

PRESENTACIÓN CORPORATIVA

3T-2021



EL VEHÍCULO DE
INVERSIÓN INMOBILIARIA
LÍDER EN COLOMBIA



- 1 PEI EN CIFRAS
- 2 ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO Y GOBIERNO CORPORATIVO
- 3 EVOLUCIÓN DEL VEHÍCULO
- 4 PORTAFOLIO DE ACTIVOS
- 5 MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA





One Plaza - Medellín

1

PEI EN CIFRAS

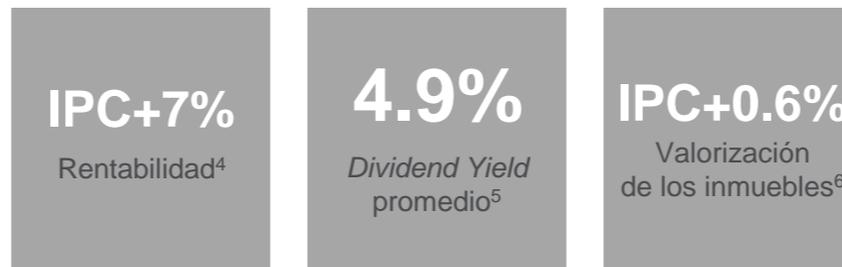
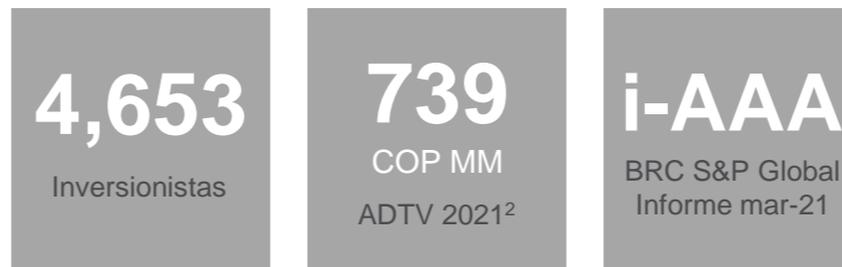
PORTAFOLIO INMOBILIARIO



■ Logísticos e industriales ■ Corporativos ■ Comerciales ■ Especializados

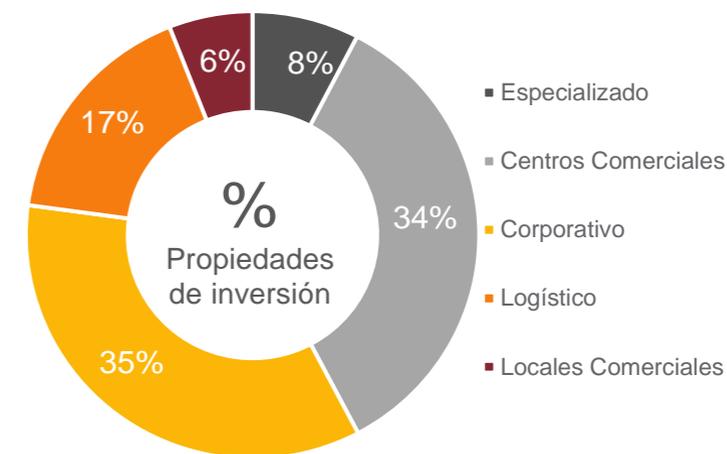
- Gross Leasable Area
- ADTV: Volumen promedio diario transado en el mercado secundario año corrido
- Incluye el 100% los contratos de arrendamiento de los activos donde el PEI no es propietario del 100% del inmueble
- Promedio de rentabilidad de los últimos 5 años medida como la tasa interna de retorno en un periodo de 5 años con IPC promedio de los últimos 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 con IPC promedio 5 años. Este indicador ha tenido afectación por la pandemia.
- Como promedio de los últimos 5 años

TÍTULOS PARTICIPATIVOS- TEIS

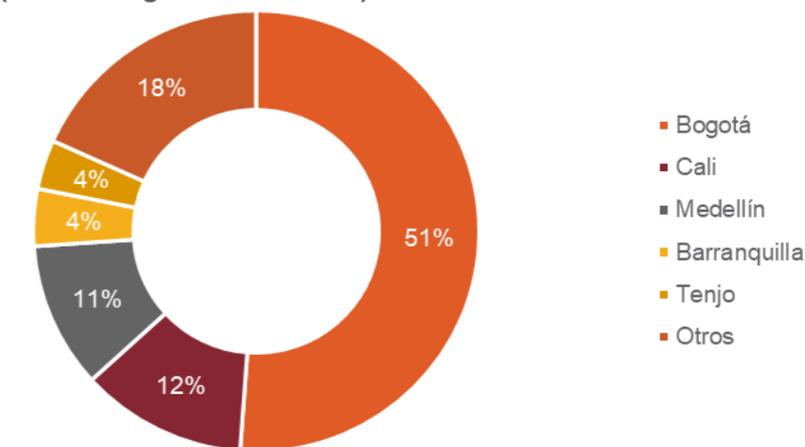


¹LTM (Last Twelve Months)= últimos doce meses
^{*} YTD (Year to day)= Año corrido

Diversificación por tipo de activo



Diversificación geográfica (% sobre ingresos 3T21 LTM)



FORTALEZAS DEL VEHÍCULO

Acceso al sector financiero

Acceso al Mercado de capitales

Conservador y de largo plazo

Flujo de Caja disponible

Inversiones de bajo riesgo

Distribución trimestral de rendimientos



Geográfica

Por tipo de activos

Por arrendatario

Por sector económico

Fuentes de pago

Depósitos en garantía

Pólizas de seguros

Renta garantizada.
Flujo preferente





Primer vehículo de inversión inmobiliaria en Colombia estructurado bajo el modelo de REITs.

Consolidado desde su inicio como líder en el sector inmobiliario del país.

Vocación de largo plazo, 99 años prorrogables hasta por 99 años más.

Pei ha consolidado relaciones sólidas y de largo plazo con arrendatarios triple A proveyéndoles soluciones integrales de valor agregado a sus necesidades inmobiliarias.

Participa en diferentes categorías de activos inmobiliarios, gestiona más de 2,000 contratos de arrendamiento con una retención de arrendatarios superior al 90%.

Se realizan diferentes esquemas para la adquisición de inmuebles lo cual ha permitido ajustar cada transacción a las necesidades del arrendatario del activo.

Administrador inmobiliario experto y con trayectoria en inversiones inmobiliarias que cuenta con un profundo conocimiento de los mercados inmobiliario y financiero.

Participamos en las agendas de Sostenibilidad avaladas por la ONU y en los gobiernos donde participamos con el portafolio de activos



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



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 Colpatría & Mercantil Colpatría 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 president 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 Gupo Bolívar, Terpel y Colgas.

ROBERTO HOLGUÍN



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

CARLOS ANGULO LADISH

Socio de Inversiones y Estrategias Corporativas S.A. donde ha participado en transacciones por más 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. Trabajó 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 500,000m² 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 a 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 Philipp, Prietocarrizosa, Ferrero DU & Uria y Dentons Cárdenas & Cárdenas.





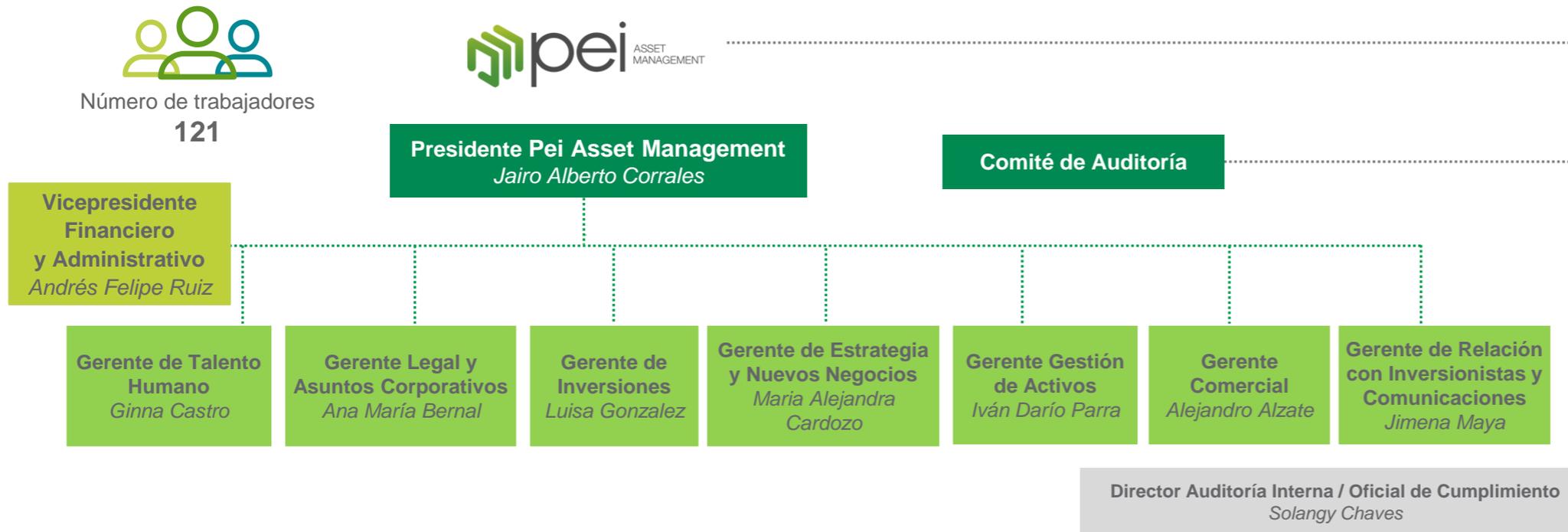
Centro Comercial Único - Cali

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.

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.

FORTALECIMIENTO Y CREACIÓN DE NUEVAS ÁREAS



Estrategia y Nuevos Negocios



Innovación Digital



Seguros



Comunicaciones



BackOffice



Riesgos y Cobranzas

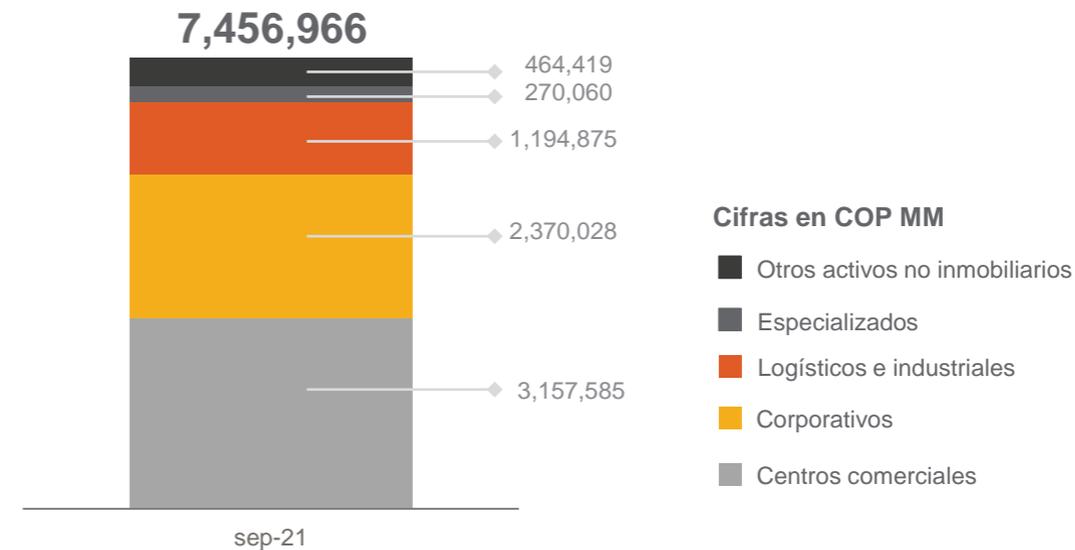
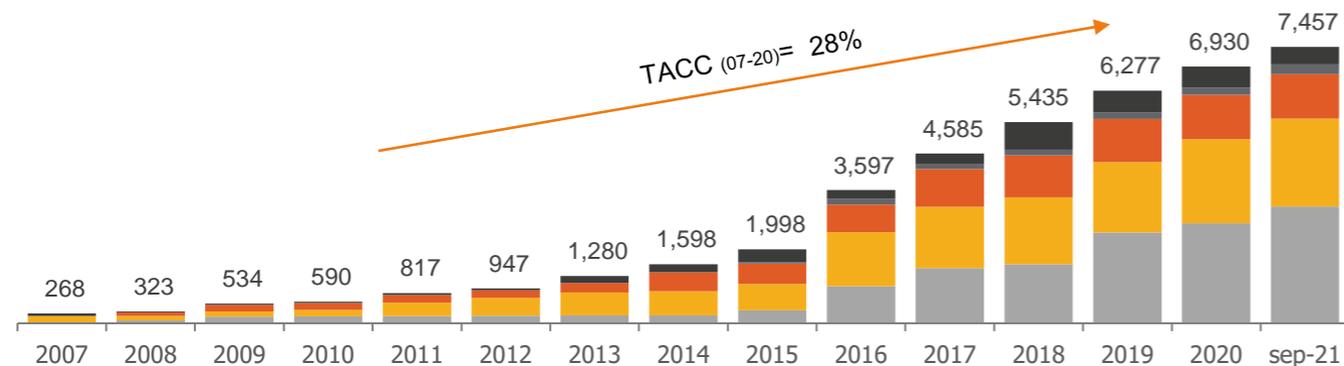


Norma Urbana

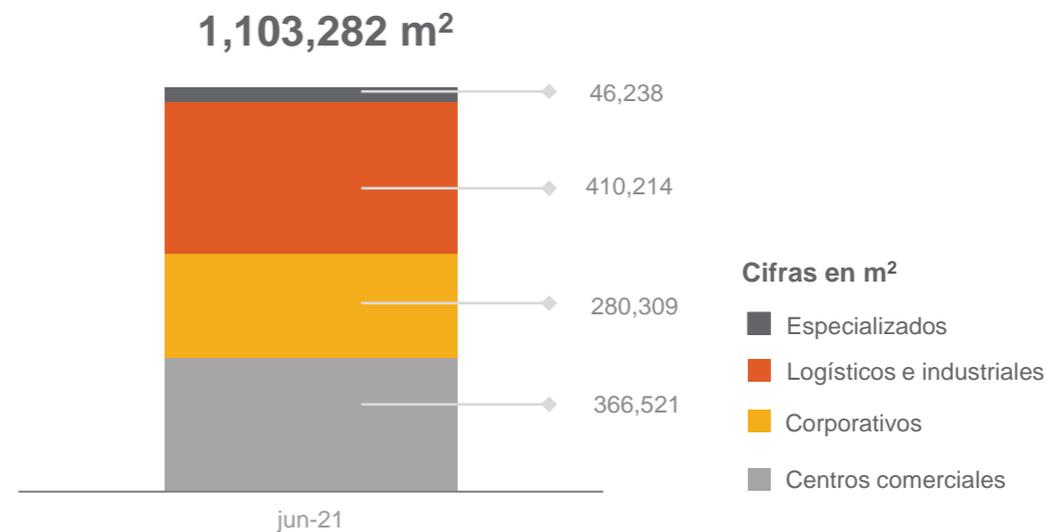
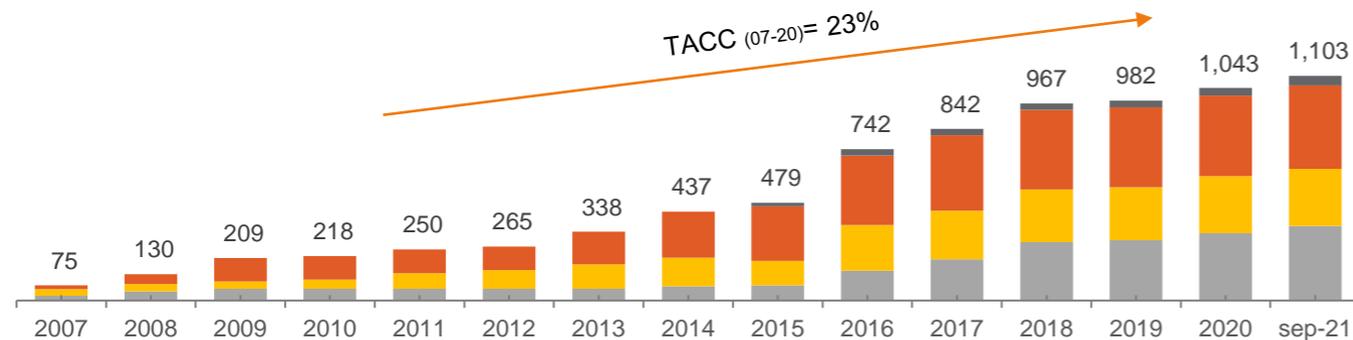


Legal

Activos Administrados (COP Miles de MM)



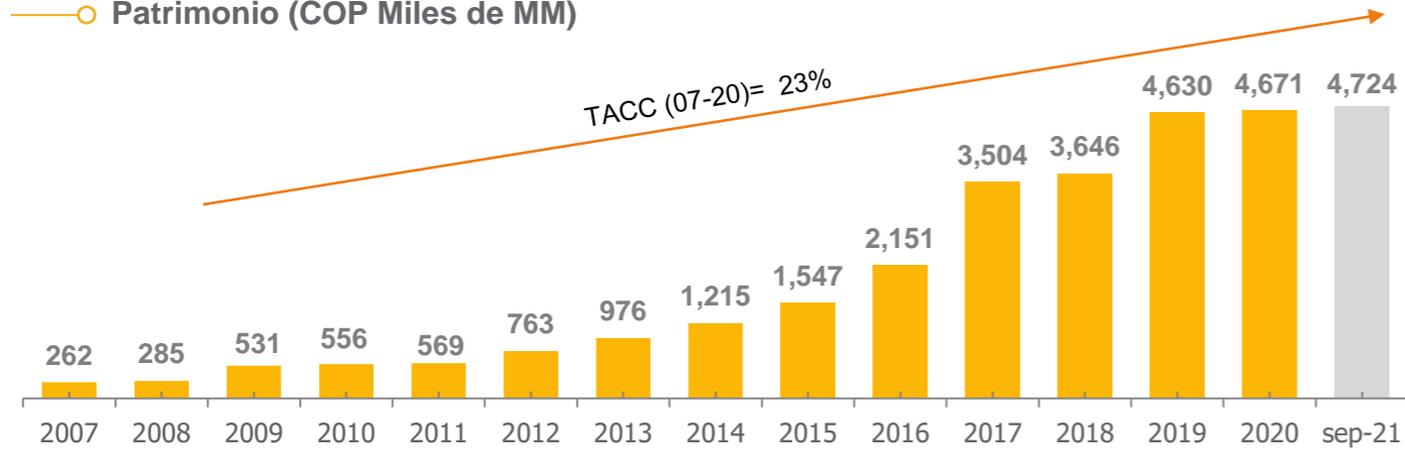
Área arrendable (Miles de m²)



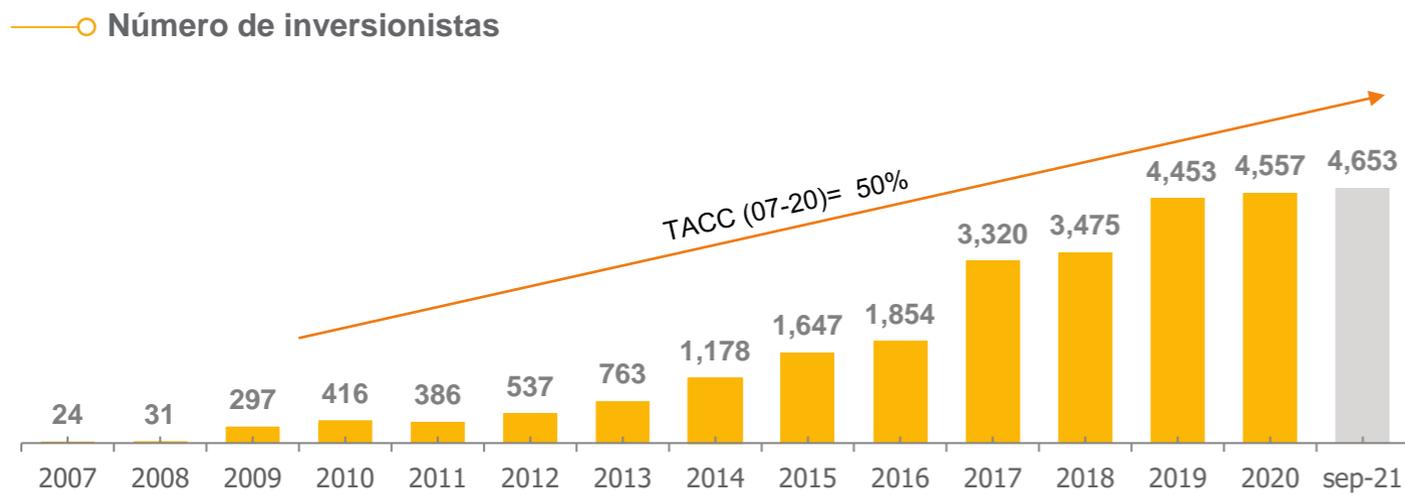
TACC= Tasa anual compuesta de crecimiento.

PATRIMONIO E INVERSIONISTAS

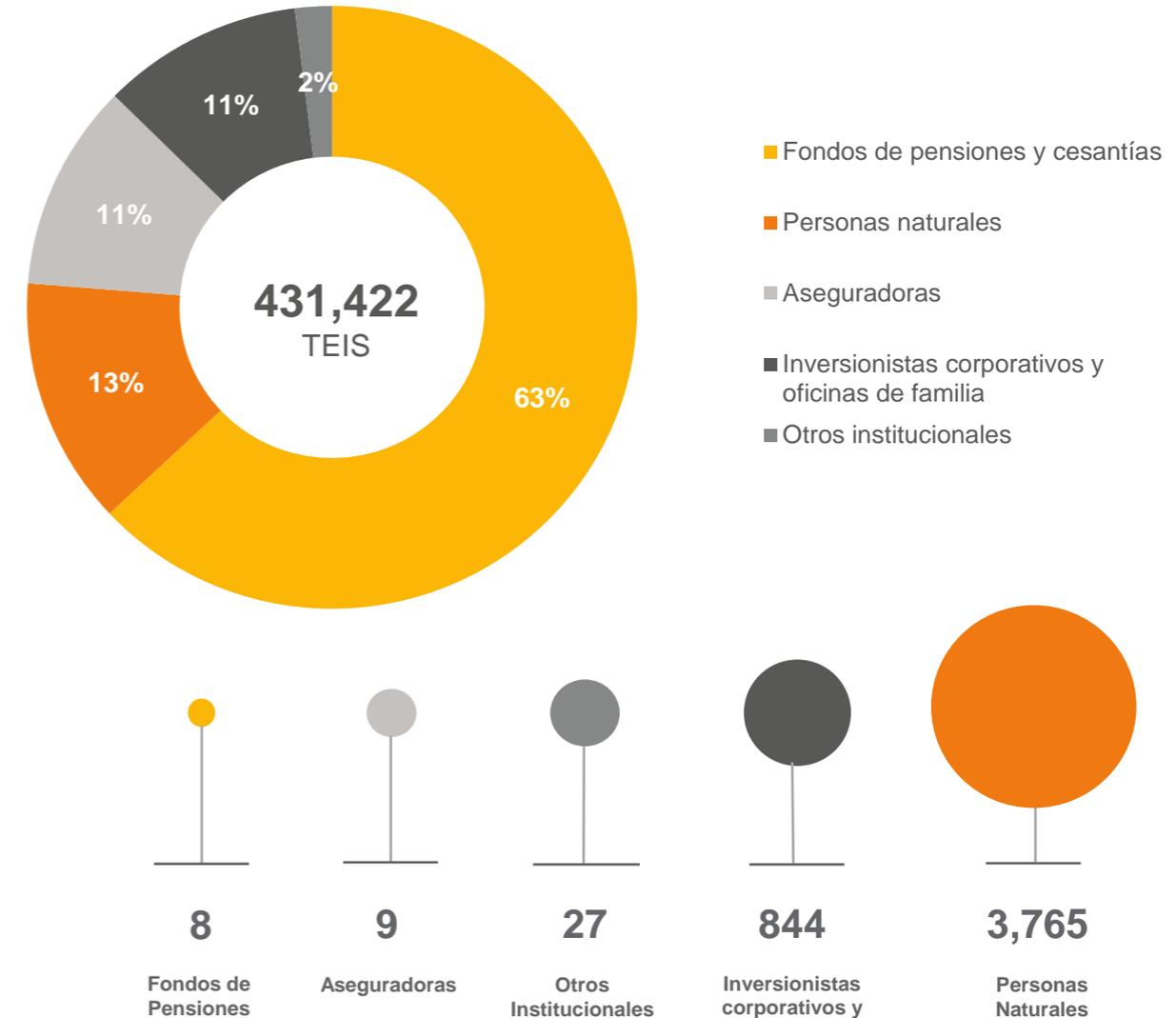
○ Patrimonio (COP Miles de MM)



○ Número de inversionistas

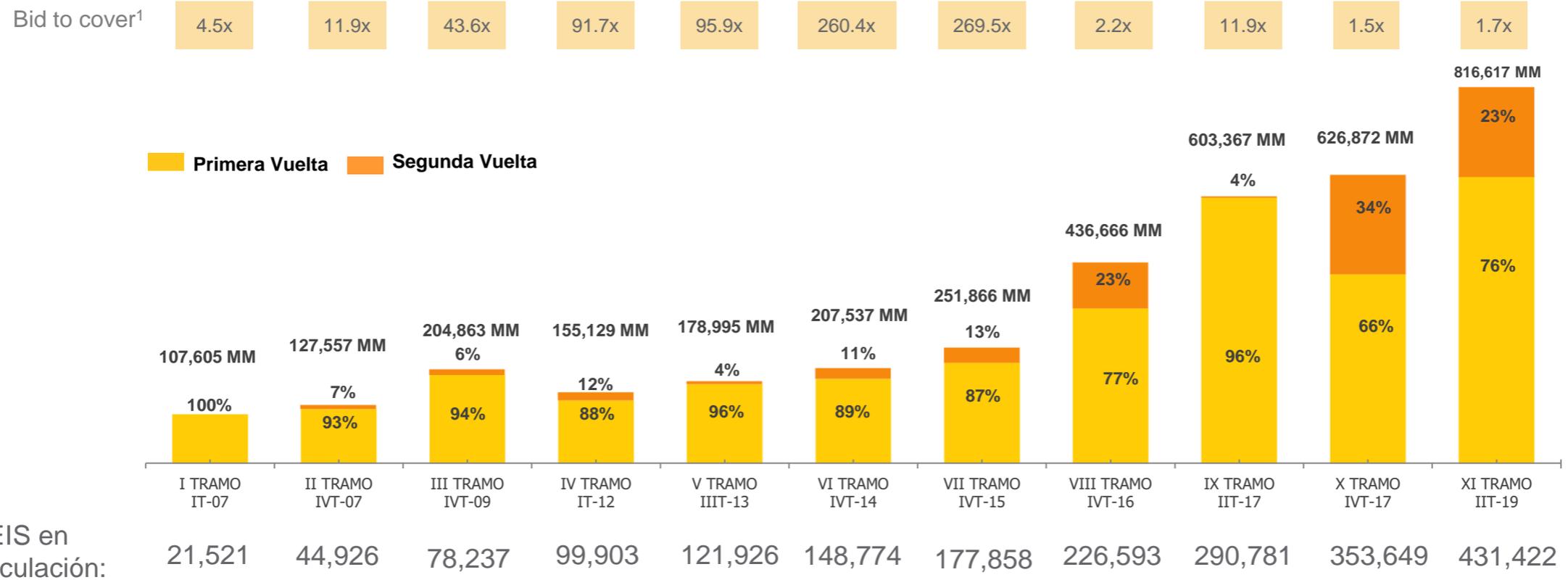
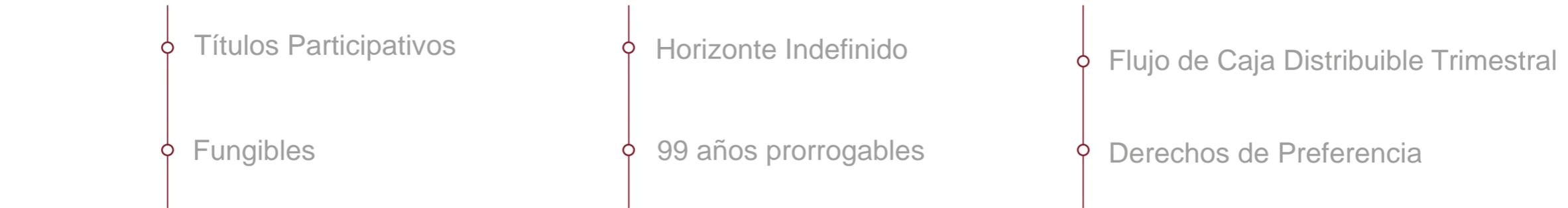


TACC= Tasa anual compuesta de crecimiento.



*Las gráficas son representación simbólica no proporcional a los valores

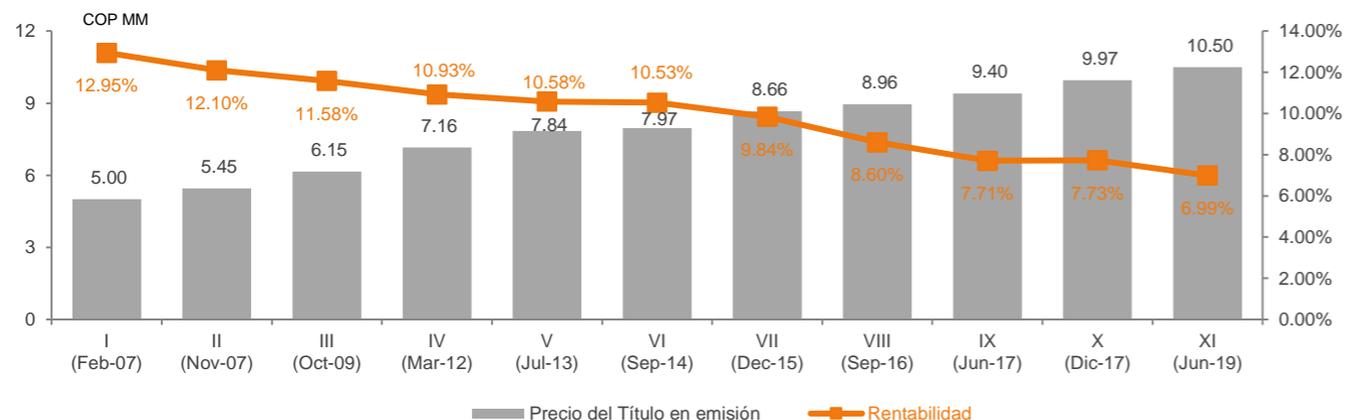
TÍTULOS PARTICIPATIVOS -TEIS



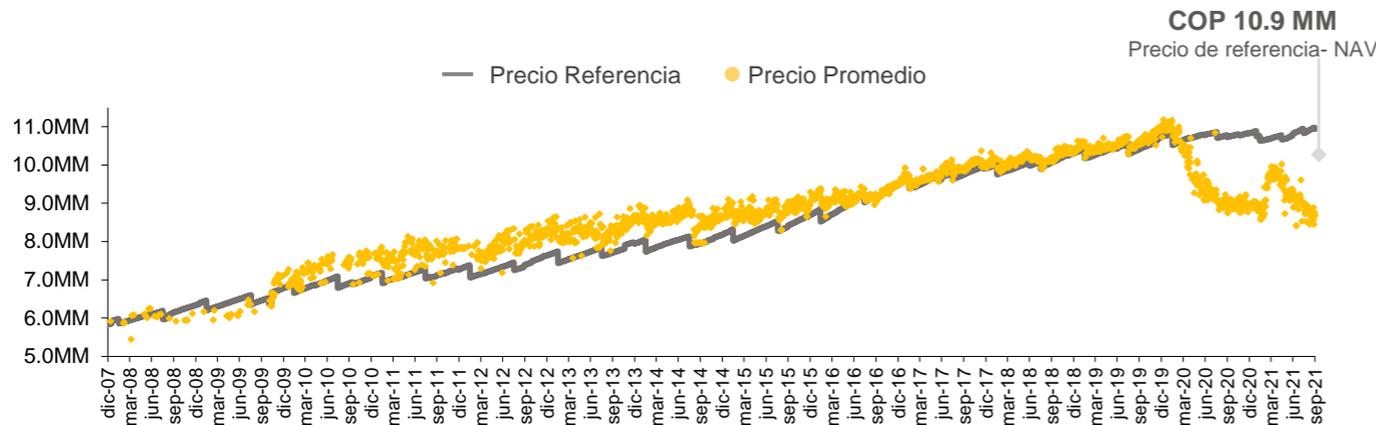
1. Bid to cover = Sobre demanda de la Emisión

Histórico de emisión de Títulos de Participación¹

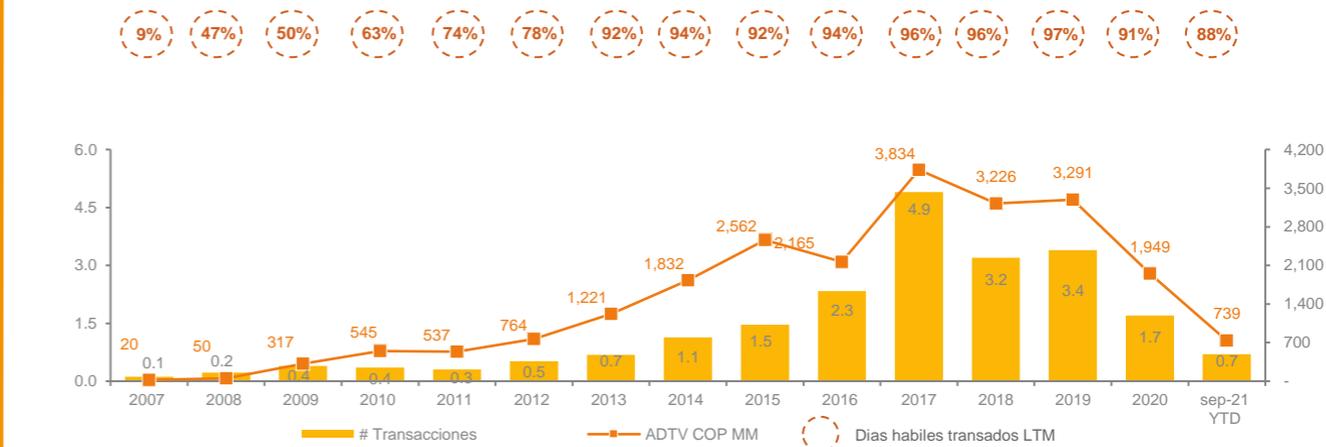
Emisiones desde 2007 – 2021 YTD



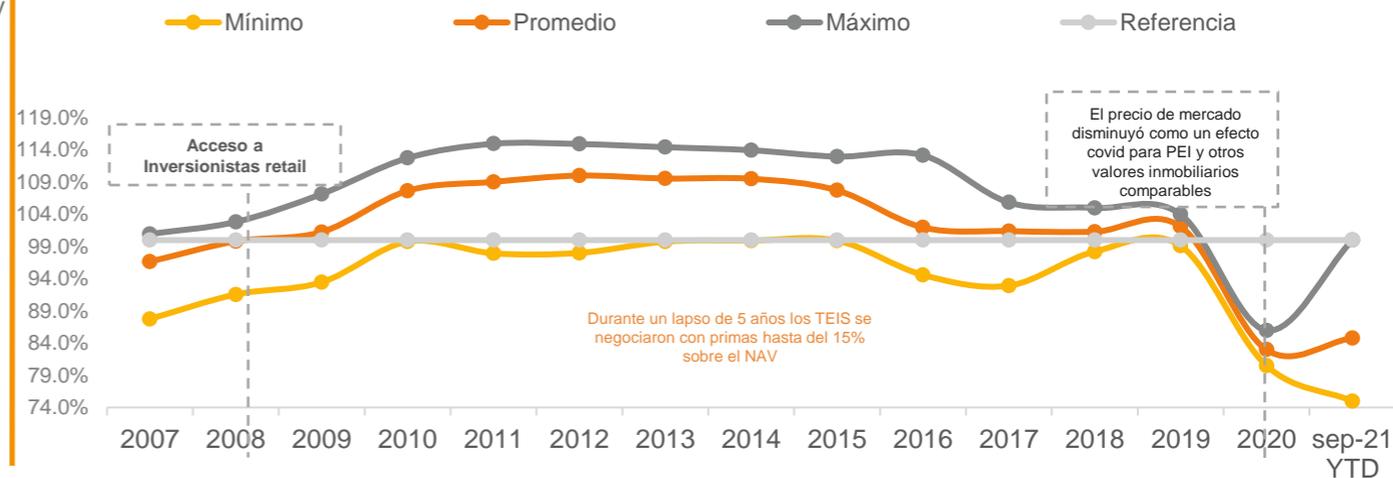
Valor de transacciones realizadas² (COP MM)



Volumen transado en el mercado secundario



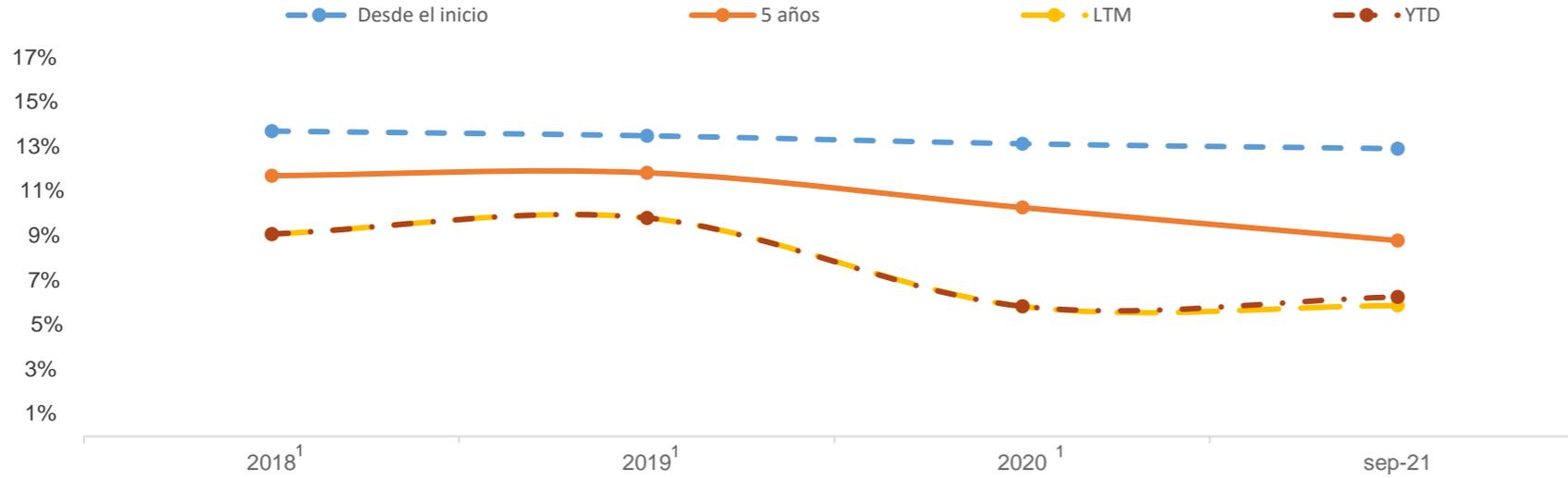
Precio TEIS en el Mercado Secundario¹ sobre el Valor de Referencia²



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

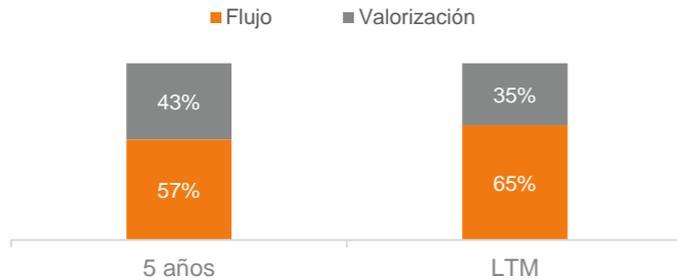
RENTABILIDAD DE LOS TEIS

Rentabilidades Pei



¹ Rentabilidades calculadas al cierre de cada año

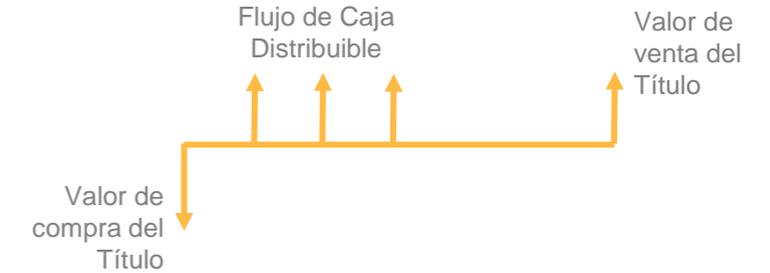
Composición de la Rentabilidad



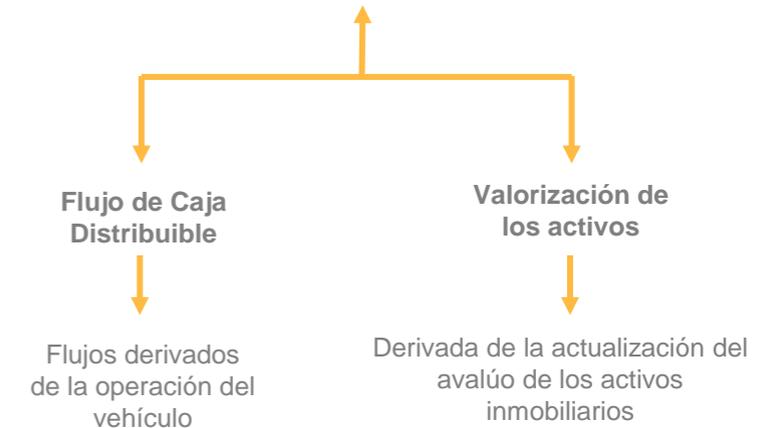
¹LTM (Last Twelve Months)= últimos doce meses

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

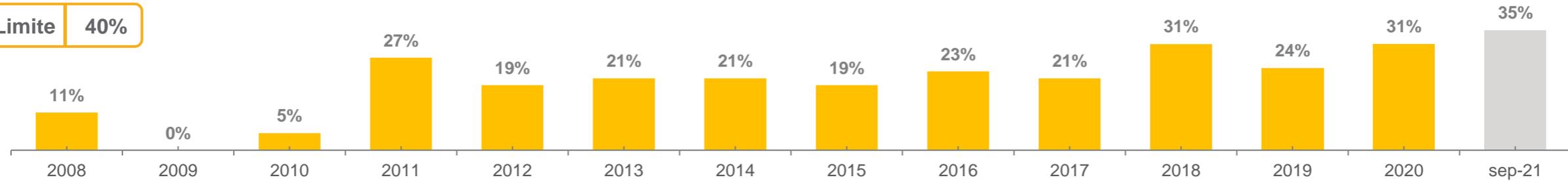


INDICADORES FINANCIEROS

Nivel de endeudamiento sobre activos

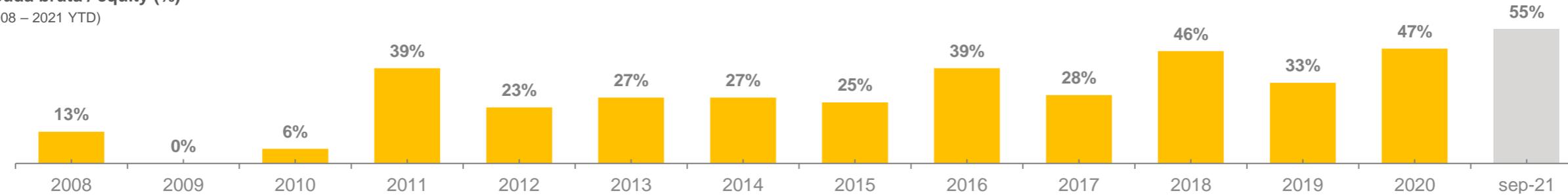
(2008-2021 YTD)

Limite 40%



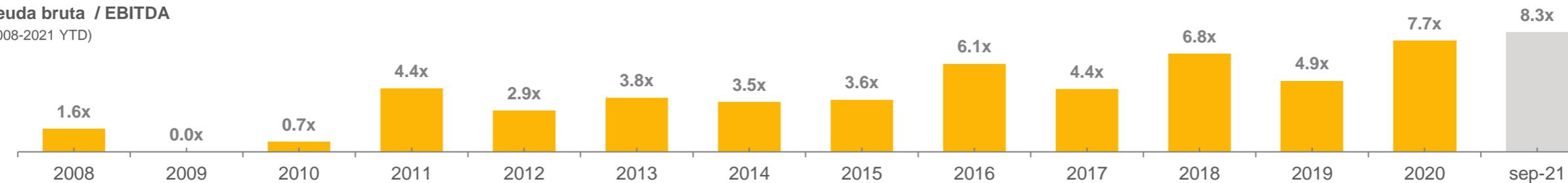
Deuda bruta / equity (%)

(2008 - 2021 YTD)



Deuda bruta / EBITDA

(2008-2021 YTD)



4

PORTAFOLIO DE ACTIVOS

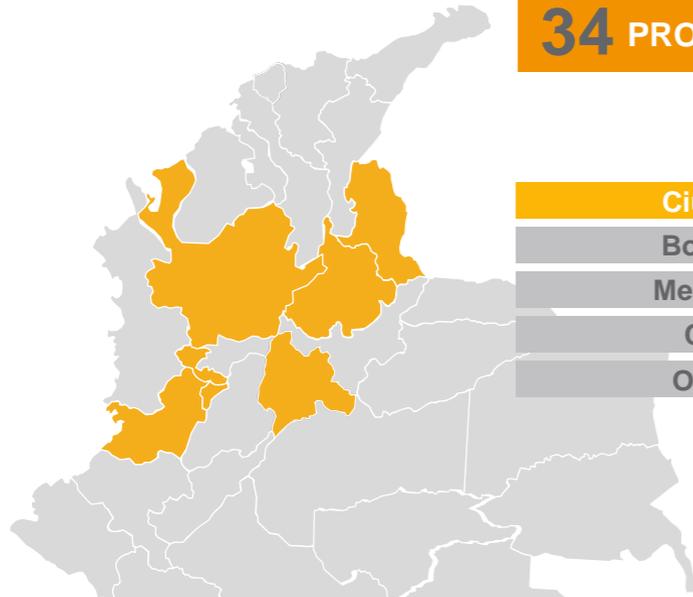


Nutresa - Florencia



PORTAFOLIO CORPORATIVO

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

6.6 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
21,987 m²

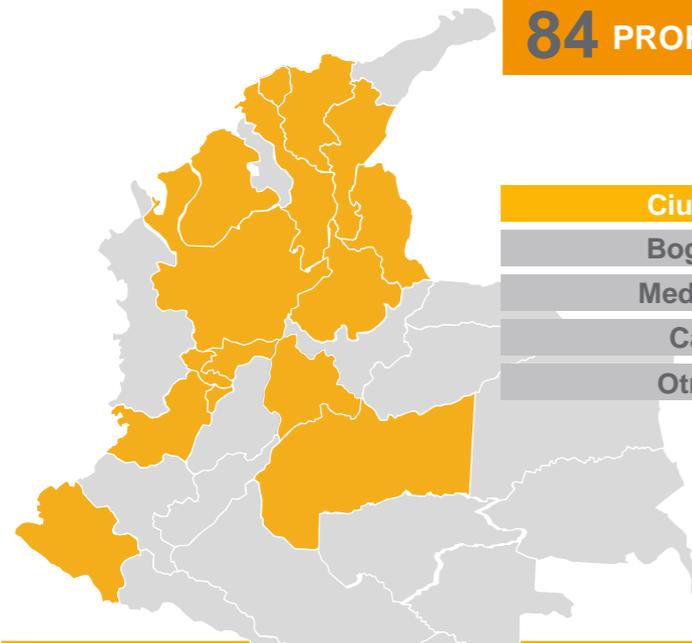


Bogotá
21,109 m²

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

PORTAFOLIO COMERCIAL

84 PROPIEDADES | **34% CENTROS COMERCIALES** | **6% LOCALES COMERCIALES** | **33% ÁREA ARRENDABLE**



Ciudad	GLA	No. Activos
Bogotá	134,944	38
Medellín	41,179	10
Cali	62,136	4
Otros	127,392	32

365,656 m²
GLA ¹

148,530
COP MM
Ingresos LTM ²

4.4 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



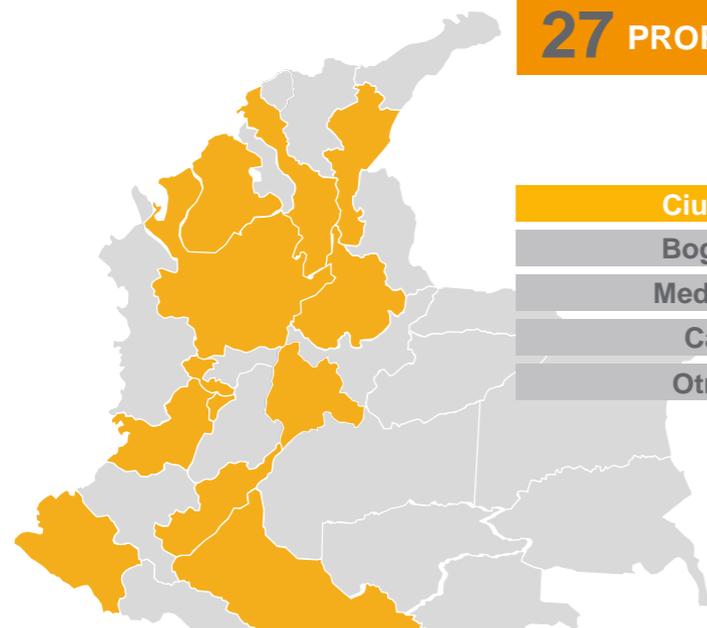
Varios
20,930 m²

¹ Gross Leseable Area= Área arrendable

² Last Twelve Months= Últimos doce meses

PORTAFOLIO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL

27 PROPIEDADES | **17% PROPIEDADES DE INVERSIÓN** | **37% 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

85,128
COP MM
Ingresos LTM ²

6.6 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

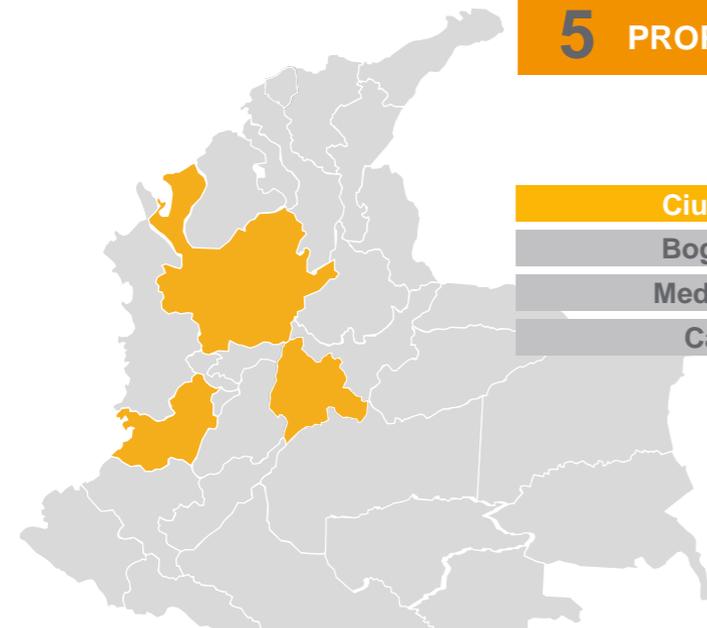



Medellín
16,966 m²

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

PORTAFOLIO ESPECIALIZADOS

5 PROPIEDADES | **8%** PROPIEDADES DE INVERSIÓN | **4%** ÁREA ARRENDABLE



Ciudad	GLA	No. Activos
Bogotá	20,638	2
Medellín	15,823	1
Cali	9,735	3

46,196 m²
GLA ¹

12,184
COP MM
Ingresos LTM ²

5.5 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

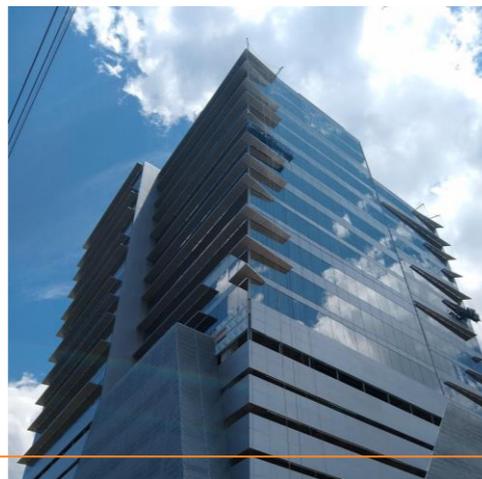


Cali
-Ciudad jardín
2,593 m²

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

Corporativo

Medellín



Fecha estimada de ingreso al portafolio: **Diciembre 2021**

Área arrendable del activo: **21,316 m²**

Participación Pei: **82%**

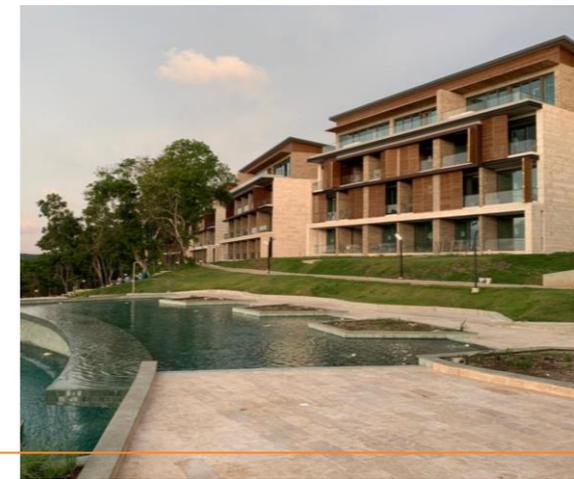
Inversión Pei: COP **141 mil MM**

Contrato BTS: **15 Años**

Especializado

Barú

Hotel



Fecha estimada de ingreso al portafolio: **Diciembre 2021**

Área arrendable del activo: **187 llaves**

Participación Pei: **60%**

Inversión Pei: COP **120 mil MM**

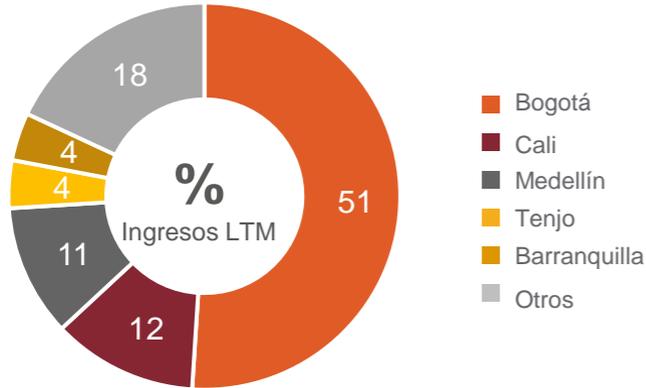
Cobertura: **Flujo preferente (5 años)**

Socios:

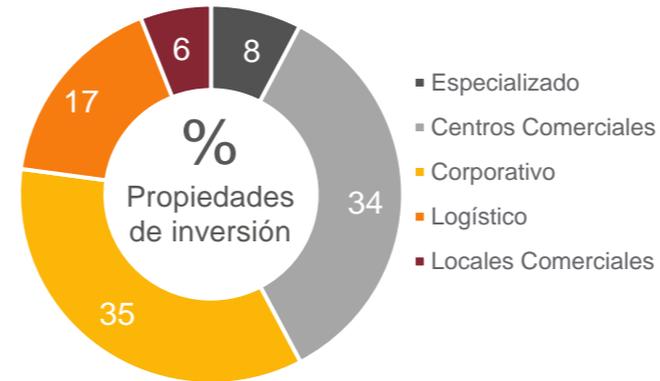


¹ Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir.

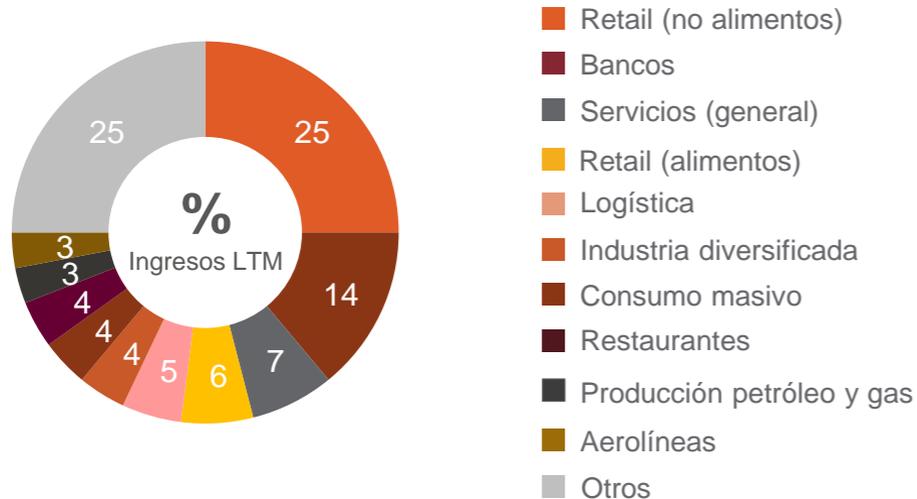
Participación geográfica



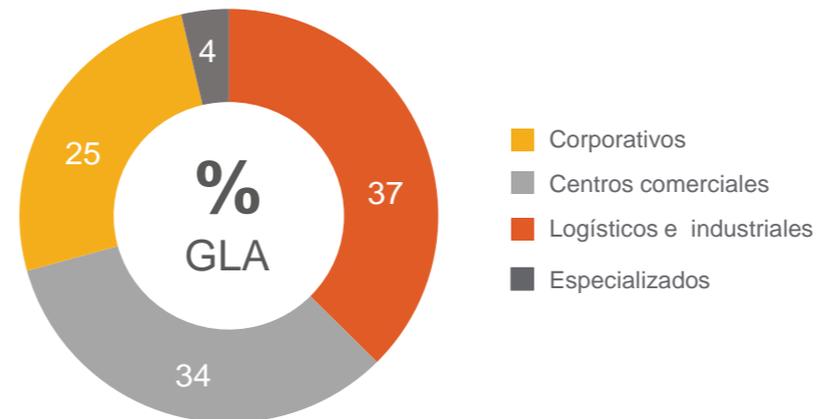
Participación de ingresos por tipo de activo



Participación por sector económico



Participación por área arrendable (GLA)



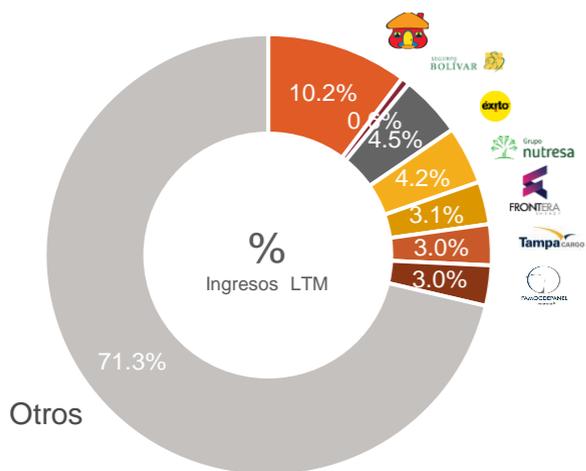
LA DIVERSIFICACIÓN ES UN COMPONENTE CENTRAL EN LA ENTRATEGIA DEL VEHÍCULO, POR LO TANTO, LAS NORMAS DEL PORTAFOLIO INCLUYEN LIMITES ESPECÍFICOS DE CONCENTRACIÓN.

- 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.

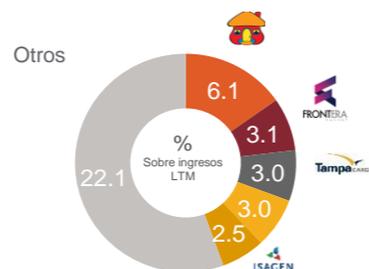
*LTM (Last Twelve Months)

DIVERSIFICACIÓN DE ARRENDATARIOS

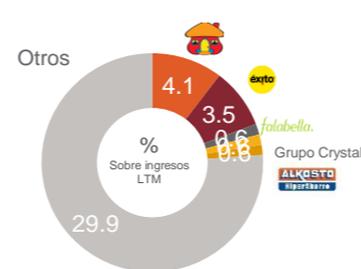
Diversificación por arrendatario (% total Pei)



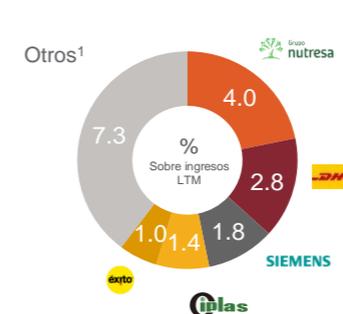
CORPORATIVOS



COMERCIALES



LOGÍSTICOS E INDUSTRIALES



ESPECIALIZADOS



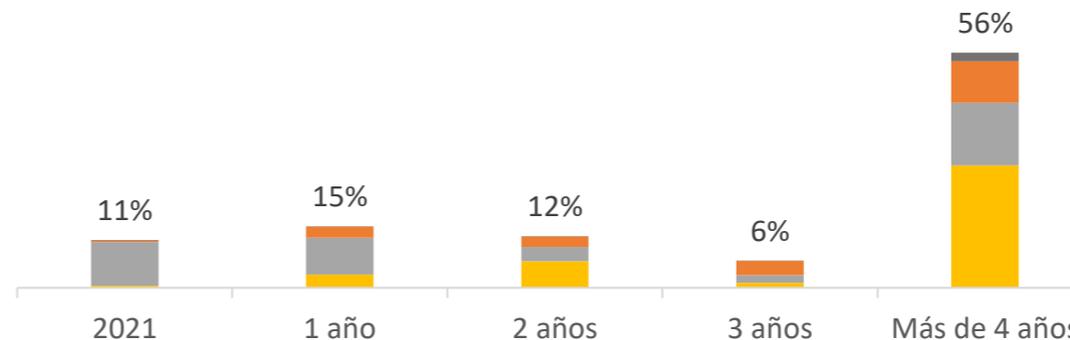
1. Incluye el 0.1% de participación de Davivienda en la categoría de logísticos e industriales

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

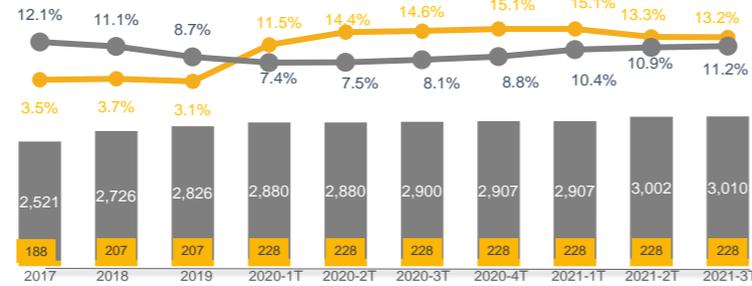
MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA

Centro Comercial Nuestro – Montería

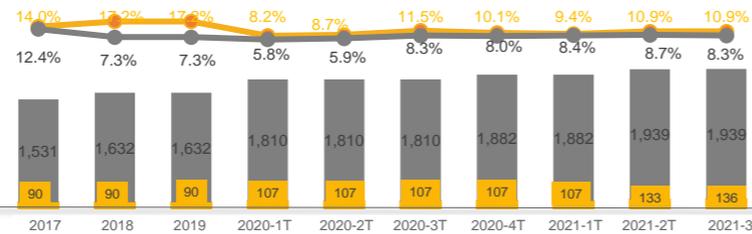
MERCADO INMOBILIARIO COLOMBIANO



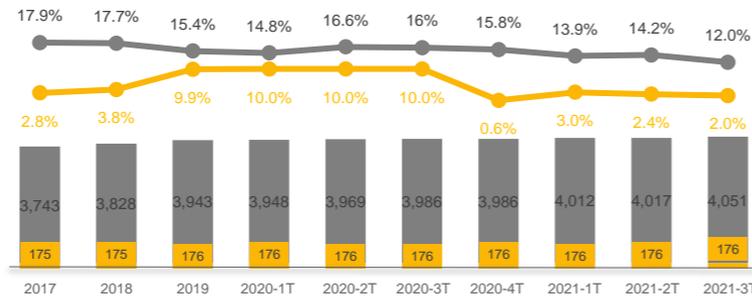
CORPORATIVOS




COMERCIALES

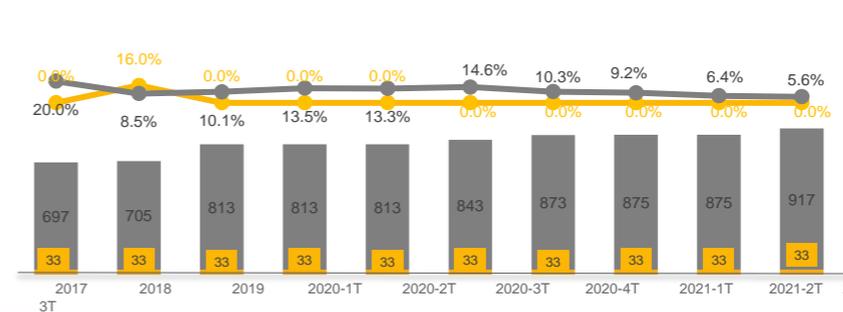
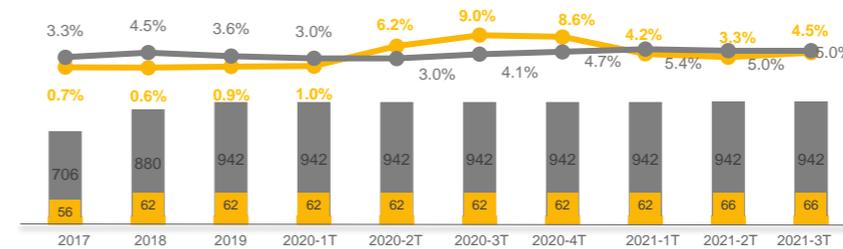
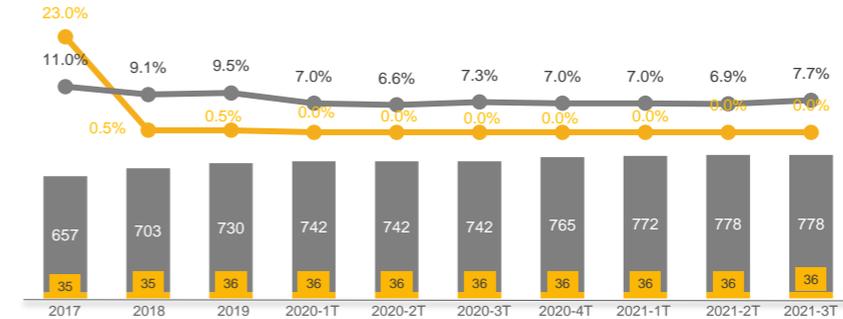



LOGISTICOS E INDUSTRIALES



BOGOTÁ

Fuente: Colliers - Valores en miles de m²



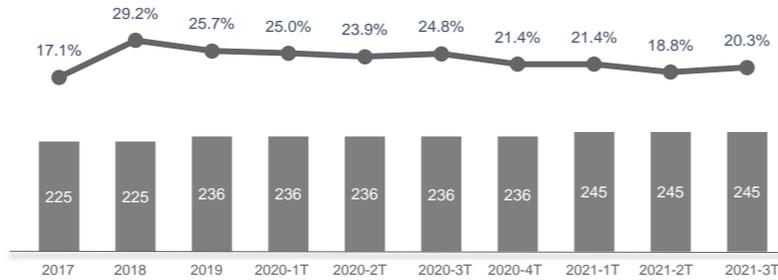
MEDELLÍN

■ Inventario Pei
■ Inventario de mercado
— Vacancia de Pei
— Vacancia de mercado

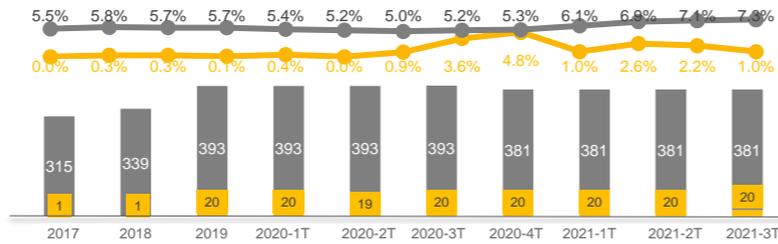
MERCADO INMOBILIARIO COLOMBIANO



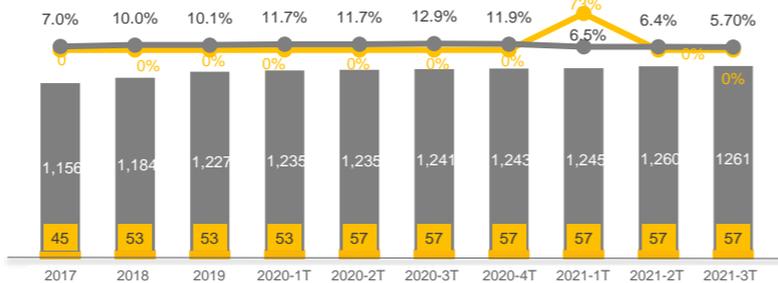
CORPORATIVOS




COMERCIALES

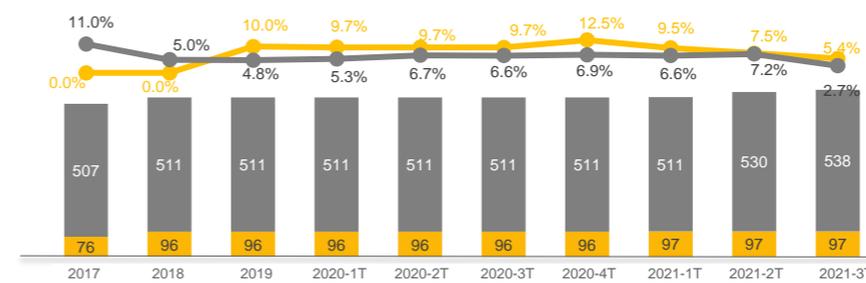
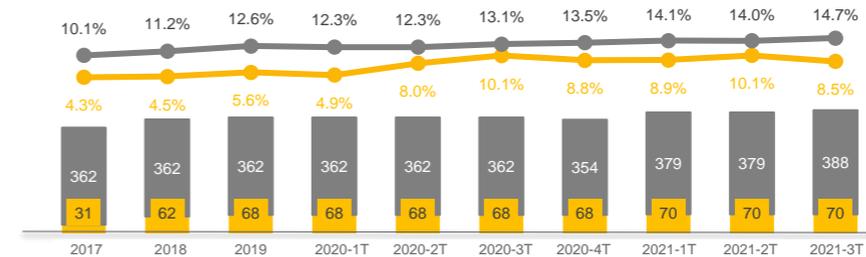
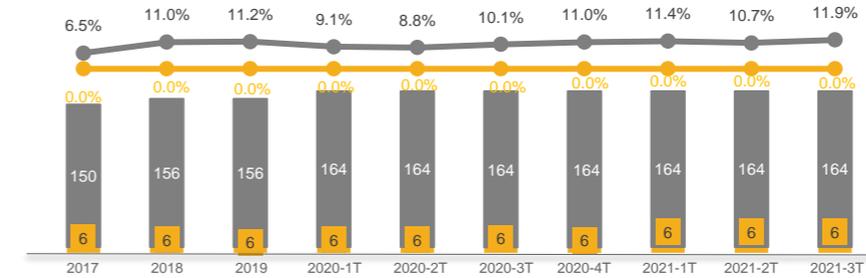



LOGISTICOS E INDUSTRIALES



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

