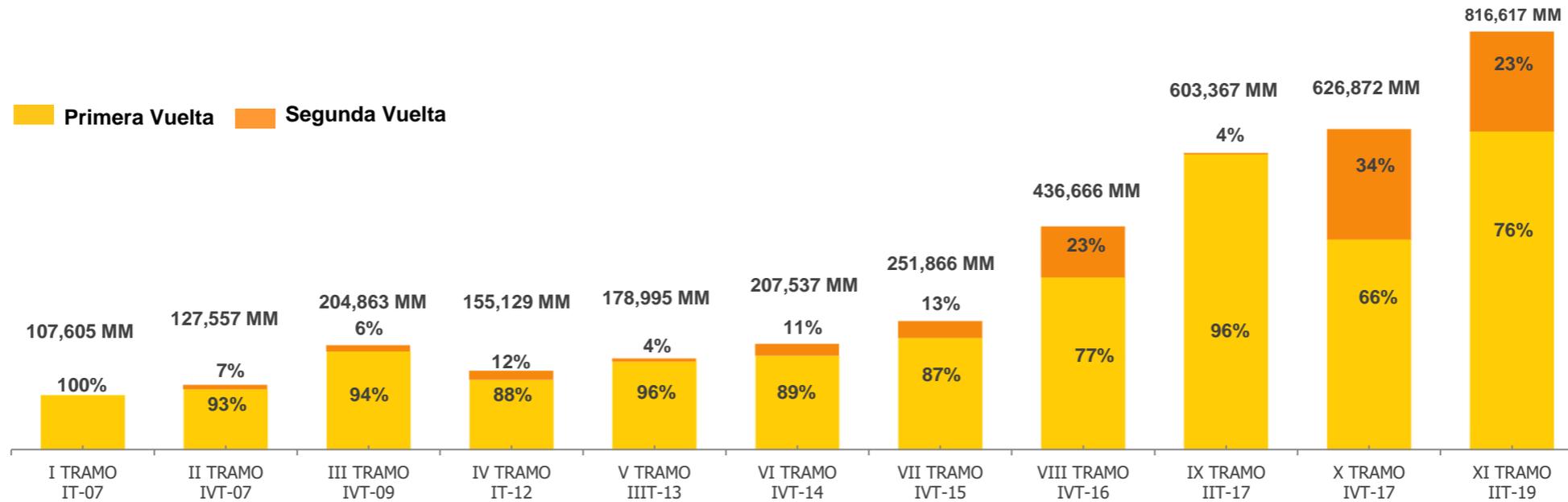
TÍTULOS PARTICIPATIVOS -TEIS



Bid to cover¹



Primera Vuelta Segunda Vuelta



TEIS en circulación:

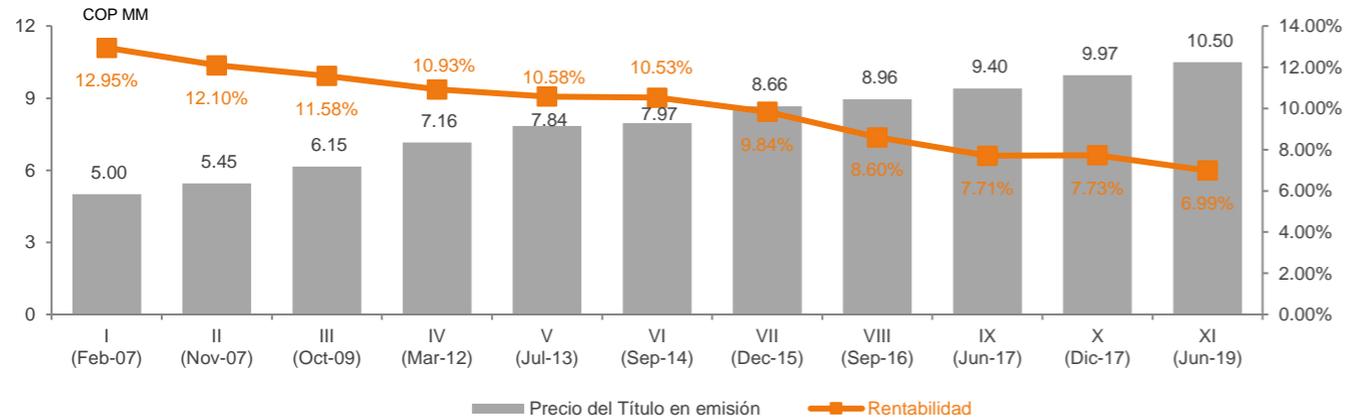


1. Bid to cover = Sobre demanda de la Emisión

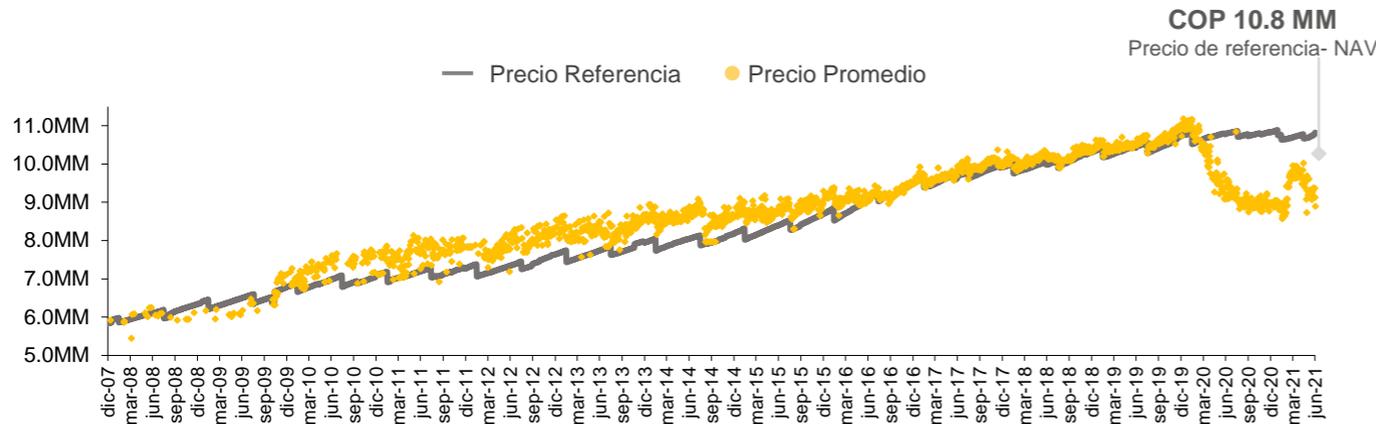
LIQUIDEZ DEL TÍTULO

Histórico de emisión de Títulos de Participación¹

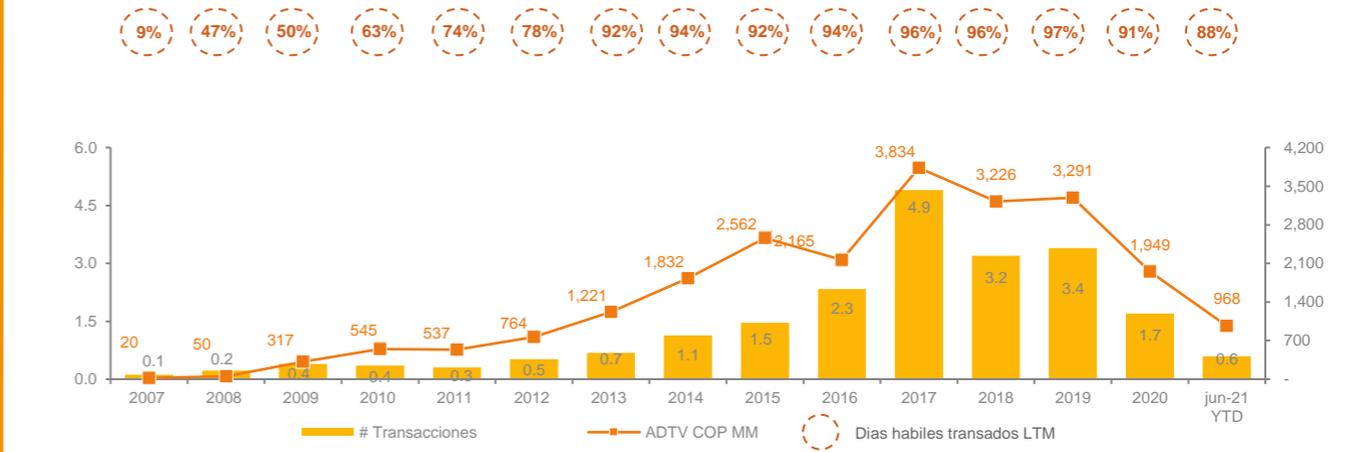
Emisiones desde 2007 – 2021 YTD



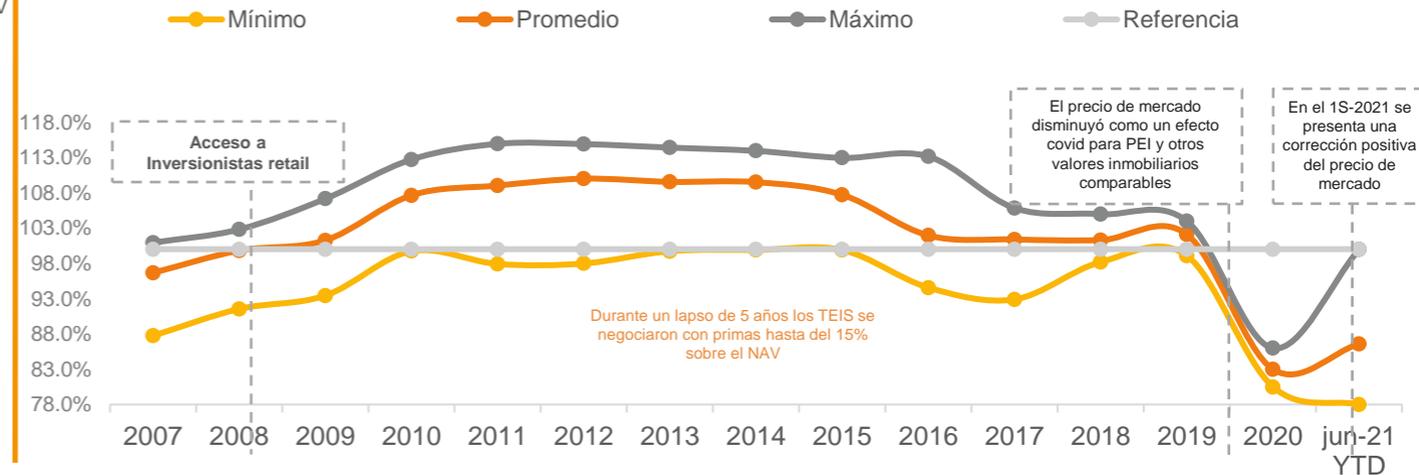
Valor de transacciones realizadas² (COP MM)



Volumen transado en el mercado secundario



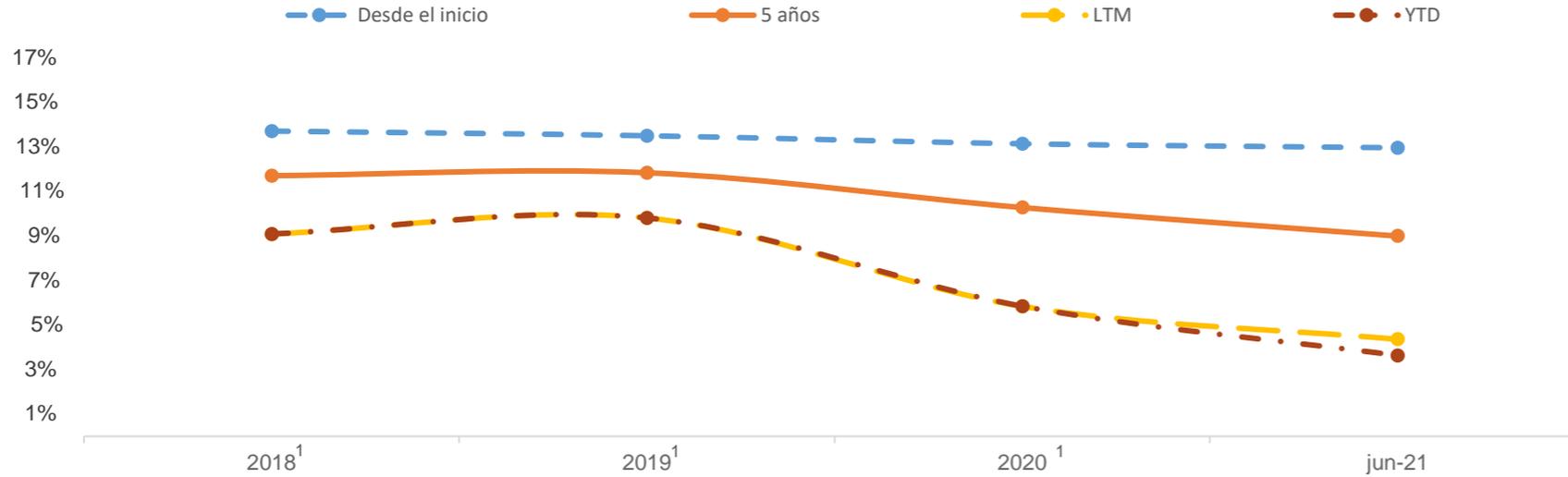
Precio TEIS en el Mercado Secundario¹ sobre el Valor de Referencia²



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

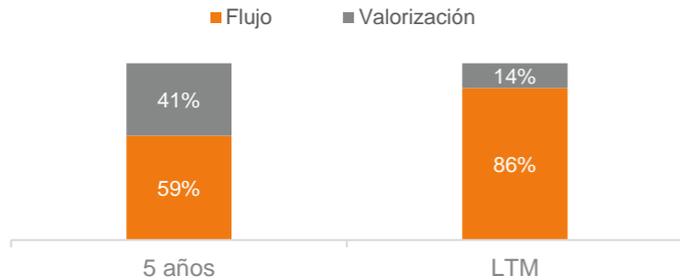
RENTABILIDAD DE LOS TEIS

Rentabilidades Pei



¹ Rentabilidades calculadas al cierre de cada año

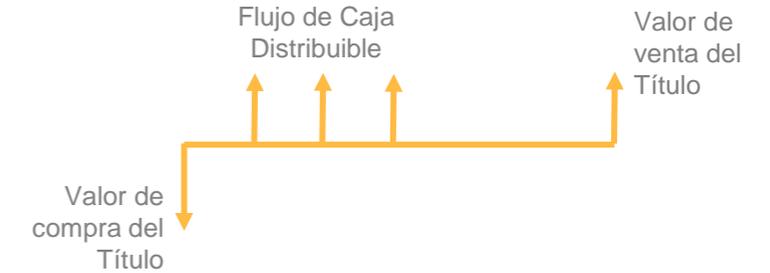
Composición de la Rentabilidad



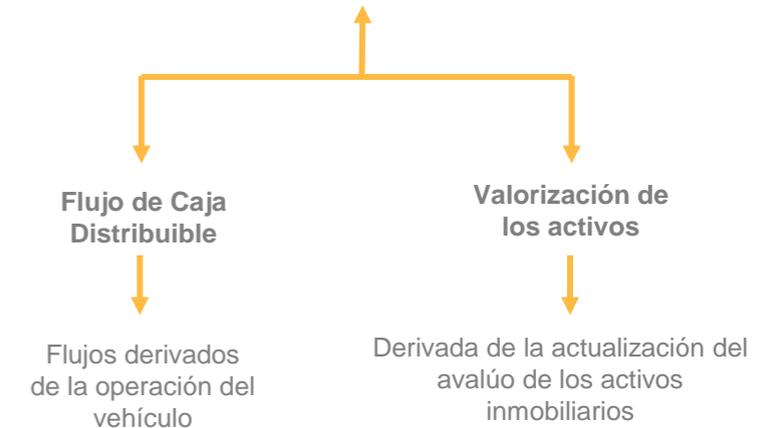
¹LTM (Last Twelve Months)= últimos doce meses

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.

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

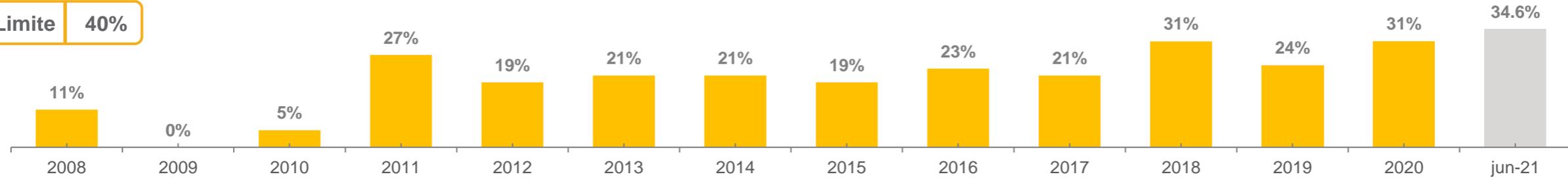


INDICADORES FINANCIEROS

Nivel de endeudamiento sobre activos

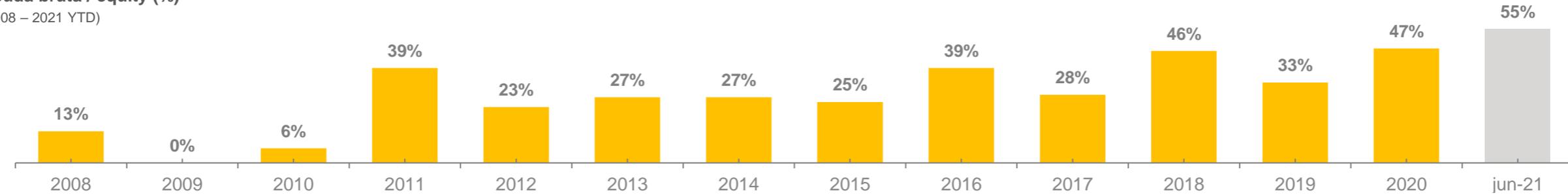
(2008-2021 YTD)

Limite 40%



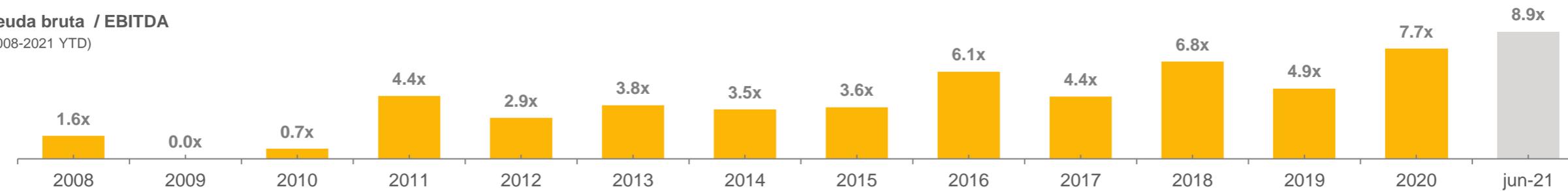
Deuda bruta / equity (%)

(2008 – 2021 YTD)



Deuda bruta / EBITDA

(2008-2021 YTD)



4

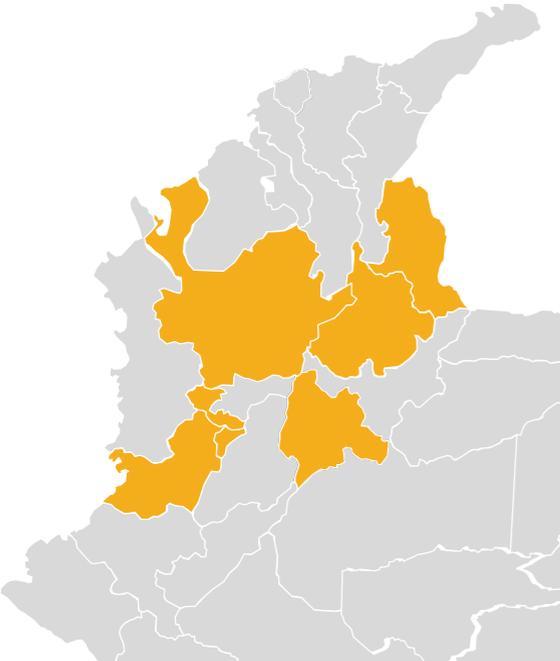
PORTAFOLIO DE ACTIVOS



Nutresa - Florencia



34 PROPIEDADES | **35% 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

280,309 m²
GLA ¹

182,437
COP MM
Ingresos LTM ²

6.8 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

82 PROPIEDADES

41% PROPIEDADES DE INVERSIÓN

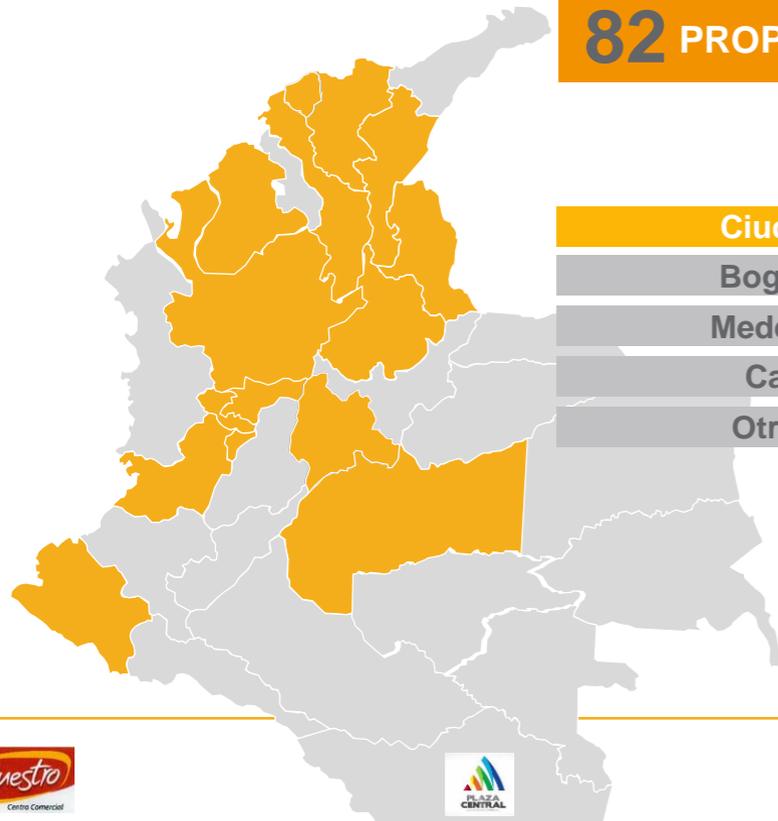
33% ÁREA ARRENDABLE

Ciudad	GLA	No. Activos
Bogotá	130,944	37
Medellín	41,179	9
Cali	63,609	4
Otros	127,501	32

363,234 m²
GLA ¹

165,163
COP MM
Ingresos LTM ²

4.3 años
Duración
de contratos



ACTIVOS REPRESENTATIVOS



Bogotá
30,000 m²



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

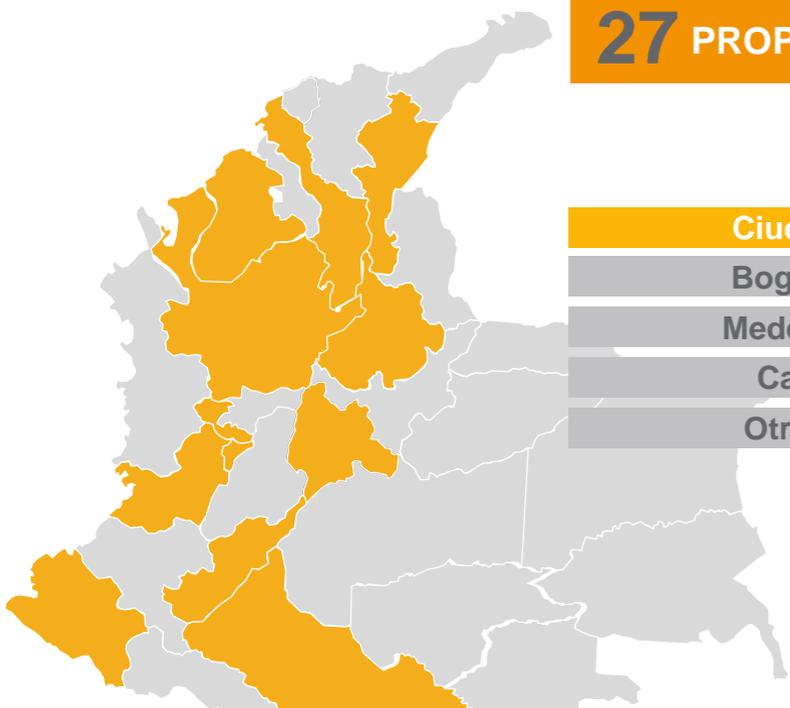
¹ Gross Leseable Area= Área arrendable

² Last Twelve Months= Últimos doce meses

27 PROPIEDADES

17% PROPIEDADES DE INVERSIÓN

38% ÁREA ARRENDABLE



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

410,214 m²
GLA ¹

89,458
COP MM
Ingresos LTM ²

7.0 años
Duración
de contratos

ACTIVOS REPRESENTATIVOS



Varios
30,955 m²



Bogotá
21,140 m²
Cali
15,627 m²



Tenjo
64,246 m²



Barranquilla
11,223 m²

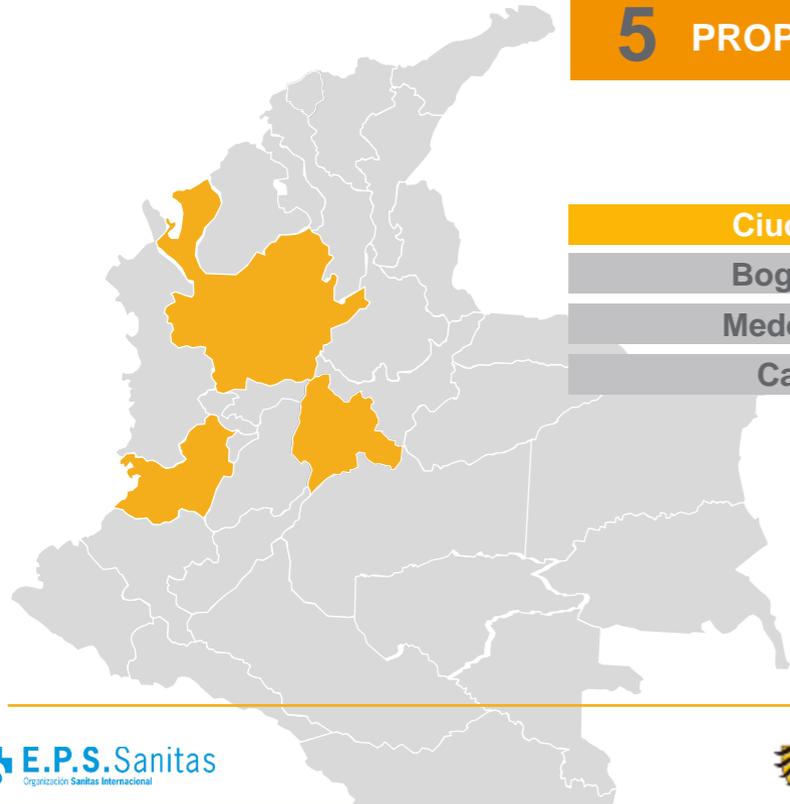


Medellín
16,966 m²

¹ Gross Leseable Area= Área arrendable

² Last Twelve Months= Últimos doce meses

5 PROPIEDADES | **7% PROPIEDADES DE INVERSIÓN** | **4% ÁREA ARRENDABLE**



Ciudad	GLA	No. Activos
Bogotá	14,504	1
Medellín	15,823	1
Cali	9,735	3

40,062 m²
GLA ¹

12,288
COP MM
Ingresos LTM ²

6.0 años
Duración
de contratos

ACTIVOS REPRESENTATIVOS

E.P.S. Sanitas
Organización Sanitas Internacional



Cali -Versailles
3,574 m²

CESDE



Medellín
15,823 m²

City U



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 **141,802 MM**



ninguno de los elementos contenidos en este material debe ser considerado como representación exacta, explícita o implícita de los detalles o resultados finales de las unidades que componen el Proyecto Rivana, cada una de las imágenes reproducidas o distribuidas en este material, solo es una propuesta conceptual basada en planos preliminares y diseños. El desarrollador del proyecto se reserva el derecho, sin previo aviso y sin requerir la aprobación del inversionista, comprador o tercero, para realizar cambios o ajustes.

Especializado



Barú

Área arrendable del activo:

187 llaves

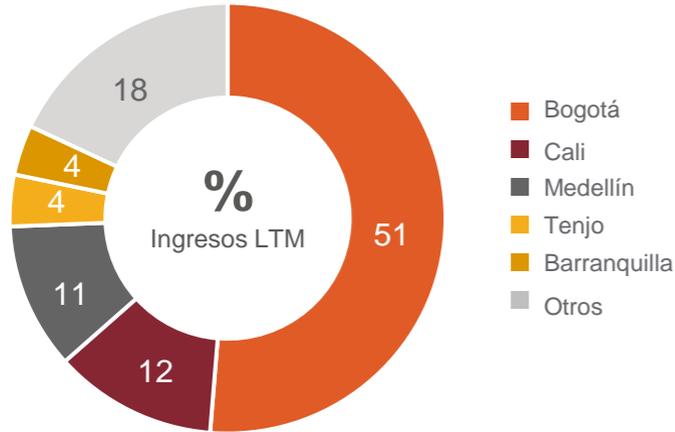
Participación Pei: **60%**

Inversión Pei: COP **120,120MM**

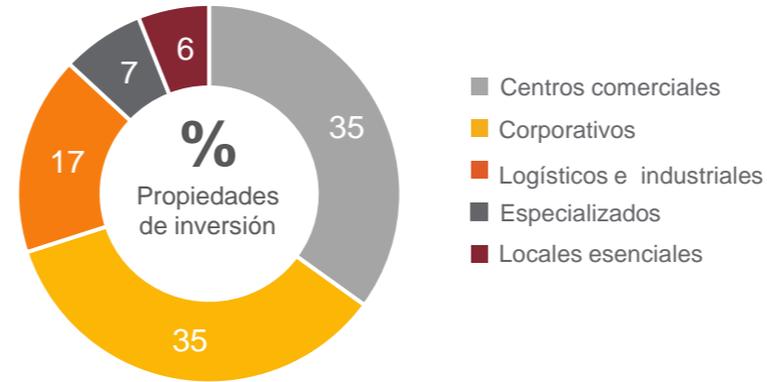


¹ Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir.

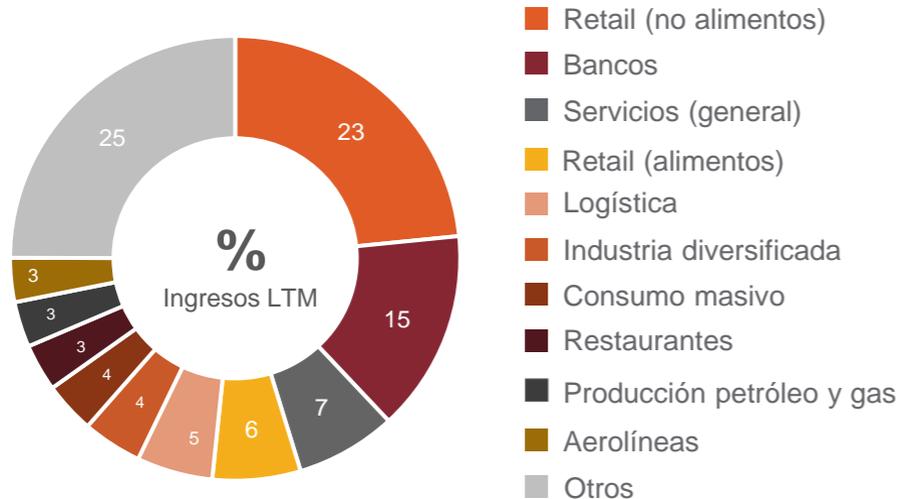
Participación geográfica



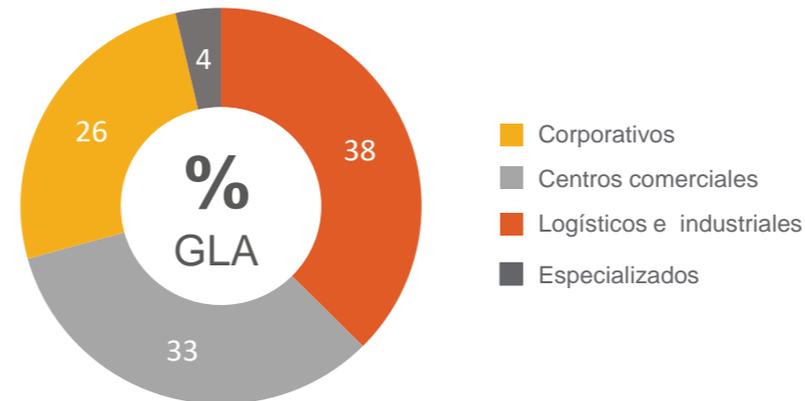
Participación de ingresos por tipo de activo



Participación por sector económico



Participación por área arrendable (GLA)

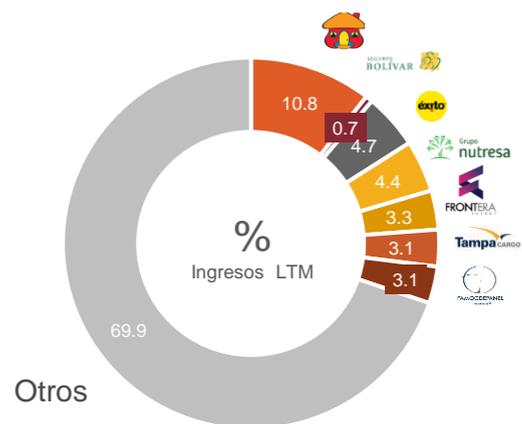


LA DIVERSIFICACIÓN ES UN COMPONENTE CENTRAL EN LA ESTRATEGIA DEL VEHÍCULO, POR LO TANTO, LAS NORMAS DEL PORTAFOLIO INCLUYEN LIMITES ESPECÍFICOS DE CONCENTRACIÓN.

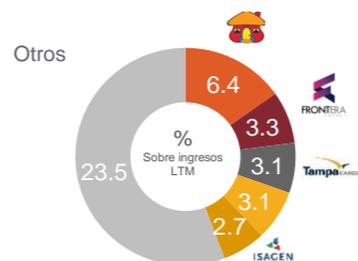
- Los ingresos por arrendatario no podrán superar el 20% de los ingresos totales.
- La exposición por tipo de activo no podrá superar el 70% de los ingresos totales.

DIVERSIFICACIÓN DE ARRENDATARIOS

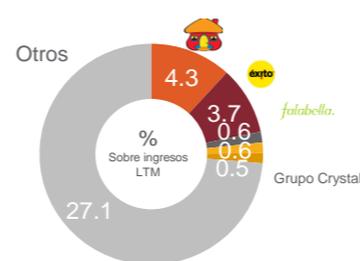
Diversificación por arrendatario (% total Pei)



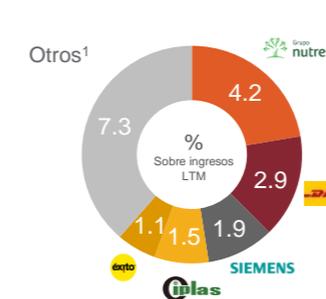
Corporativos



Comerciales



Logísticos e Industriales



Especializados



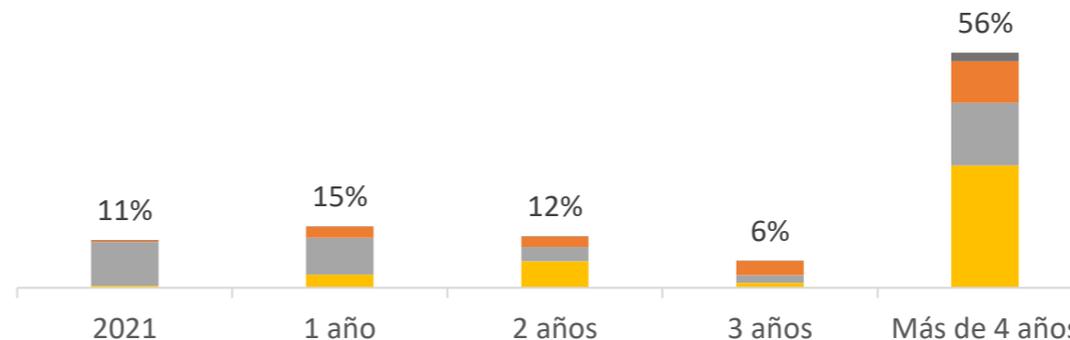
1. Incluye el 0.1% de participación de Davivienda en la categoría de logísticos e industriales

Arrendatarios premium con contratos de larga duración



Vencimiento de contratos de arrendamiento y concesión

Corporativos Comerciales Logístico e industrial Especializados



6.0 años

Duración promedio de los contratos

6.9 años

Duración promedio de los contratos excluyendo cc



5

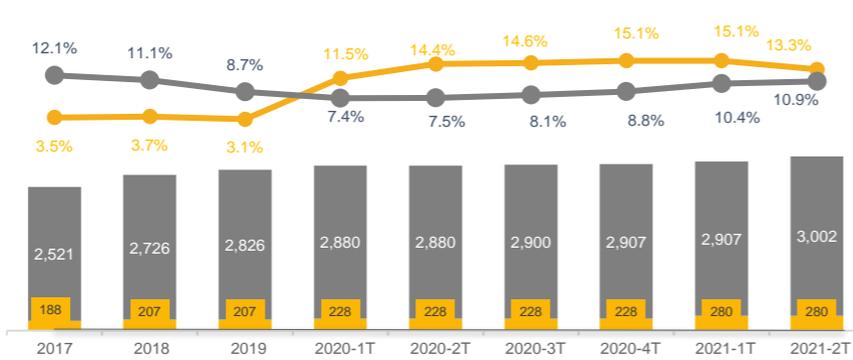
MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA

Centro Comercial Nuestro – Montería

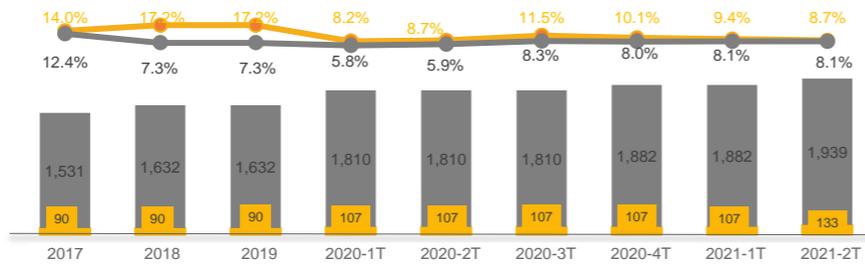
MERCADO INMOBILIARIO COLOMBIANO



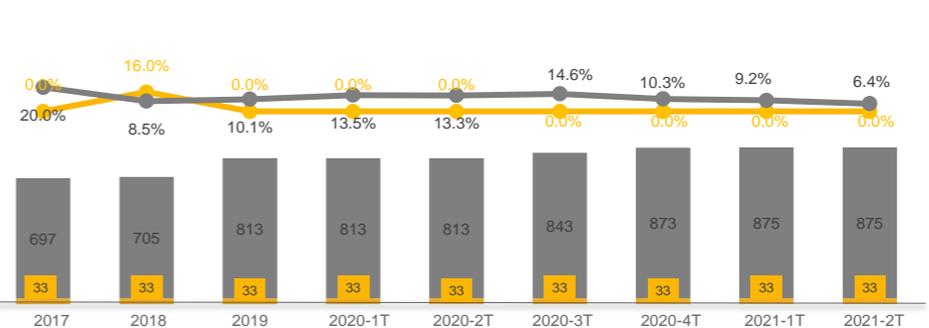
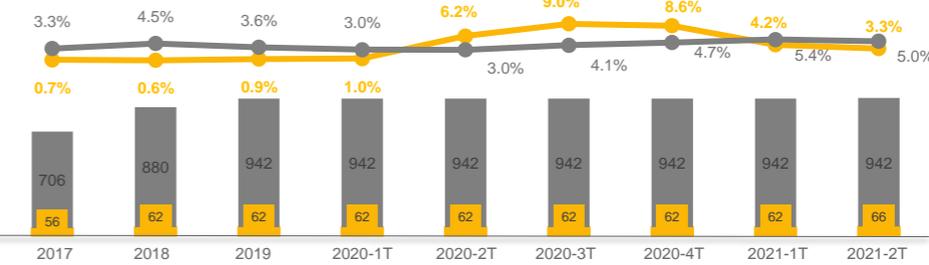
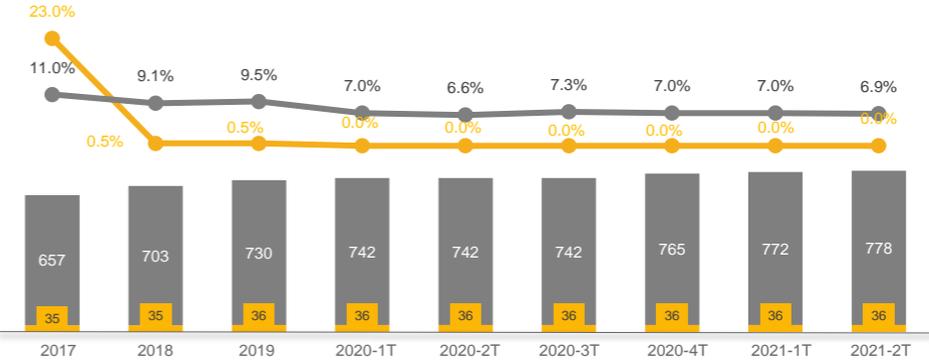
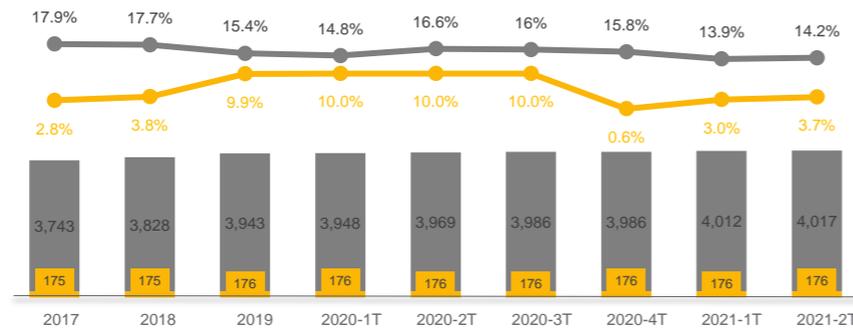
CORPORATIVOS



COMERCIALES



LOGISTICOS E INDUSTRIALES



- Inventario Pei
- Inventario de mercado
- Vacancia de Pei
- Vacancia de mercado

Fuente: Colliers- Valores en miles de m²

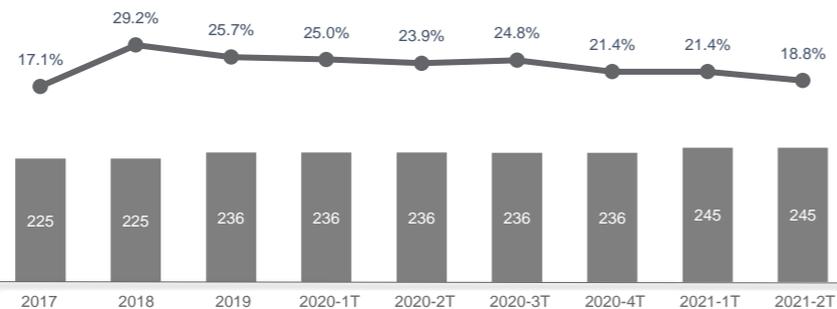
BOGOTÁ

MEDELLÍN

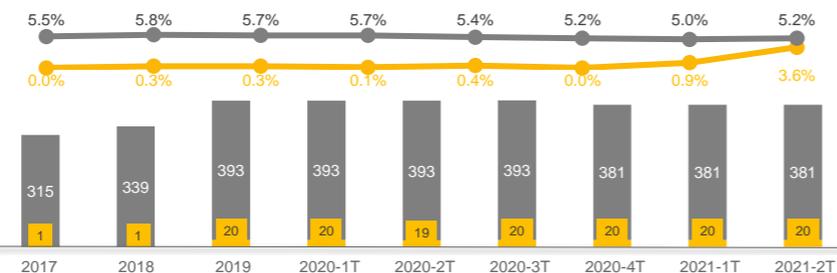
MERCADO INMOBILIARIO COLOMBIANO



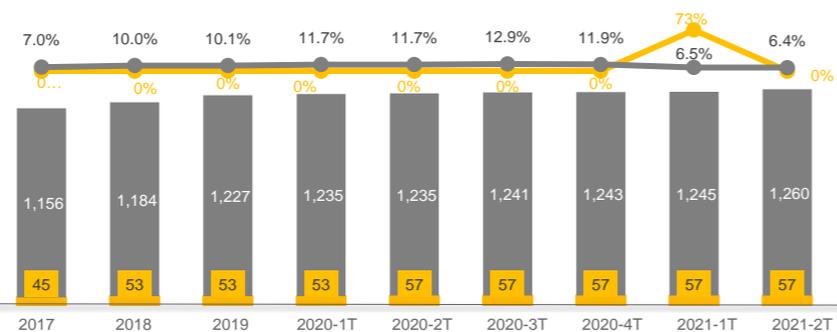
CORPORATIVOS



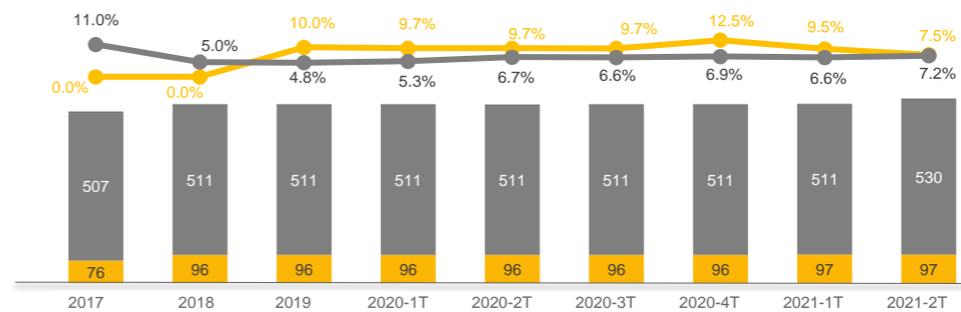
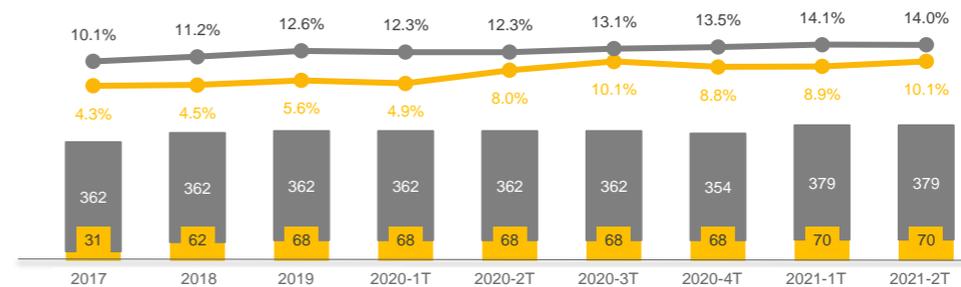
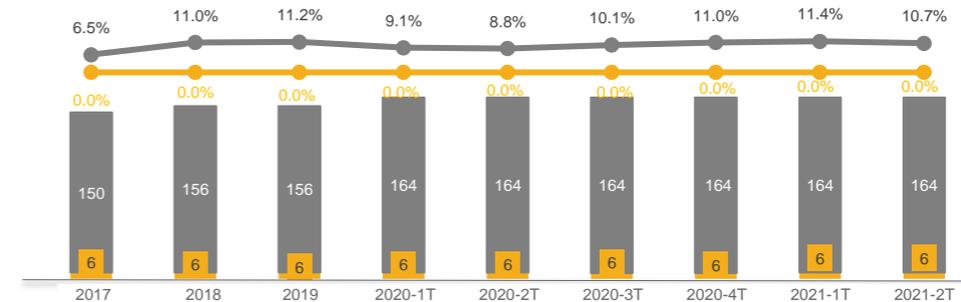
COMERCIALES



LOGISTICOS E INDUSTRIALES



BARRANQUILLA



CALI

- Inventario Pei
- Inventario de mercado
- Vacancia de Pei
- Vacancia de mercado

Fuente: Colliers - Valores en miles de m²

Comprometidos con la sostenibilidad
y la inversión responsable

¡GRACIAS!

Calle 80 # 11-42 piso 10
Bogotá, Colombia



Tel: (+51) 744 8999

Inversionistas@pei.com.co



www.pei.com.co

