2021

INFORME DE GESTIÓN

pei

VEHÍCULO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LÍDER DE LOS COLOMBIANOS

Informe de **Gestión** 2021

pei

www.pei.com.co

Rivana Business Park - Medellín

Estimados Inversionistas Pei,

En un año como el 2021, de adaptación para todos, en el equipo como el de Relación con Inversionistas de Pei Asset Management seguimos trabajando para ofrecerle información, espacios y experiencias de valor agregado en relación con su inversión en Pei.

Así como a lo largo de la historia de Pei hemos consolidado pilares y fortalezas que nos permitieron adaptar el negocio a la nueva realidad, también desde el equipo de GRIC continuamos ofreciéndoles a los casi 4,700 inversionistas un contacto cercano y permanente, nuevos formatos de comunicación, espacios colectivos de actualización y reuniones individuales de atención de temas puntuales, además de desarrollar la agenda recurrente de Teleconferencias de Resultados Trimestrales y Asamblea Anual de Inversionistas para profundizar nuestros vínculos.

En una inversión de largo plazo como esta, una vez más queremos reiterar a ustedes inversionistas, el agradecimiento por la confianza depositada en el equipo de Pei Asset Management y presentarles los resultados logrados para el año 2021 que reflejan la resiliencia del sector inmobiliario, los retos que nos planteó la llamada nueva normalidad que debemos ir identificando y adaptando cada día, y los logros obtenidos durante el año que reflejan una recuperación del negocio de Pei soportado en las fortalezas que el vehículo ha venido consolidando a lo largo de su trayectoria. Así mismo queremos dar la bienvenida a los nuevos inversionistas de Pei que durante un año de transición como el que acaba de terminar, vieron una oportunidad particular de vincularse soportados en la tesis de inversión y con una clara visión de largo plazo.

En el 2021 fortalecimos el equipo para ofrecer no solo más información, sino de manera más oportuna, ágil y fácil de consumir.

Somos conscientes que debemos atender distintos perfiles de inversionistas con sus necesidades y preferencias particulares y por eso ampliamos la oferta de espacios y complementamos la información entregada.

Esperamos seguir contando con su valiosa participación y retroalimentación que nos permiten mejorar permanentemente nuestro modelo de atención al inversionista.

Jimena Maya
Gerente de Relación con Inversionistas
y Comunicaciones (GRIC)
Pei Asset Management

ÍNDICE

1. Mensaje del presidente de Pei Asset Management 2
2. Tesis de Inversión y Fortalezas del vehículo 6
3. Resumen Ejecutivo y Estrategia 2021 22
4. Gestión 2021: Recuperación de los principales indicadores del vehículo en un contexto de cambio y coyuntura 30
5. Estructura: La estructura detrás del vehículo inmobiliario líder en Colombia 144
6. Sostenibilidad 152
7. Gobierno Corporativo 158
8. Administrador inmobiliario 164

Atrio -Bogotá

Cittium -Tenjo

1. MENSAJE DEL PRESIDENTE

"2021 fue un año que reflejó la recuperación del vehículo, marcado por la confianza de nuestros arrendatarios e inversionistas, el fortalecimiento de los principales indicadores inmobiliarios y financieros en medio de distintas coyunturas; el efecto de la pandemia, situación sociopolítica que se vivió en el primer semestre y el cambio en la metodología de valoración de los títulos inmobiliarios durante la segunda mitad del año."

Estimados Inversionistas,

Quiero empezar por agradecer su voto de confianza en el Administrador Inmobiliario el cual se ve reflejado en los resultados positivos de Pei. Si tuviésemos que resumir lo que fue el año pasado, diríamos que fue un escenario de recuperación y de estabilización en los indicadores inmobiliarios del vehículo.

En ese sentido, logramos la colocación de más de 224,000 metros cuadrados, es decir un 20% del área total del portafolio; el incremento del tráfico en los activos destacándose en la categoría de centros comerciales, que superó los niveles prepandemia; el recaudo de la cartera generada por los diferimientos de 2020, que cerró el año en 1.4% de los ingresos; la generación ininterrumpida de flujo de caja, y unos márgenes de operación estables.

Por otra parte, hemos incorporado una política de inversión responsable, que promueve todos los indicadores en sostenibilidad y cuidado del medio ambiente en el proceso de evaluación de las oportunidades de inversión, proyectando la vigencia de los activos en el largo plazo.

Asimismo, cumplimos los compromisos de inversión vigentes con la incorporación de 2 centros médicos hechos a la medida para la EPS Sanitas que pertenece al grupo Keralty. De igual forma, robustecimos el segmento de centros comerciales con Nuestro Bogotá que, con una oferta innovadora, entra a consolidar un portafolio junto con las ubicaciones existentes de la marca Nuestro en Montería y Cartago.

Adicionalmente, adquirimos un centro de distribución en Ibagué para Koba Colombia y una torre de oficinas en Medellín, que será la sede corporativa de Tigo a nivel nacional.

También, incorporamos el primer activo del sector hotelero, un hecho muy relevante para la categoría de activos especializados: se trata del Hotel Barú Calablanca Beach Resort, operado por Accor bajo la marca Sofitel.

En el ámbito financiero, durante 2021, el mercado de valores colombiano afrontó movimientos importantes en todas sus categorías en las que se vieron afectados indistintamente el mercado de renta fija, renta variable y el mercado de Títulos Participativos, en el que se clasifica Pei. Esto, derivado del efecto de la pandemia, de la situación sociopolítica del país del segundo trimestre, y de la entrada en vigor de la normatividad
relacionada con la valoración de los portafolios de Títulos de Participación a precios de mercado, durante el segundo semestre del año.

En general, percibimos una incertidumbre del mercado frente a la recuperación del sector inmobiliario con lo cual cobran valor los resultados obtenidos por Pei en 2021 que, como ya hemos mencionado, reflejan la tendencia de recuperación que esperamos continuar consolidando durante 2022. Lo anterior llevó a un año atípico en el comportamiento de las transacciones de mercado traducido en una disminución de la liquidez y un precio del Título en el mercado secundario con descuentos hasta del 30% con relación al valor patrimonial.

En nuestro rol de estructurador y administrador, hemos adelantado gestiones para habilitar mecanismos que permitan una recuperación de la liquidez de los TEIS, que serán prioritarias en 2022. Con esto, me refiero a la migración de los Títulos al sistema de renta variable, el split del Título y la habilitación de un mecanismo de readquisición de Títulos, la activación de un formador de liquidez, y un acompañamiento permanente y activo con todos los inversionistas de Pei.

Sin duda, todos estos planes y resultados nos reafirman la solidez y vigencia del mercado inmobiliario en Colombia, al igual que las oportunidades de resiliencia que tiene Pei como vehículo de inversión líder de este sector en el país.

A todos ustedes, muchas gracias por ser parte de esta alternativa con vocación de largo plazo.

Atentamente

Jairo Corrales
Presidente Pei Asset Management

Torre Atrio - Bogotá

One plaza - Medellín

Elemento Torre Fuego -Bogotá

CC Atlantis -Bogotá

2.

TESIS DE INVERSIÓN Y FORTALEZAS DEL VEHÍCULO

"Durante 2021 se vivieron diferentes contingencias que permitieron resaltar las fortalezas de Pei, cuyos fundamentales se vienen construyendo desde hace 15 años."

Durante 2021 se vivieron diferentes contingencias que han permitido resaltar las fortalezas de Pei cuyos fundamentales se vienen construyendo y diseñando desde hace 15 años.

En este primer año de recuperación postpandemia, la gestión liderada por el Administrador Inmobiliario continuó profundizando las fortalezas del vehículo que bien permitieron afrontar la coyuntura en 2020.

La **generación del flujo de caja** derivado de la operación y explotación de los activos mantuvo un resultado ininterrumpido y creciente a lo largo del año en línea con el ciclo del negocio entregando a los inversionistas más de

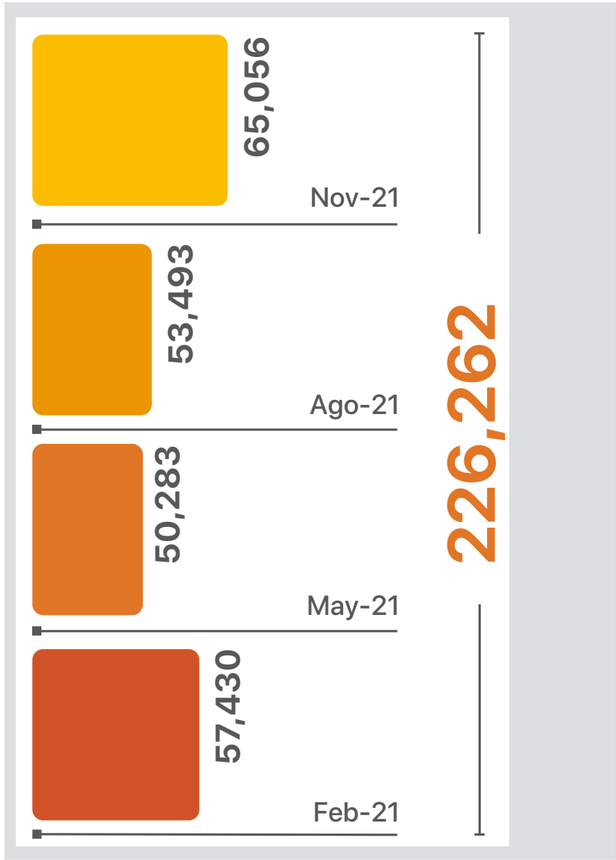
COP
226,262
millones

equivalentes a

COP
524,457
por Título

en la suma de los cuatro trimestres del año.

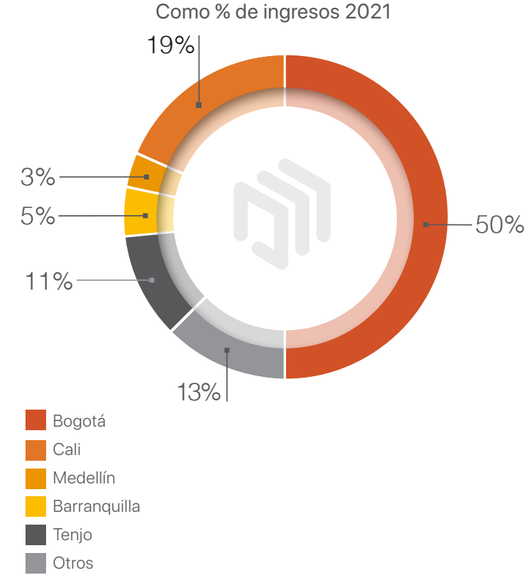
Flujo de Caja Distribuible
PAGADO EN 2021 (COP MM)



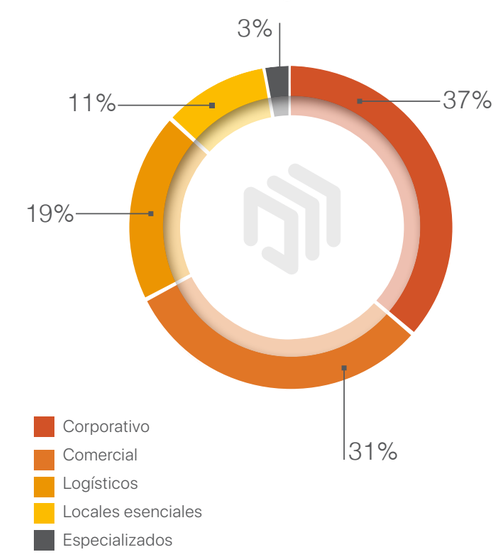
Otra fortaleza que quedó de manifiesto durante 2021 es la **estructura de capital** que mantiene el vehículo. El acceso al mercado de capitales en sus diferentes alternativas: títulos de participación, títulos de deuda y líneas de crédito con el sector financiero, permitió contar con una flexibilidad para gestionar las necesidades de financiación del negocio en cada momento del año. El año 2021 la coyuntura de mercado no ofreció condiciones favorables para realizar nuevas emisiones de títulos participativos lo que resultó en un incremento en el nivel de endeudamiento del vehículo; no obstante el nivel del **37%** de apalancamiento resulta conservador en el contexto de las inversiones inmobiliarias, y adicionalmente los créditos ofrecieron unas condiciones de tasas y costos a la baja, principalmente en la primera mitad del año que permitieron un gasto financiero controlado en el año.

La diversificación es un aspecto fundamental como atributo del portafolio que permitió amortiguar el impacto de las restricciones vividas en 2020 en relación con la utilización de los espacios inmobiliarios; así mismo durante el 2021 la diversificación reflejó comportamientos de reactivación y recuperación a ritmos distintos destacándose la reacción positiva de la categoría comercial con el incremento del tráfico de visitantes y compradores a los centros comerciales, acompañado de un aumento en la efectividad de compra y de un crecimiento cercano al **5%** en las ventas/m² comparado con el 2019 antes de la pandemia.

Diversificación Geográfica
Como % de ingresos 2021

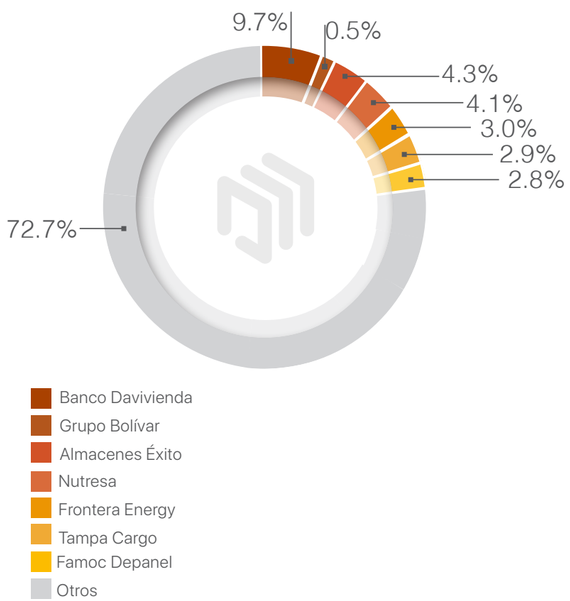


Diversificación por Categoría
Como % de ingresos 2021



Diversificación por **Arrendatario**

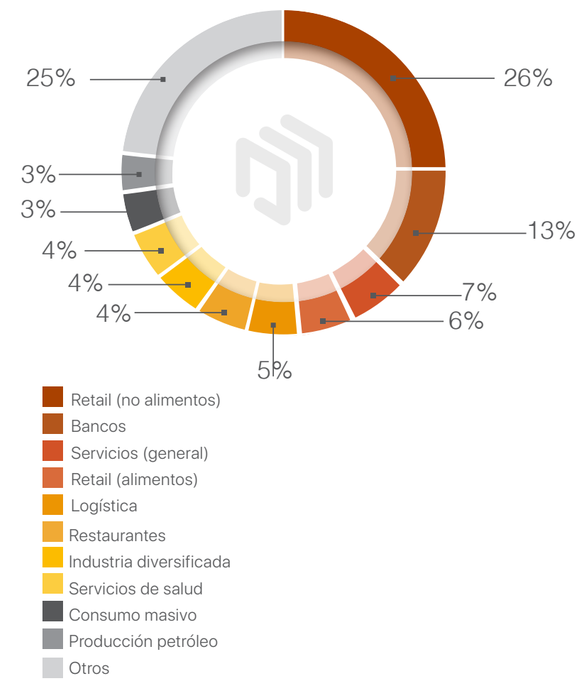
Como % de ingresos 2021



Atrio y Torre Davivienda -Bogotá

Diversificación por **sector económico**

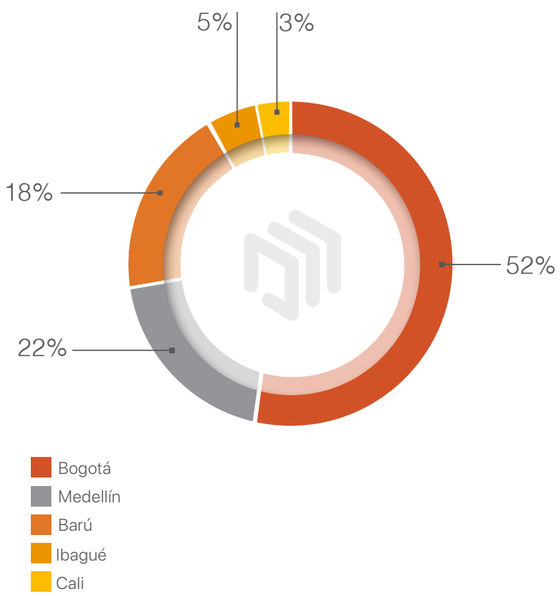
Como % de ingresos 2021



Desde la arista de composición del portafolio, los activos incorporados al portafolio **en el año aumentaron la participación en las categorías de salud y de hotelería** además de la presencia en un nuevo municipio como Barú. Las adquisiciones de 2021 tienen la siguiente diversificación:

DIVERSIFICACIÓN **GEOGRÁFICA ADQUISICIONES** 2021

Como % del valor en libros de 2021



Centro Comercial Nuestro - Bogotá

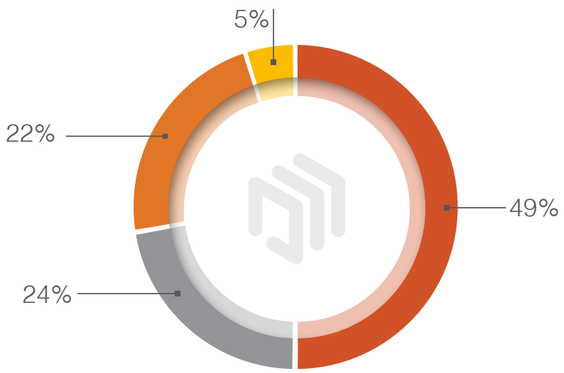
Parque Empresarial Strategik - Ibagué

Sánitas Versalles -Cali

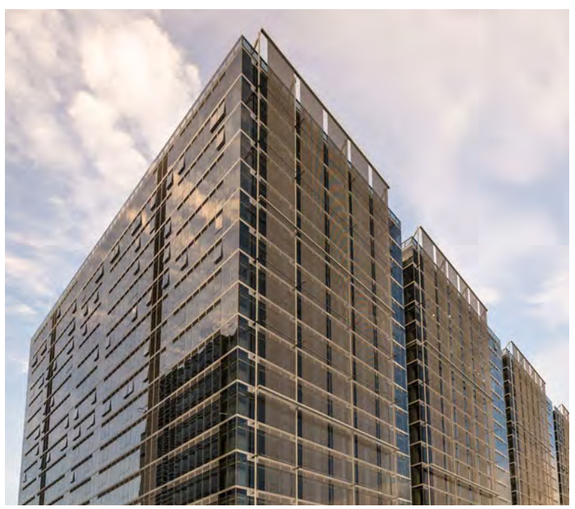
Barú Calablanca Beach Resort

DIVERSIFICACIÓN POR **CATEGORÍA ADQUISICIONES** 2021

Como % del valor en libros de 2021



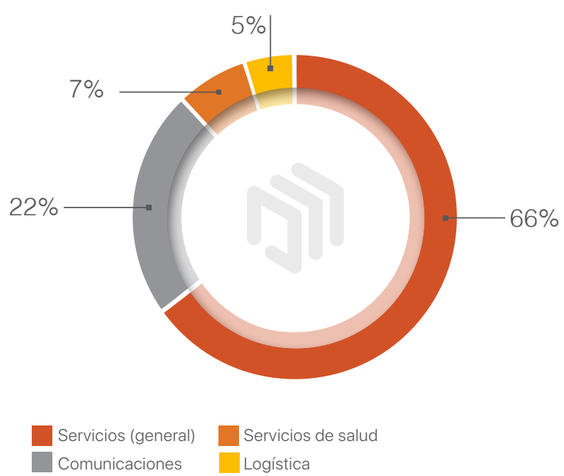
Centro Comercial Jardín Plaza - Cúcuta



Elemento -Bogotá

DIVERSIFICACIÓN POR **SECTOR ECONÓMICO ADQUISICIONES** 2021

Como % del valor en libros de 2021



Centro Comercial Nuestro - Cartago

En un escenario de recuperación, a lo largo del año se realizó un monitoreo y ajuste de los **mecanismos de manejo de riesgos de cobertura en la gestión comercial**, a través de los esquemas de flujo preferente y renta garantizada, el fortalecimiento del programa de seguros del portafolio, análisis previo y seguimiento a la situación financiera de los arrendatarios.

Barú Calablanca Beach Resort

Tesis de Inversión en Pei

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

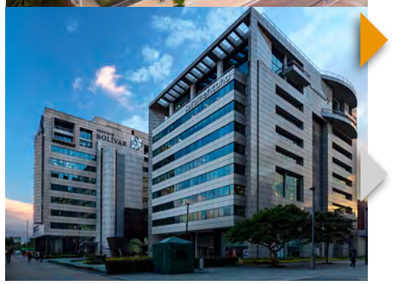
Consolidado desde su inicio como **líder en el sector inmobiliario** del país.

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

Pei ha consolidado relaciones sólidas y de largo plazo con más de **1,900 arrendatarios** proveyéndoles soluciones integrales de valor agregado a sus necesidades inmobiliarias.

Participa en diferentes categorías de activos inmobiliarios, **gestiona más de 2,600 contratos** de arrendamiento con una retención de arrendatarios superior al **92%**.

Pei es hoy el **mayor propietario institucional** de centros comerciales y oficinas corporativas del país.

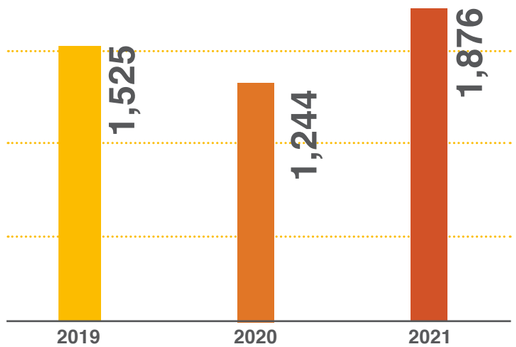


Administrador Inmobiliario experto y con trayectoria en inversiones inmobiliarias que cuenta con un profundo conocimiento de los mercados inmobiliario y financiero.

El Administrador Inmobiliario ha desarrollado un **modelo de Sostenibilidad** con acciones y programas incorporados al portafolio de Pei tanto en la política de inversión como en la gestión de los activos.

Una de las principales premisas de inversión de Pei es la vocación de largo plazo asociada a la naturaleza del negocio inmobiliario de rentas cuyo propósito es **capitalizar la estabilización, valorización y explotación comercial de los activos en horizontes entre 5 y 10 años,** superando los posibles ciclos a los que está expuesta la economía a nivel macro, un sector económico en particular, o coyunturas mayores como la desatada por la pandemia de la Covid-19.

Evolución de **Arrendatarios** Pei:



Durante el año 2021, Pei continuó consolidando relaciones sólidas y de largo plazo con arrendatarios de primer nivel alcanzando cerca de

1,900
arrendatarios

en las distintas categorías vinculando más de 600 nuevos aliados con respecto al cierre de 2020; evidenciando su objetivo de ser aliado de negocio, a partir de las medidas tomadas durante los últimos 18 meses, a través de las que cada vez se ofrecen más soluciones integrales y de valor agregado a las necesidades inmobiliarias para los arrendatarios actuales y potenciales del portafolio.

Éxito - Itagüi

A través de estos principios, Pei ha logrado participar y destacarse en diferentes categorías inmobiliarias como líder en el país al gestionar actualmente más de

2,600
contratos,

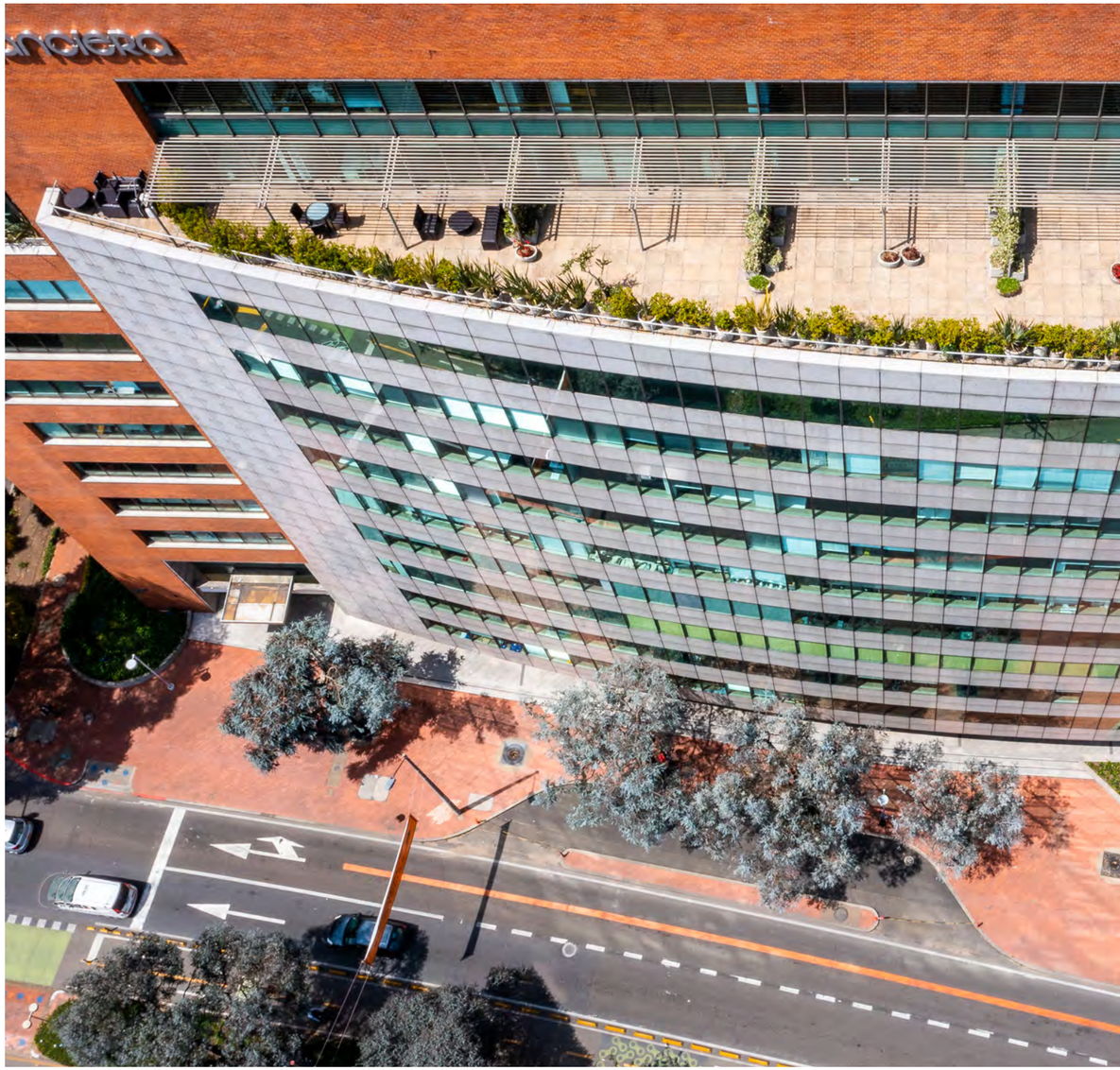
un incremento superior a

700
contratos

de arrendamiento cerrados a lo largo de 2021, alcanzando una retención de arrendatarios cercana al **92%**.

La trayectoria del Administrador Inmobiliario y el conocimiento profundo de los mercados financieros e inmobiliarios, es parte de lo que ha permitido afrontar los retos surgidos durante los últimos meses y tomar las decisiones adecuadas que durante el 2021 reflejaron una recuperación gradual de los principales indicadores del negocio.

City U- Bogotá



Corporativo 7-76 - Bogotá

Vehículo de inversión inmobiliaria líder de los colombianos

FICHA TÉCNICA EJECUTIVA - PROGRAMA DE TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN TEIS

EMISOR:	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias	AGENTE DE MANEJO: Fiduciaria Corficolombiana
ADMINISTRADOR INMOBILIARIO:	**Pei Asset Management SAS**	REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTA: Fiducoldex
VALORES OFRECIDOS:	Títulos Participativos inscritos en RNVE y listados en BVC Fungibles con derecho de preferencia	PRIMERA EMISIÓN: Febrero 2007
ISIN:	COV34 (Listado en la Bolsa de Valores de Colombia)	ENTIDAD CALIFICADORA: BRC Standard & Poors S&P Global
ESTRUCTURA JURÍDICA:	Patrimonio Autónomo de Titularización Inmobiliaria	
MONEDA:	Pesos Colombianos COP	
MONTO MÍNIMO DE INVERSIÓN:	1 Título (un Título)	
VIGENCIA:	99 años prorrogables por un periodo igual Horizonte de inversión de largo plazo	

POLÍTICA DE INVERSIÓN

INVERSIONES ADMISIBLES

Activos inmobiliarios de uso comercial con potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización ubicados en Colombia con diversificación en distintos criterios que permitan mantener un perfil de riesgo moderado. Pei ha acogido una política de inversión responsable que incorpora factores ASG en el proceso de toma de decisiones de inversión.

Límites de exposición:

Por Arrendatario:	≤ 20%	**Por Categoría Inmobiliaria:**	≤ 70%
Por Ciudad:	≤ 85% Bogotá; ≤ 50% Medellín y Cali; ≤ 30% Otros.		

Programa de Seguros: Póliza TRDM (todo riesgo daño material) / RCE (responsabilidad civil extracontractual)

RIESGOS

Vacancia	Cartera de los arrendatarios	Liquidez

Esquemas de cobertura para activos nuevos: Precio global fijo, Renta garantizada y Flujo Preferente

Límite de Activos en Desarrollo LAD ≤ 15% AUMs proyectados para un año y ≤ 40% AUMs proyectados a largo plazo Pei no asume el riesgo construcción

ESTRUCTURA DE CAPITAL

Programa de emisión y colocación de títulos de participación	**MONTO APROBADO:** COP 5 Bn	MONTO EMITIDO: 3.9 Bn
Programa de emisión y colocación de títulos de contenido crediticio	**MONTO APROBADO:** COP 3 Bn	MONTO EMITIDO: 1 Bn

LIMITE DE ENDEUDAMIENTO

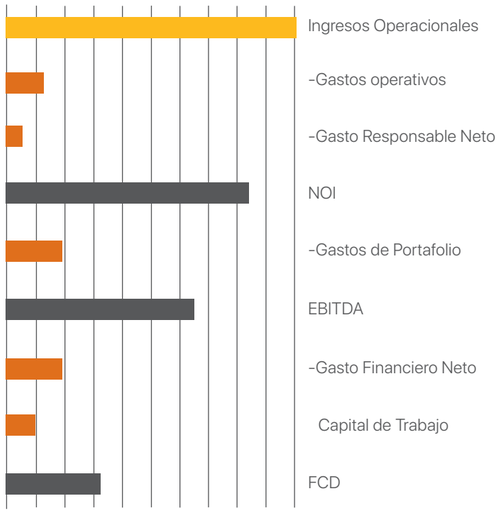
DEUDA TOTAL	DEUDA CORTO PLAZO	DEUDA LARGO PLAZO
≤ 40% AUMs	≤ 35% AUMs	≤ 35% AUMs

COMPOSICIÓN DE INVERSIONISTAS

INSTITUCIONALES			RETAIL	
AFPs	Aseguradoras	Otros	Persona natural	Persona jurídica

RENTABILIDAD DE LOS TITULOS

FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE (FCD)



MECANISMO DE PAGO FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

- Pago trimestral el décimo (10°) día hábil de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.
- El FCD lo recibe el inversionista que sea propietario del Título el día anterior a la fecha de pago.
- El monto pagado está sujeto al descuento de impuestos y retenciones de acuerdo con la naturaleza tributaria de cada inversionista.

VALORIZACIÓN DEL PORTAFOLIO

- Avalúo de cada activo una vez al año por firmas especializadas con metodologías internacionales como Flujo de Caja Descontado, Capitalización directa, Precios Comparables, etc.
- Firmas avaluadoras aprobadas por el Comité Asesor que deben rotarse mínimo cada 3 años para el mismo activo.

VENTA DE ACTIVOS

Los recursos por venta de activos podrán:
- Ser reinvertidos en los siguientes 12 meses en Pei
- Distribuidos a los inversionistas

GOBIERNO CORPORATIVO

1. Comité Asesor 9 Miembros	5 Independientes 4 Administrador Inmobiliario	
2. Revelación de información	Mecanismo de información relevante SIMEV - SFC	
3. Decisiones del vehículo	Endeudamiento: Inversiones: Modificaciones reglamento:	Comité Asesor Comité Asesor AGI 80% TEIS

Rivana Business Park - Medellín

City U -Bogotá

3. RESUMEN EJECUTIVO Y ESTRATEGIA 2021

"Los resultados de 2021 fueron positivos desde el punto de vista del portafolio inmobiliario que permiten entrever un panorama optimista para el 2022 donde el reto será la recuperación de la liquidez del Título en el mercado de capitales."

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Comercial	Corporativo	Logístico	Especializado
41%	14%	45%	1%

- Vacancia física cierre: **6.9%** / Vacancia Económica cierre: **9.7%**
- Absorción de GLA: **225** mil m^2
- Retención de contratos: **92%**
- Cartera neta cierre: **1.4%** ingresos anuales
- Incremento del tráfico en los activos principalmente en activos comerciales
- Cumplimiento de los compromisos de inversión: **6** activos nuevos por COP **672** mil MM
- Expansiones y aumento de participación en activos del portafolio: **3** activos por COP **121** mil MM

RESULTADOS FINANCIEROS DEL PORTAFOLIO

- Ingresos operacionales: COP **493** mil MM **+12%** vs 2020
- Margen **NOI: 82%** - Margen **EBITDA: 63%**
- Flujo de Caja Distribuible pagado: **226,262** MM
- *Dividend Yield* pagado 2021: **4.8%** a valor patrimonial / **6.2%** a precios de mercado

SOSTENIBILIDAD

- Incorporación formal de criterios ASG en la evaluación de oportunidades de inversión: **Política de Inversión Responsable**
- Identificación de grupos de interés y asuntos materiales para los activos del portafolio: **Modelo Corporativo de Sostenibilidad**
- **Capacitación** y **sensibilización** al equipo del Administrador Inmobiliario en temas de sostenibilidad

MERCADO SECUNDARIO DE TEIS

- Disminución del **63%** en el monto total de operaciones para Pei con un ADTV* 2021: COP **704** MM
- Precio promedio en el mercado **81.5%** / Precio de cierre en el mercado **70%**
- Crecimiento de **+3.1%** en la base de inversionistas alcanzando **4,698** inversionistas

MIGRACIÓN DE TEIS A RENTA VARIABLE

- Gestión con BVC para habilitar la migración independiente para cada emisor
- Acompañamiento a SCB distribuidoras en la preparación de sistemas y temas operativos

VALORACIÓN A PRECIOS DE MERCADO

- **Entendimiento** y **retroalimentación** sobre las metodologías de valoración con los proveedores de precio
- **Comunicación educativa** a los **inversionistas** y al **mercado** sobre el cambio de valoración de los títulos participativos a precios de mercado
- **Acompañamiento** a los **inversionistas** y SCB para la adopción obligatoria del cambio de valoración desde el primero de junio de 2021

* ADTV: Volumen Promedio Diario Transado (average daily traded volume)

Avances del Plan Estratégico En 2021 -Propuesta de valor

Pilar Estratégico

Optimización portafolio inmobiliario

- Identificación de factores ASG para evaluar los activos en las nuevas oportunidades de inversión
- Actualización de la Política de Inversión de Pei.
  Aprobación de la Política de Inversión Responsable por parte del Comité Asesor
- Implementación de la matriz de Sostenibilidad para la evaluación de oportunidades de inversión

17 oportunidades de inversión evaluadas a partir de junio 2021

PRI Principles for Responsible Investment

Robustecer la oferta de productos y servicios de valor agregado

- Estructuración y diseño de la propuesta de valor m^4 orientada a ofrecer flexibilidad y valores agregados al arrendatario

Rivana

Servicios incluidos:
- Adecuación
- Mobiliario
- Facilities

tigo
Abbott

CC Atlantis

Servicios incluidos:
- Adecuación y obra civil

Seratta GOURMAND MARKET

Zona Franca la Cayena

Servicios incluidos:
- Estanterías

Grupo Hada

Crear valor a través de la sostenibilidad

- Creación del Modelo Corporativo de Sostenibilidad Pei AM para permear los activos del portafolio bajo administración
- Diagnóstico de ecoeficiencias: **316** mil m^2 en **18** activos
- **2,919** paneles solares en **7** activos
- **22%** del GLA con certificación LEED
- Vinculación del Administrador Inmobiliario al ICGC[1]
- Conformación del Comité de Sostenibilidad
- Capacitación del equipo del Administrador Inmobiliario en temas de sostenibilidad
- Identificación de Grupos de Interés y Asuntos Materiales de Sostenibilidad

[1]ICGC: Instituto Colombiano de Gobierno Corporativo

Avances del Plan Estratégico En 2021 -Capacidades habilitadoras

Pilar Estratégico

Adecuada gestión regulatoria

Estudio de derecho comparado en relación con los vehículos de inversión inmobiliaria en **materia de regulación**

Potencializar capacidades a través de la Innovación digital

Digitalización de informes y reportes

idata
Inteligencia Analítica de Clientes

Diseño e implementación de pagos electrónicos

ePayco

Diseño e implementación de un CRM para apoyar la atención de arrendatarios e inversionistas

salesforce

Gestor inmobiliario experto

Estrategia de comunicación del **Plan de Estrategia y Cultura** de **Pei Asset Management**

Definición de cargos críticos dentro de la estructura e **identificación de personas de alto potencia**l

Estructuración del plan carrera por nivel de cargo alineado con los valores corporativos

Barú Calablanca Beach Resort

Centro Comercial Unico - Barranquilla

4.

GESTIÓN 2021

Recuperación de los principales indicadores del vehículo en un contexto de cambio y coyuntura.

ANÁLISIS MACROECONÓMICO Y ENTORNO INMOBILIARIO POR CATEGORÍA

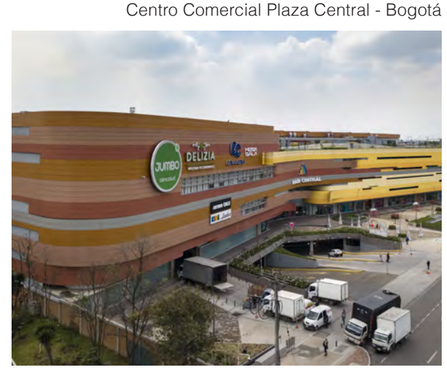
Entorno macroeconómico en Colombia

El año 2021 presentó grandes desafíos para la economía colombiana, donde además de tener que enfrentarse a las dificultades propias de la pandemia, el plan de vacunación y los distintos desafíos fiscales heredados de 2020, el país se debió enfrentar a un nuevo estallido social que ocasionó marchas y manifestaciones durante el segundo trimestre del año desacelerando el proceso de recuperación iniciado en 2021. A pesar de lo anterior, los resultados en términos de crecimiento del PIB fueron positivos con un crecimiento anual del **10.6%** el mejor registro en la historia del país.

Sectorialmente, el Comercio presentó los mejores resultados durante el 2021 con un crecimiento del **21.2%** con respecto al año anterior y fue sin duda el sector más beneficiado del fin de las cuarentenas y la reapertura de la economía. Asimismo, la Industria con un crecimiento del **11.7%** comparado al mismo periodo de 2020 y las actividades artísticas (**32%** a/a) han sido los sectores que más han aprovechado el fin de las cuarentenas, donde cabe destacar que todos los sectores económicos medidos por el DANE han presentado un crecimiento mayor a 0% durante el 2021 donde influye bastante el efecto estadístico a favor con el que cuentan la mayoría de los sectores pues la contracción del 2020 fue bastante significativa por lo que superar los niveles de producción observados fue más fácil en 2021.

Capital Towers -Bogotá

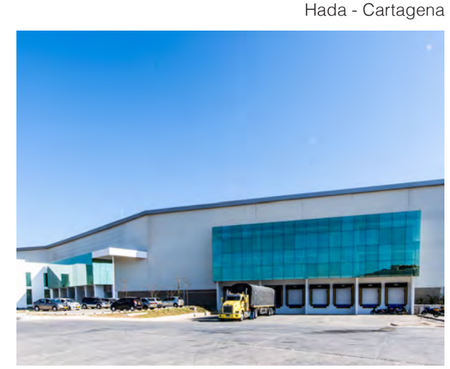
Centro Comercial Plaza Central - Bogotá



Sin embargo, existe preocupación por el comportamiento del sector de construcción que a pesar de ser uno de los sectores más golpeados en 2020 apenas presentó un crecimiento del **6.2%** año contra año (a/a) siendo uno de los pocos sectores que no alcanzó crecimiento a doble digito. Donde la construcción de edificaciones (viviendas, oficinas y comercio) presentó un crecimiento del **13.3%** a/a por lo cual el pobre resultado del año obedece a una contracción del -6% a/a en obras civiles (carreteras, acueductos, aeropuertos, entre otros).

En 2020 la inflación en Colombia cerró en su nivel más bajo de la historia registrando un **1.62%** al cierre del año. Si bien la tendencia bajista de la inflación se mantuvo hasta marzo de 2021 vale la pena destacar algunos elementos de 2020 que llevaron a este mínimo histórico en la inflación. Por ejemplo, el cierre de la economía por cuenta de las cuarentenas generó una desaceleración mundial en la inflación (lógica tras una fuerte disminución de la demanda), en Colombia dicha desaceleración se vio acentuada por algunas medidas tomadas por el Gobierno Nacional como lo fueron:

Hada - Cartagena



Sánitas - Toberín

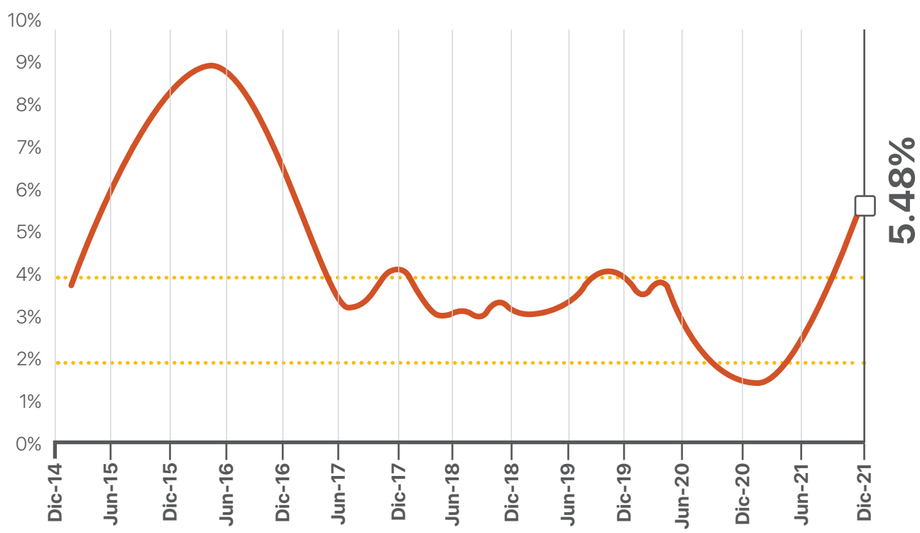
- **i)** los tres días sin IVA en el año;
- **ii)** el congelamiento en los precios de los arrendamientos a nivel nacional;
- **iii)** diferentes subsidios a servicios básicos;
- **iv)** una importante reducción en el precio de la gasolina que aún se mantiene a pesar de la acelerada recuperación del precio del petróleo.

Todo esto llevó a que la inflación colombiana se mantuviera como una de las más bajas del mundo hasta el primer trimestre del 2021.

Sin embargo, el fin de estos beneficios que se dieron durante la pandemia, llegó en el mes de abril cuando la inflación presentó su primer incremento en más de 8 meses. Si bien, el mercado había anticipado una corrección alcista de la inflación durante el año (en diciembre de 2020 se proyectaba una inflación cercana al **3.2%** en diciembre 2021) el estallido social que se vivió desde ese mes ocasionó una fuerte aceleración de la inflación. Específicamente, durante mayo los cierres en diferentes vías, causados por las protestas sociales, llevó a un desabastecimiento de alimentos en varias ciudades del país que a su vez llevó a un explosivo incremento en el precio de los alimentos, que pasaron de tener una inflación del **3.97%** anual en abril a **9.51%** en mayo.

La fuerte aceleración en la inflación de alimentos llevó a la inflación total a presentar un incremento significativo y en agosto de 2021 superó el rango meta del BanRep al ubicarse por encima del **4%** por primera vez en más de cinco años. De hecho, la inflación mantuvo una fuerte aceleración en el segundo semestre del año y a pesar de un leve alivio que se vivió por los tres días sin IVA al cierre de 2021 la inflación se ubicó en **5.63%** su nivel más alto desde 2016.

INFLACIÓN EN COLOMBIA (%) (CAMBIO ANUAL 2015-2022)



Elemento -Bogotá

Ante la aceleración de la inflación en el segundo semestre del año el BanRep tuvo que reaccionar rápidamente y anticipar el incremento en su tasa de intervención. El primer movimiento en tasa se dio en el mes de septiembre justo después de que la inflación sobrepasará el límite superior del rango meta (por mandato constitucional el BanRep debe buscar mantener la inflación entre 2%-4%), cuando la junta directiva del Banco incremento la tasa repo de **1.75%** a **2.00%** y posteriormente en las reuniones de octubre y diciembre se realizaron incrementos consecutivos de 50pbs[1] para cerrar el 2021 con una tasa de intervención del **3.00%**.

[1] Pbs: puntos básicos. Es la unidad de medida empleada para cuantificar el cambio entre dos porcentajes. 1 pb corresponde a un movimiento de 0.01%.

REPORTE INMOBILIARIO POR CATEGORÍAS

CATEGORÍA COMERCIAL BOGOTÁ

Centro Comercial Atlantis -Bogotá

En 2021 el inventario de centros comerciales alcanzó los

1.9 millones de m²

lo que representó un incremento del **3%** anual. Este incremento se explica por el inicio de operación de Nuestro Bogotá, que agregó un total de

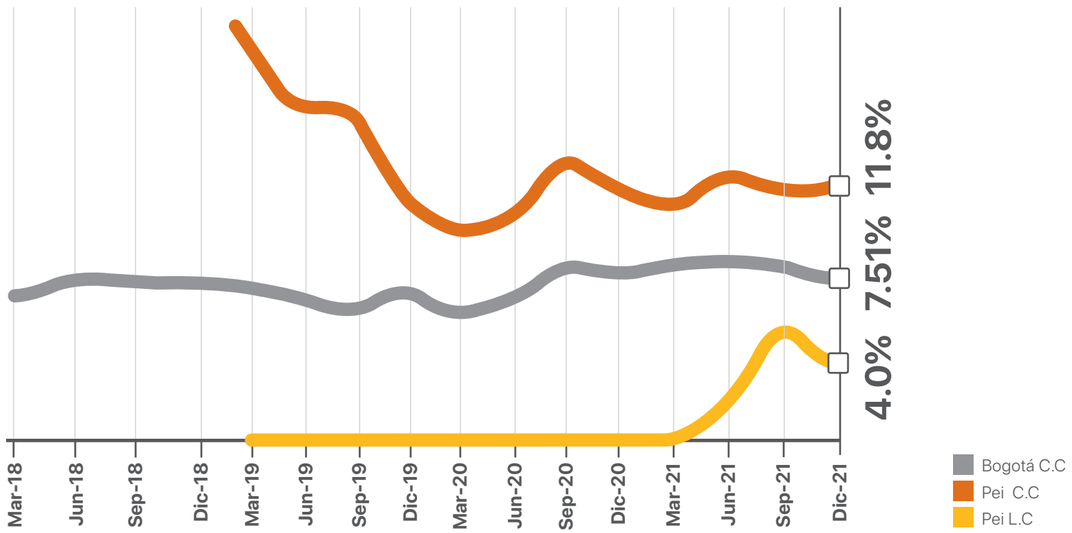
57,000 m²

al inventario de la ciudad. Si bien el comportamiento del 2021 sugiere una aceleración en la tasa de crecimiento de la oferta de locales comerciales, el choque que ocasionó la pandemia en 2020 aún se puede sentir en el mercado pues antes de generarse, el inventario de centros comerciales crecía a un ritmo promedio del **11%** anual en Bogotá.

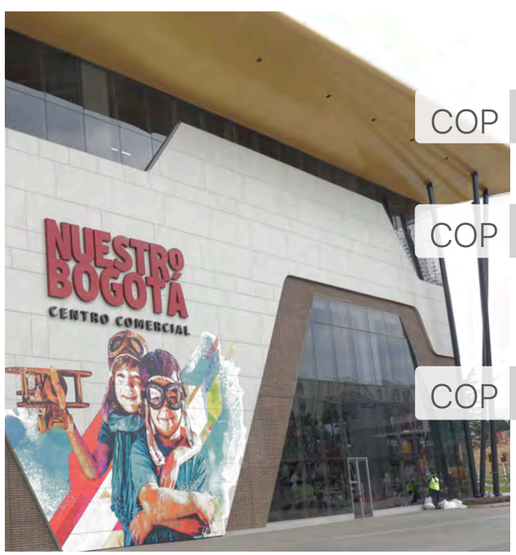
La tasa de vacancia de Centros Comerciales (C.C) en Bogotá presentó tres trimestres consecutivos a la baja y cerró el 2021 en una tasa de **7.5%**. De esta manera la tasa de vacancia al cierre de 2021 se ubica por debajo de la registrada al cierre de 2020 (8%) e incluso se acerca bastante al **7.12%** que registraba en diciembre de 2019 antes del inicio de la pandemia. En cuanto al portafolio de **Pei** la vacancia física en Centros Comerciales de Bogotá se ubica en **11.8%** un nivel que mantuvo relativamente estable durante todo el año y cercano al observado al cierre de 2020 cuando se ubicó en **11.5%**. Por su parte los locales comerciales del portafolio **Pei** presentaron una tasa de vacancia física del **4%** al cierre de 2021.

Centro Comercial Atlantis -Bogotá

TASA DE VACANCIA EN BOGOTÁ (2018-2021)



Centro Comercial Nuestro Bogotá



Centro Comercial Nuestro Bogotá

El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado se ubicó en

COP **110,500**

en diciembre de 2021 superando los

COP **107,900**

registrados en 2020 pero aún por debajo de los

COP **115,500**

que había registrado al cierre de 2019. Tras la reducción observada en 2020, el canon de arrendamiento promedio de Bogotá presentó un 2021 de franca recuperación, incluso en junio de este año el precio de arrendamiento logró ubicarse en los niveles observados antes de la pandemia. La mejor dinámica económica presentada en el país durante el tercer trimestre del año acompañada por los mejores resultados en el manejo de la pandemia (en promedio en el tercer trimestre del año se presentaron

1,300
casos nuevos diarios

vs.

20,000

que se alcanzó en el segundo) ayudó al cambio positivo en este indicador.

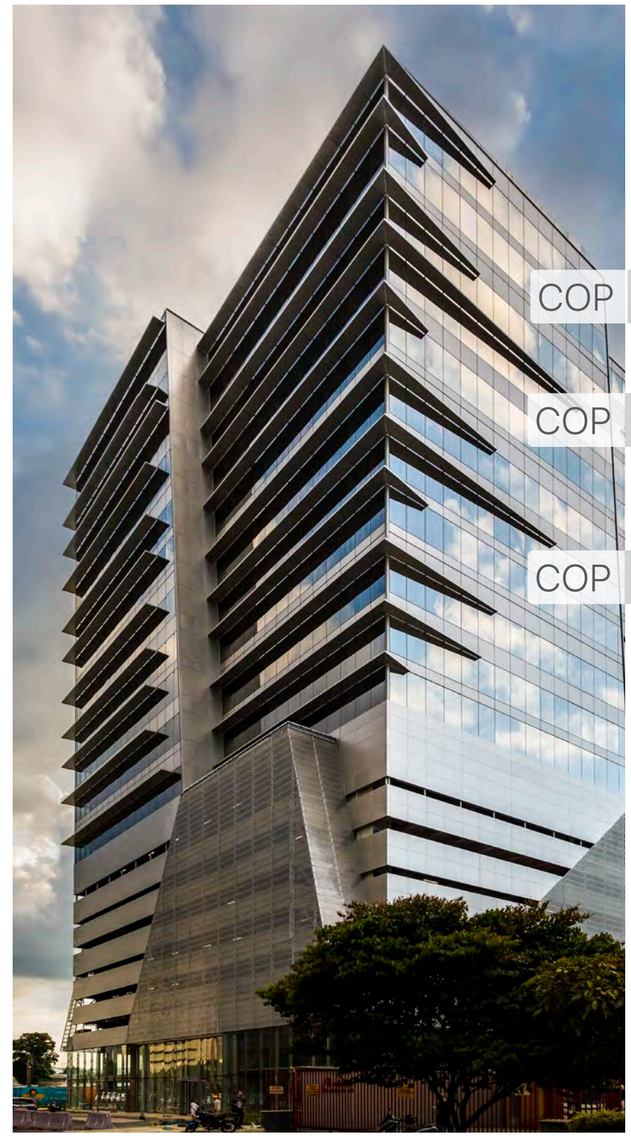
Centro Comercial Plaza Central Bogotá

Centro Comercial Plaza Central Bogotá

Categoría
Comercial Medellín

La tasa de vacancia en Medellín se ubicó en **4.93%** en diciembre de 2021 lo que significó un leve incremento frente al **4.70%** registrado en diciembre de 2020. Con este resultado Medellín no logra consolidar completamente una recuperación en su tasa de vacancia que mantuvo un aumento sostenido desde diciembre de 2019 hasta diciembre de 2020 cuando pasó del **3.0%** al **4.7%**. A pesar de que los centros comerciales de la ciudad de Medellín no han logrado alcanzar el nivel presentado antes de la pandemia, la vacancia de esta ciudad es la más baja de las cuatro principales de Colombia. En Medellín el portafolio **Pei** amplió su presencia con la inclusión de El Tesoro 4 que presentó una tasa de vacancia del **6.1%** en diciembre de 2021 mientras que la vacancia de locales comerciales en Medellín del portafolio **Pei** se ha ubicado en **0%** en los últimos 3 años.

El Tesoro Parque Comercial - Medellín



Rivana -Medellín

Por el contrario, el precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado en Medellín mantiene una buena dinámica y se ubica en

COP **95,400**

en diciembre de 2021 por encima de los

COP **89,700**

registrados en diciembre de 2020 pero por debajo de los

COP **103,200**

que promediaba al final de 2019 antes del inicio de la pandemia. Si bien durante los primeros tres trimestres de 2020 el precio promedio de arrendamiento presentó resiliencia frente a la coyuntura provocada por la pandemia, en el último trimestre del año se observó una caída importante al disminuir de COP 99,300 en septiembre de 2020 a COP 89,700 en diciembre 2020. Sin embargo, desde el inicio de 2021 el precio ha presentado una fuerte recuperación alcanzando una tasa de crecimiento anual del **7.4%** en diciembre 2021.

Categoría **Comercial Cali**

En 2021 el inventario de centros comerciales alcanzó los

388,000 m²

lo que representó un incremento del **10%** anual siendo la ciudad que presentó el mayor incremento en su inventario de centros comerciales. Este incremento en el total de metros cuadrados destinados al comercio en centros comerciales fue causado por la expansión de dos importantes centros comerciales en la ciudad, como lo son Cosmo Centro y Jardín Plaza, agregando un total de

34,000 m²

De esta manera la oferta de locales comerciales en Cali mantiene la buena dinámica que ha venido mostrando desde el inicio de 2021 alcanzando en diciembre la tasa de crecimiento anual más alta de los últimos 4 años.

Centro Comercial Jardín Plaza -Cali

Centro Comercial Jardín Plaza -Cali

Por su parte, la tasa de vacancia de centros comerciales en Cali se ubicó en **14.4%** su nivel más alto en los últimos cuatro años. De hecho, entre 2020 y 2021 la tasa de vacancia física en Cali aumentó de **13.5%** a **14.4%** y se sigue alejando de la tasa de **12%** que presentaba la ciudad antes de la pandemia. Con esto los centros comerciales de la ciudad presentan la tasa de vacancia más alta de las cuatro principales ciudades de Colombia. Por su parte la tasa de vacancia del portafolio de Pei en Cali se ubica en el **0%** bien sea en centros comerciales o locales comerciales al cierre de 2021 reflejando una buena dinámica de recuperación y resultados muy positivos en niveles de tráfico y ventas al consumidor final.

Centro Comercial Único -Cali

El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado en Cali se ubica en

COP **62,700**

en diciembre de 2021. De esta manera el precio se mantuvo estable en lo corrido del último año. Después de disminuir de

COP **97,526**

en diciembre de 2019 a

COP **71,300**

en marzo de 2020 no ha logrado alcanzar una nueva dinámica de crecimiento a pesar de que los menores niveles de restricción en movilidad asociada al mejor manejo del virus que debería generar un aumento en la demanda por locales comerciales y a su vez deberían presionar el incremento del canon de arrendamiento. De hecho, el comportamiento del portafolio **Pei** en centros comerciales de Cali ha mostrado un mejor comportamiento pues en diciembre de 2021 su canon promedio de arrendamiento se ubicó en

COP **114,183**

su mayor nivel de los últimos años ■

Categoría
Comercial Barranquilla

Centro Comercial Único -Barranquilla

En 2021 el inventario de centros comerciales se ubicó en

381 mil de m²

el mismo nivel que presentaba el año anterior. De hecho, el último incremento en el inventario de Barranquilla se presentó en 2019 con el lanzamiento del centro comercial Mall Plaza Buenavista que aportó al inventario cerca de

54,000 m²

de área rentable. Incluso en los últimos dos años se observó una reducción en el área disponible que se dio entre septiembre y diciembre de 2020.

Pese a que el inventario de centros comerciales en Barranquilla se mantuvo estático durante 2021, la tasa de vacancia física presentó deterioro. Al cierre de 2021 la tasa promedio de vacancia se ubicó en **6.54%** por encima del **5.3%** que registraba al cierre de 2020 o el **5.2%** que registró en 2020. Por su parte en cuanto al portafolio de **Pei** tiene una vacancia del **0%** tanto en centros comerciales como locales comerciales.

Centro Comercial Único -Barranquilla

El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado en Barranquilla se ubicó en

COP
95,400

en diciembre de 2021 superando el precio promedio del cierre de 2020 cuando se ubicó en

COP
89,700

pero por debajo de los

COP
103,242

que registró en 2019 antes de iniciar el choque ocasionado por la pandemia.

Categoría **Corporativa** Bogotá

En el año 2021 el inventario de oficinas alcanzó los

3 millones de m²

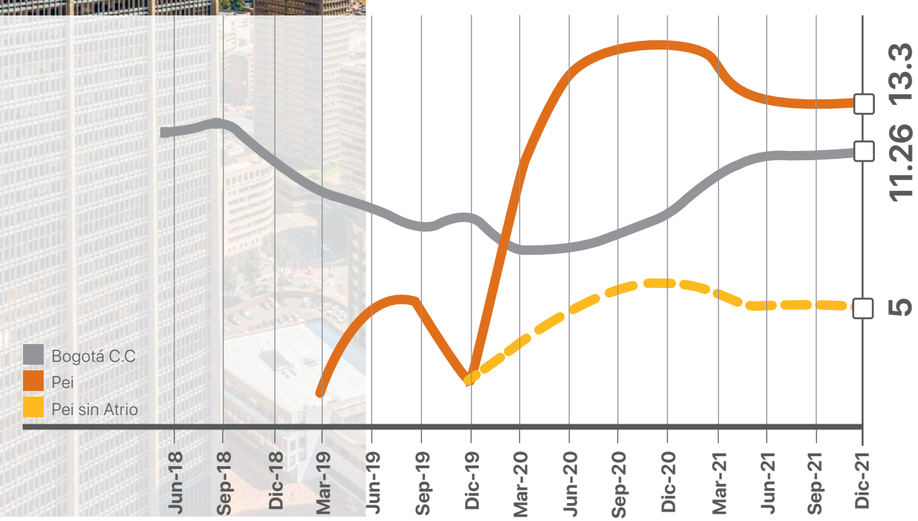
lo que representó un incremento del **3.9%** respecto al registrado en 2020. Este crecimiento anual significó un incremento de

116 mil m²

frente al registrado al cierre de 2020, los cuales se reflejan en los corredores Andino, Salitre, Chicó y Centro Internacional, explicados por el ingreso de Sequoya Plaza, Gold 8, FIC 9211, Torre Atrio, Gold 9 y 85 Square. De hecho, el comportamiento del 2021 mostró un cambio en el crecimiento del inventario pues desde el primer trimestre de 2018 la oferta de oficinas había presentado una tendencia constantemente decreciente que se acentuó durante la pandemia.

La tasa de vacancia en Bogotá presentó malas noticias al ubicarse en **11.3%** al cierre del 2021 empeorando frente al **8.8%** registrado al final de 2020. Si bien el incremento en la vacancia entre 2020 y 2021 es importante, vale la pena destacar que durante los últimos tres trimestres de 2021 la vacancia se mantuvo estable y cortó con una tendencia de cinco trimestres consecutivos de incremento en la vacancia física de la ciudad. Por su parte, la vacancia del portafolio de **Pei** en Bogotá se ubica en **13.3%** al cierre de 2021, si bien esto significa un mejor comportamiento frente al **15.1%** registrado en 2020 también vale la pena destacar que gran parte de la vacancia se debe a la inclusión de Atrio (aún en periodo de estabilización) durante el 2020 pues sin tener en cuenta este activo la tasa de vacancia de **Pei** al cierre de 2021 se ubica en **5%** menos de la mitad del promedio del mercado.

Tasa de **vacancia en Bogotá** (%)
(2018-2021)



El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado se ubicó en

COP **65,600**

en diciembre de 2021 su nivel más alto de los últimos 5 años. Tras la reducción en el precio promedio que supuso la pandemia en 2020 el precio ha presentado cuatro trimestres consecutivos de incremento. De hecho, el ritmo de crecimiento de los precios en Bogotá se ubica en **9%** cuando se compara con el precio de cierre de 2020. Los edificios clase A+ en la ciudad registraron un incremento en sus precios cercano al **11.2%**, culminando el último trimestre del año con un precio promedio de

COP **77,900** por m^2

impulsando al alza la ponderación de la ciudad a causa de precios por encima de los

COP **80,000**

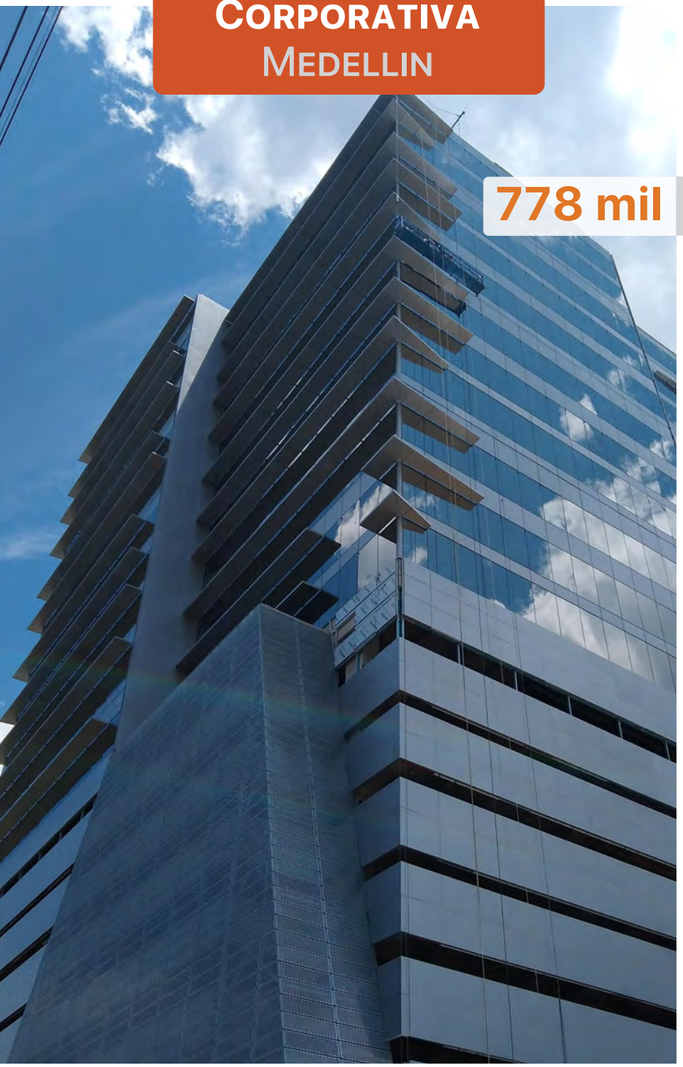
en edificios como Atrio, Sequoya Plaza, Torre 8 (Cemsa) y Oxo Center ■

Davivienda Edificio Bavaria -Bogotá

Torre WBP -Bogotá

Amadeus -Bogotá

Categoría **Corporativa** Medellin



Rivana -Medellín

En 2021 el inventario de oficinas en Medellín alcanzó los

778 mil de m²

lo que representó un incremento del **4.2%** anual lo que representa el mayor incremento de las cuatro principales ciudades en Colombia. El incremento en el inventario de la ciudad se explica por el ingreso de Cross Business Center en el segundo trimestre del 2021. Adicionalmente, con esta inclusión las oficinas clase A representa casi **60%** del total del inventario. Es de anotar que estas cifras aún no reflejan el ingreso al inventario de Rivana Business Park edificio que entró en operación en febrero 2022.

Por su parte la tasa de vacancia en Medellín se mantuvo relativamente estable durante 2021 pues cerró el año en **6.68%** lo que representa una reducción marginal frente al **7%** que había registrado al cierre de 2020. De hecho, la tasa de vacancia al cierre de 2021 se encuentra por debajo del **9.5%** que registraba a finales de 2019. En general Medellín ha demostrado ser la ciudad con mayor resiliencia de las cuatro principales del país, pues a pesar de los retos representados por el virus y el paro nacional de mitad del año la vacancia física de la ciudad nunca superó el **8%**. Por su parte el portafolio de **Pei** en Medellín mantuvo una vacancia del **0%** durante todo el año.

El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado en Medellín se ubicó en

COP
49,800

en diciembre de 2021 su nivel más alto desde 2017. El precio promedio se mantuvo prácticamente estático en los últimos tres trimestres de 2021 tras el importante incremento que había registrado entre el primer y segundo trimestre del año. El comportamiento en precios de Medellín fue diferente al evidenciado en otras ciudades pues a pesar de las afectaciones generadas por la pandemia el precio de arriendo aumentó en los tres primeros trimestres del 2020 y solo presentó una disminución entre diciembre 2020 y marzo 2021 que rápidamente fue superada en el segundo trimestre de 2021. Este incremento en los precios de renta se puede explicar por la reducción de espacios corporativos disponibles para la renta evidenciado principalmente en edificios clase A en El Poblado y Las Palmas ■

Helm Bank - Medellín

One Plaza -Medellín

Categoría **Corporativa** Barranquilla

En 2021 el inventario de oficinas de Barranquilla alcanzó los

245 mil m²

lo que representó un incremento del **4%** anual. Si bien el incremento anual en el inventario de oficinas de Barranquilla ha sido positivo también vale la pena advertir que en los últimos tres trimestres Barranquilla no ha aumentado su oferta de oficinas. Aún así, este comportamiento es típico de los últimos años donde la oferta aumenta solamente en el primer trimestre del año y se mantiene en el mismo nivel hasta el cierre del mismo.

En 2021, la tasa de vacancia en Barranquilla se ubicó en **16.3%** al cierre de 2021 alcanzado el punto más bajo de vacancia desde 2018, de hecho, el **20.3%** se ubica por debajo del promedio de los últimos 5 años que se encuentra en **20.5%**. Aun así, Barranquilla es la ciudad con la tasa más alta de vacancia en oficinas entre las cuatro principales ciudades del país, pues históricamente la tasa de vacancia barranquillera prácticamente duplica la del resto de las ciudades.

El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado en Barranquilla se ubica en

COP **42,700**

en diciembre de 2021. El precio promedio presentó una leve corrección entre el segundo y cuarto trimestre del año pasando de

COP **43,800**

a

COP **42,700**

sin embargo, es uno de los precios más altos registrados en los últimos cuatro años superando a los

COP **38,000**

registrado en 2020. Si bien el precio de arrendamiento se presentó una disminución considerable durante el 2020 la dinámica de precios en lo corrido del año ya superó los precios observados antes de la pandemia ■

Categoría **Corporativa Cali**

A corte del tercer trimestre del 2021 el inventario de oficinas se mantuvo en

164 mil m^2

lo que representó un incremento del **0%** anual. De esta manera la oferta de oficinas en Cali en los últimos ocho trimestres no ha aumentado es decir desde el inicio de 2020 no se ha incrementado el inventario de oficinas en la capital del Valle del Cauca.

Adicionalmente, la tasa de vacancia de oficinas en Cali aumentó hasta el **11.9%** su nivel más alto en los últimos cuatro años. De hecho, la vacancia de oficinas en la ciudad de Cali ha mantenido una tendencia alcista casi ininterrumpida desde marzo de 2020 cuando iniciaron las cuarentenas para contener la epidemia de Covid-19. Sin embargo, también vale la pena destacar que la tasa de vacancia en las oficinas de Cali se ha mantenido relativamente estable en los últimos cuatro años que a pesar del choque generado por la pandemia la vacancia ha fluctuado en el rango entre el **9%** y el **12%**. La vacancia física del portafolio corporativo de Pei en Cali se ha mantenido en el **0%** en los últimos dos años.

El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado en Cali se ubica en

COP
49,400

en diciembre de 2021. El precio promedio presentó un incremento frente a lo observado al cierre de 2020 cuando se ubicaba en

COP
38,000,

incluso el precio de cierre de 2021 superó al observado al de 2019 antes del inicio de la pandemia. En 2020 el precio por metro cuadrado alcanzó el precio máximo de los últimos 5 años en marzo antes de que se sintiera el efecto completo de la pandemia, a partir de ese punto Cali presentó una reducción significativa en el precio de los arrendamientos y a pesar del buen comportamiento del 2021 aún no se ha logrado superar el precio máximo alcanzado en 2020 ■

Davivienda Edificio del Café -Cali

Categoría **Logística Bogotá**

En 2021 el inventario de bodegas en la sabana de Bogotá superó los

4 millones m²

lo que representó un incremento del **1.6%** anual en cuatro corredores de Bogotá y su área metropolitana: Calle 80; Funza; Mosquera y Tocancipá. Esta variación se explica principalmente por el aumento en el GLA del Parque Logístico Calle 80-LATAM, el cual aumentó su inventario en un **72%** (pasando de

47,000 m²

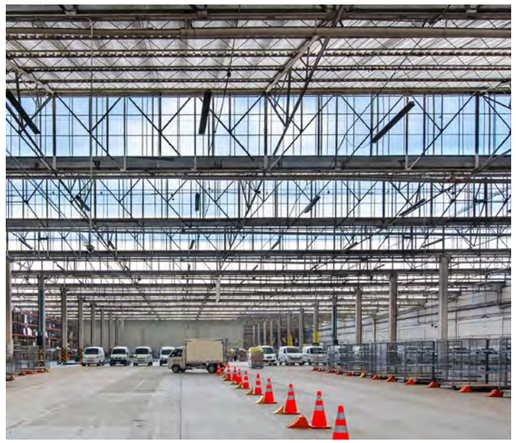
a

81,100 m²

Sin embargo, el crecimiento en 2021 aún no logra ubicarse en los niveles observados antes de la pandemia cuando se estaba aumentando la oferta de bodegas a una tasa promedio anual de **2.4%**.

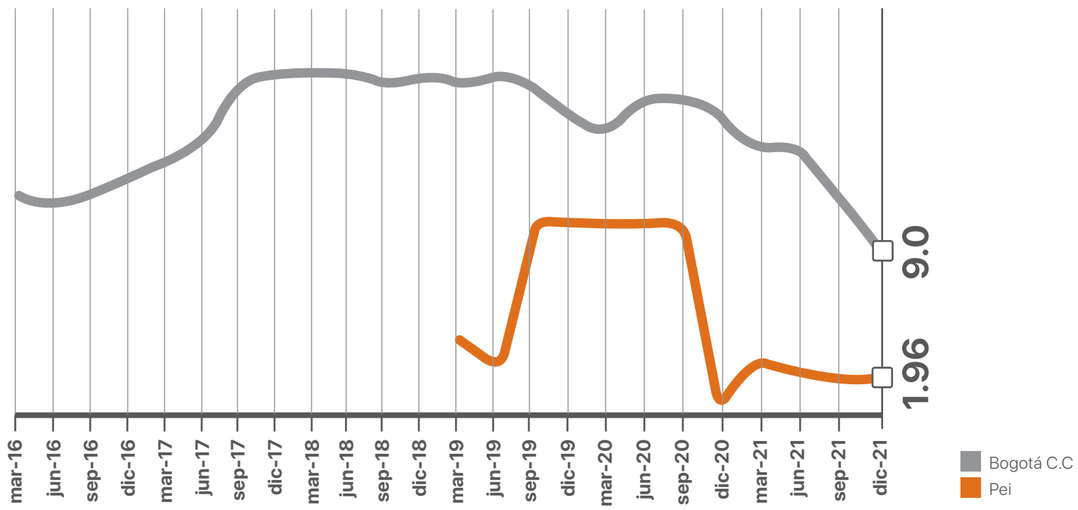
Parque Industrial Quadratto -Tenjo, Cundinamarca

La tasa de vacancia en Bogotá también presentó buenas noticias al disminuir del **13.9%** alcanzado al cierre de 2020 al **9%** en el último trimestre de 2021. Dejando atrás el pequeño incremento en vacancia que se observó entre el primer y segundo trimestre del año (pasó de **13.9%** a **14.2%**), donde la afectación causada por el estallido social que se vivió en el país causara el incremento en la tasa de vacancia física. Excluyendo el comportamiento del segundo trimestre la tasa de vacancia ha completado siete trimestres a la baja y de hecho mejoró los niveles que se observaban en 2019 antes de la pandemia. Por su parte la vacancia física del portafolio **Pei** en Bogotá se ubica en **1.96%** al cierre del año, completando cuatro trimestres disminuyendo y ubicándose por debajo del nivel observado a finales de 2019 (**2.5%**).



Bodega Suppla S.A. -Bogotá

Tasa de **vacancia en Bogotá** (%)
(2018-2021)



El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado se ubicó en

COP **16,700**

al cierre de 2021 su nivel más alto de los últimos 5 años. Tras la reducción en el precio promedio que supuso la pandemia en el último trimestre de 2020 el precio ha presentado un año consecutivo de incremento. El precio de arrendamiento presentó un incremento del **15.2%** en Bogotá entre 2020 y 2021.

Centro de Distribución Éxito - Bogotá

Cittium -Tenjo, Cundinamarca

Categoría **Logística Medellín**

En 2021 el inventario de bodegas alcanzó los

925
mil metros cuadrados

para la ciudad de Medellín incluyendo información de bodegas ubicadas en Sabaneta, Bello, Itagüí y Rionegro. El crecimiento hasta los 925 mil metros cuadrados representó un incremento del **6%** anual, que a su vez representa el mayor incremento de las cuatro principales ciudades en Colombia. Este incremento en el inventario se explica por el comportamiento de bodegas con especificaciones A aumentaron su GLA en un **18%**, debido a la finalización de nuevos espacios industriales en parques existentes ubicados en 4 corredores, los cuales en conjunto han sumado al inventario competitivo cerca de

73,600
metros cuadrados.

Por su parte la tasa de vacancia en Medellín presentó noticias positivas al ubicarse en **5.0%**

Bodega El Poblado - Medellín

al finalizar el 2021 alcanzando así una tendencia bajista de seis trimestres consecutivos. De hecho, el resultado de este trimestre representa el mejor comportamiento desde junio de 2019 es decir los niveles de vacancia parecen haber superado la contingencia ocasionada por la pandemia. De continuar con la tendencia observada hasta el momento es posible regresar a los buenos niveles de vacancia que se observaban en el 2016 cuando en promedio se tenía una vacancia del **3.3%**. Por su parte la vacancia física del portafolio de **Pei** en la ciudad y alrededores se ubica en **0%** desde diciembre de 2019.

El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado en Medellín se ubica en

COP **18,400**

en diciembre de 2021. De esta manera el precio de arrendamiento en la ciudad de Medellín se ubica como el más alto de las cuatro principales ciudades de Colombia con un dinamismo que se mantiene fuerte ya que la tasa anual de crecimiento se ubica en **15.2%** (también la tasa de crecimiento anual más alta de las cuatro principales ciudades) ■

Categoría **Logística Cali**

Bodega Salomía - Cali

En 2021 el inventario de bodegas de Cali y su área metropolitana (incluyendo Yumbo, Palmaseca y Palmira) alcanzó los

538,000
metros cuadrados

lo que representó un incremento del **5%** anual. De esta manera la oferta de bodegas en Cali logró encadenar tres trimestres consecutivos de crecimiento tras haberse estancado desde septiembre de 2018. El mayor incremento de inventario se registró en una zona franca ubicada en Palmaseca con más de

11,800
metros cuadrados.

Aun así, la oferta de bodegas en la capital del Valle del Cauca no ha logrado recuperar los niveles observados en 2017 cuando se contaba con una oferta de

572
mil metros cuadrados.

Adicionalmente, la tasa de vacancia de bodegas en Cali disminuyó hasta el **2.7%** su nivel más bajo en los últimos cinco años. De hecho, la vacancia de bodegas en la ciudad de Cali en el último semestre del año cortó con una tendencia alcista casi ininterrumpida que se presentaba desde septiembre de 2019. De esta manera Cali se ubica como la ciudad con menor tasa de vacancia física de las cuatro principales de Colombia, de hecho, la tasa de vacancia alcanzada en septiembre de 2021 es casi la mitad de la tasa que se observa en ciudades como Medellín o Barranquilla.

El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado en Cali se ubicó en

COP
13,600

en diciembre de 2021. Si bien el precio de cierre de 2021 se ubicó por debajo del precio de 2020 (COP 13,900) vale la pena destacar que supera el registrado antes del inicio de la pandemia pues en diciembre de 2019 el precio promedio de arrendamiento era de

COP
12,400

pero metro cuadrado. Adicionalmente, se debe remarcar que el precio de arrendamiento por metro cuadrado en la ciudad de Cali y sus alrededores ha presentado poca volatilidad desde 2017.

Categoría **Logística Barranquilla**

En 2021 el inventario de bodegas alcanzó

1.2

millones de metros cuadrados

lo que representó un incremento del **1%** anual. El incremento en el inventario de Barranquilla y su área metropolitana se debe al ingreso de los parques industriales Parque Logístico BAQ y Centro Logístico Stock Caribe, los cuales entraron en el primer y tercer trimestre del año respectivamente.

Similar a lo observado en el resto del país, la tasa de vacancia en Barranquilla presentó noticias positivas al ubicarse en **7.4%** en el último trimestre de 2021 pues esto representó una disminución importante frente al **11.7%** que registraba al final de 2020, incluso es un mejor registro que el presentado dos años atrás en diciembre de 2019 cuando la vacancia física en Barranquilla se ubicó en **10.9%**.

Zona Franca La Cayena - Barranquilla

El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado en Barranquilla se ubicó en

COP **16,400**

en diciembre de 2021. Con este dato el precio promedio de arrendamiento en Barranquilla se ubicó por encima de los

COP **15,500**

registrados al cierre de 2020, de hecho, el precio de arrendamiento presentó una disminución considerable durante el 2020, sin embargo la dinámica de precios en lo corrido del año ya superó los precios observados antes de la pandemia pues en diciembre de 2019 el canon promedio de arrendamiento se ubicaba en

COP **15,390 .**

Zona Franca La Cayena - Barranquilla

Zona Franca La Cayena - Barranquilla

INDICADORES FINANCIEROS

Estructura de costos

+	INGRESOS	Arrendamiento y concesión de inmuebles. Parqueadero. Mercadeo y publicidad. Ingresos financieros. Otros.
−	GASTOS DE OPERACIÓN	Impuesto predial. Seguros. Avalúos. Honorarios de operadores especializados. Gastos de reparaciones y mantenimiento. Gastos reembolsables netos de los activos. Otros.
=	NOI[1] = UTILIDAD OPERACIONAL	Ingresos facturables, menos gastos operacionales.
−	GASTOS ADMINISTRATIVOS	**Gastos del vehículo:** comisión de administración inmobiliaria, comisión de agente de manejo, costos de mantenimiento del programa de emisión BVC, Deceval, honorarios del Comité Asesor.
=	EBITDA[2]	**NOI**, menos gastos administrativos.
−	GASTOS FINANCIEROS NETOS	Rendimientos de excedentes de tesorería Intereses de obligaciones financieras Gastos bancarios.
+/-	INVERSIÓN EN CAPITAL DE TRABAJO	Variación de activos corrientes y pasivos corrientes.
=	FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE	Monto final disponible para entregar a los inversionistas producto del resultado de la operación de portafolio.

1. Net operating Income 2. Earns before interest, tax, depreclation and amortization

Los estados financieros del Patrimonio Autónomo se preparan teniendo en cuenta las normas de contabilidad financiera IFRS según las cuales para algunas conceptos, la información debe llevarse discriminada en cuentas independientes de ingresos y gastos, mientras que en las cifras financieras de reporte gerencial: (i) la información se presenta en saldos netos en la cuenta que corresponda de ingresos o de gastos, (ii) no se incluyen ingresos ni gastos no efectivos como por ejemplo las cifras de ingresos o gastos por valorización, (iii) no se incluyen ajustes de periodos anteriores, provisiones y movimientos contables que no impliquen entradas y/ó salidas de efectivo ■

Barú Calablanca Beach Resort

INGRESOS

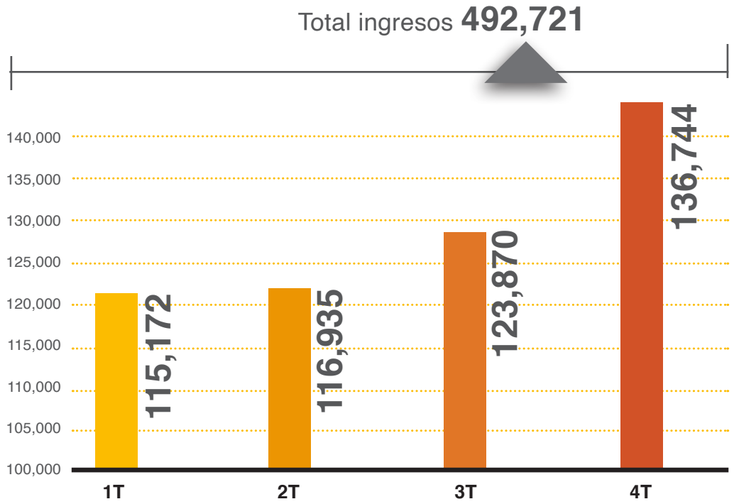
Los ingresos operacionales del año 2021 sumaron

COP 492,721 MM,

lo que representa un aumento del **12%** frente al año inmediatamente anterior. Como se muestra en la gráfica, la recuperación de los ingresos se fue dando de manera sostenida e incremental a lo largo del año.

COMPORTAMIENTO DE INGRESOS POR TRIMESTRE

Cifras en COP MM



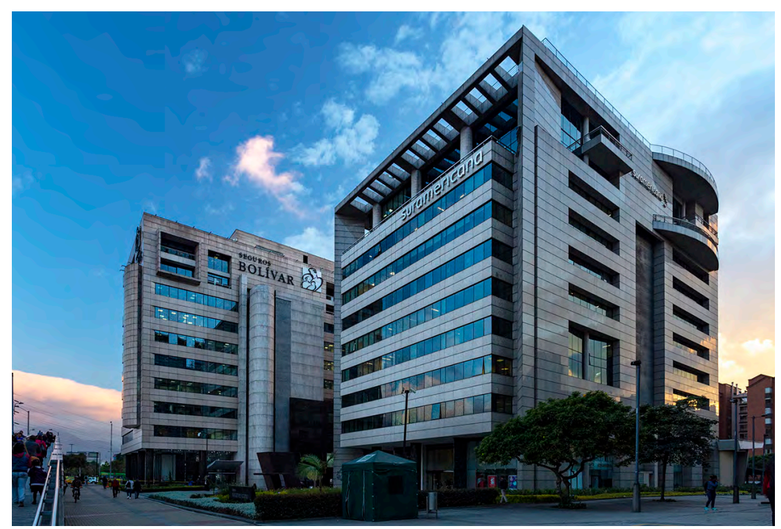
Zona Franca del Pacífico Sab Miller -Cali

El incremento más importante en los ingresos se presentó en la categoría comercial derivado de una disminución de más del **50%** en los alivios otorgados a los arrendatarios frente a 2020, y sumado a la reactivación del comercio que aportó una mayor participación de los ingresos variables de la categoría de activos comerciales.

El portafolio logístico registró un **7%** más de facturación frente al 2020 producto de la corrección de vacancia experimentada en la categoría; y por su parte el segmento de activos especializados presentó un crecimiento de ingresos del **34%** debido a la incorporación de los nuevos activos de salud.

A continuación, se presenta el detalle de la conciliación para los ingresos operacionales como se describió al comienzo de la sección:

Conceptos (COP miles)	EEFF Auditados 2021	(-) Ingresos por Valoración Inmuebles	(-) Ingresos Reembolsables	(-) Ingresos de periodos anteriores	(-) Otros ingresos	EEFF AJUSTADO
Ingresos por actividades ordinarias						
Ingresos por uso de inmuebles PEI	499,851,369	-	20,972,870	- 3,174,215	- 2,399,966	473,304,318
Valoracion propiedad de inversión	114,805,638	- 114,805,638				-
Otros Ingresos	51,709,740	- 4,276,540	- 16,165,532	- 9,945,303	- 2,102,265	19,220,100
Ingresos por intereses	1,739,680				- 1,542,177	197,503
Total ingresos de actividades ordinarias	**668,106,427**	**- 119,082,178**	**- 37,138,402**	**- 13,119,518**	**- 6,044,408**	**492,721,921**



Torre Bolivar y Suramericana -Bogotá

CARTERA

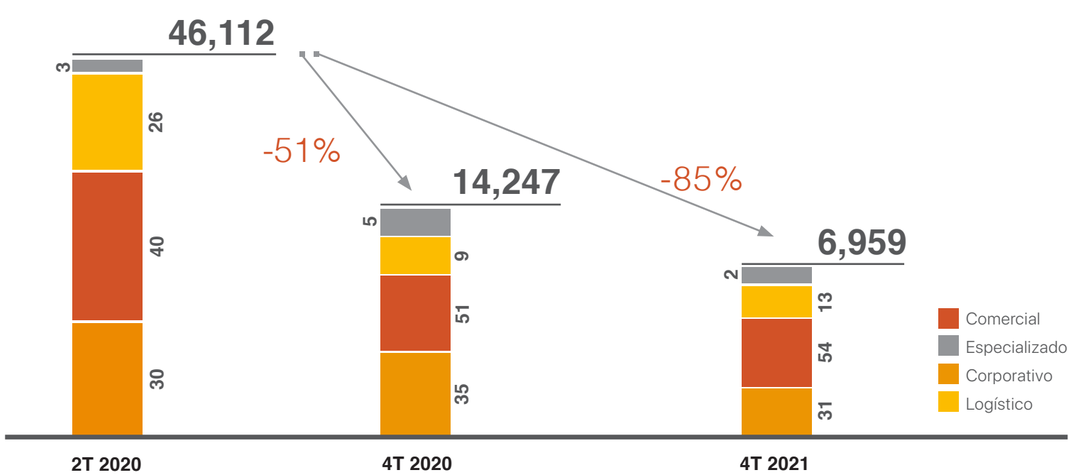
La cartera bruta a cierre de diciembre de 2021 cerró en COP 25,174 MM, mientras que la cartera neta cerró en

COP 6,959 MM

37% por debajo de lo que se tenía a cierre del 2020; de igual forma la cartera neta (cartera actual menos provisiones contables) disminuyó en **COP 7,288 MM** frente al 2020, alcanzando un nivel de **COP 6,959 MM** al cierre del año. De lo anterior, **COP 3,069 MM** corresponde a cartera corriente neta y **COP 4,219 MM** corresponde a cartera vencida neta.

CARTERA NETA POR CATEGORÍA

Cifras en COP MM



La cartera corriente disminuyó un **69%** asociado principalmente al pago de diferidos y acuerdos comerciales de pago en las categorías comercial, logística, corporativa, mientras que la cartera vencida tuvo una reducción del **27%** debido a la recuperación de cartera vencida de los centros comerciales Plaza Central, Atlantis y Jardín Plaza Cali.

Adicionalmente, es importante mencionar que la cartera neta al cierre de 2021 representa el **1.41%** de los ingresos operacionales del año y equivale a una rotación de cartera de **5 días.**

A continuación, se presenta el detalle de la conciliación para la cartera como se describió al comienzo de la sección:

Cuentas por cobrar EEFF 2021 (COP MM)		**30,309**
Cuentas por cobrar fideicomitentes	-	2,131
Anticipos a proveedores	-	1,821
Impuestos, diversos y otros	-	1,183
Cuentas por Cobrar EEFF Ajustado		**25,174**

Éxito -Valledupar

Gastos

En lo corrido del 2021 los gastos operacionales totales del vehículo incrementaron un **21%** frente al 2020 alcanzando

COP 90,226 MM,

Este incremento está relacionado con la reducción de los periodos de cuarentena y restricciones derivadas de la pandemia, que permitieron ejecutar las obras de reparaciones y mantenimiento de los inmuebles. Adicionalmente, los honorarios de los operadores especializados están directamente relacionados con el recaudo e ingresos de los centros comerciales razón por la cual tuvieron un incremento cercano al **57%** con respecto al año inmediatamente anterior ■

Barú Calablanca Beach Resort

NOI

La utilidad operacional, o NOI acumulado del año presentó un incremento del 10% frente al año anterior, alcanzando

COP 402,494 MM

Lo anterior, asociado principalmente al crecimiento del NOI en **39%** de la categoría comercial y **36%** de la categoría especializados, derivado de los mejores ingresos que se tuvieron durante el 2021.

Por su parte, el margen NOI se ubicó en **82%** presentando una disminución no material de 1.4 puntos porcentuales[2] (p.p.) en comparación al mismo

[2] p.p.: Punto porcentual. Es la medida usada para comparar dos porcentajes. 1 p.p. corresponde a una diferencia de **1%** entre dos porcentajes.

EBITDA

periodo el año 2020.

En relación con el EBITDA, es decir, luego de descontar a los ingresos, los gastos administrativos de portafolio, el indicador alcanzó un monto de

COP 310,434 MM

en 2021, lo que representa un aumento del **9%** frente al 2020.

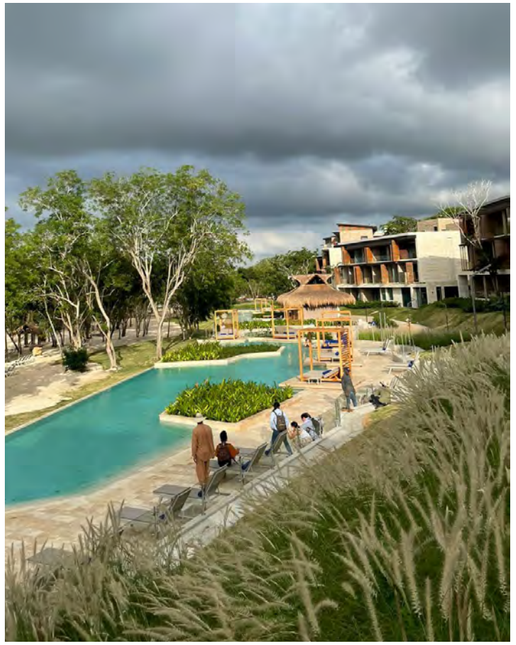
Lo anterior se debe principalmente al incremento del NOI en COP 35,750 MM lo que significa un crecimiento del 10%, que se compensa parcialmente por los gastos de portafolio. En ese sentido, el efecto de los gastos de portafolio está asociado especialmente a los gastos administrativos relacionados con los inmuebles adquiridos en lo corrido del año como centros médicos Sanitas Toberín y Sanitas Versalles, centro comercial Nuestro Bogotá, expansiones en los centros comerciales El Tesoro y Jardín Plaza; Rivana Business Park y el Hotel Baru Calablanca Beach Resort que aportaron

84,093 m² al área arrendable.

Adicionalmente, los TIS y las comisiones por arrendamiento aumentaron en COP 2,347 MM particularmente asociadas a un aumento de COP 2,137 MM en TIS y comisión de arrendamiento

Centro Comercial Jardín Plaza -Cali

Centro Médico Sanitas Versalles -Cali



Barú Calablanca Beach Resort

Centro Comercial El Tesoro -Medellín

Flujo de Caja Distribuible

ejecutadas para lograr la reducción de la vacancia principalmente de la categoría Corporativa.

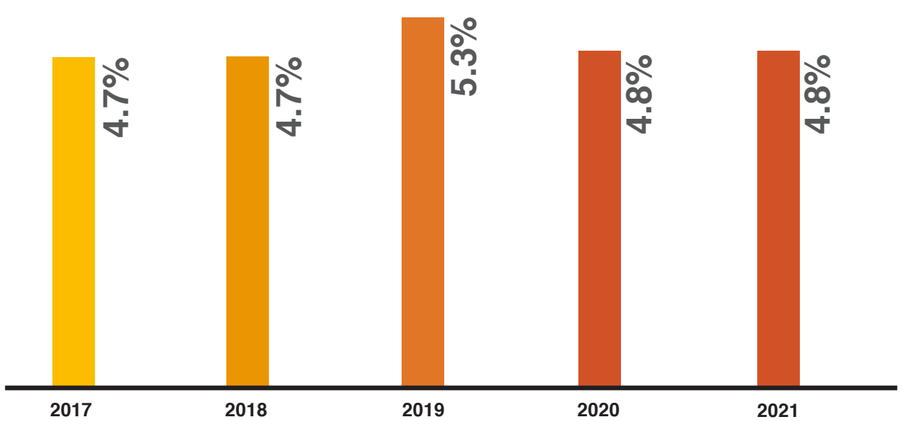
El año 2021 fue un año de distribución histórica en relación con el indicador del Flujo de Caja Distribuible alcanzando

COP 226, 262 MM

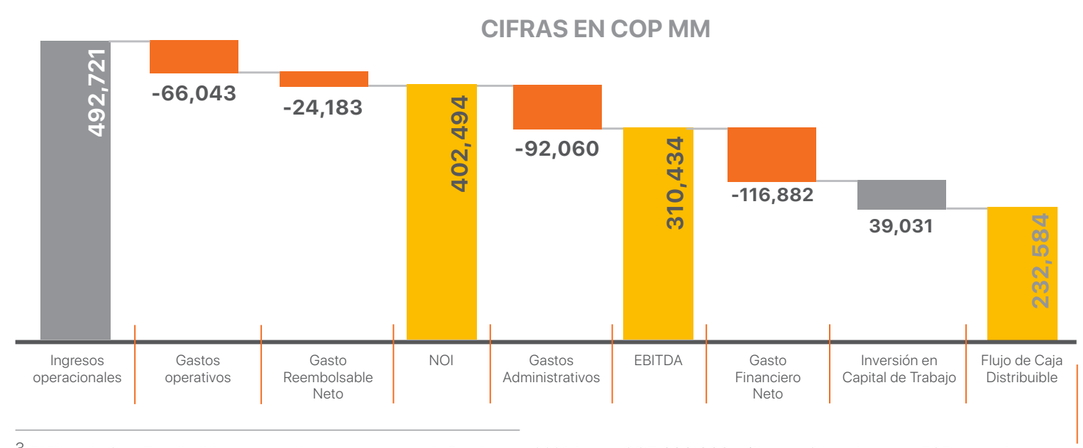
El Tesoro Parque Comercial -Medellín

y un crecimiento frente a 2020 del **39%**. Cabe destacar que es el primer año[2] que se realiza el pago de rendimientos durante todos los trimestres ya que hasta el primer semestre de 2020 el pago tenía frecuencia semestral. De esta manera, el indicador del *dividend yield* pagado para 2021 alcanzó un valor de **4.8%** al calcularlo sobre el valor patrimonial, indicador que se mantiene sobre los mismos niveles de los últimos 5 años; tomando en cuenta el precio del título en el mercado, este indicador asciende a **6.3%**.

Dividend Yield[1] histórico



Depuración de Flujo de Caja Distribuible[3]



[1] Rendimientos que reciben los inversionistas con relación al valor patrimonial de los TEIS

[2] El valor de FCD pagado en 2020 se normalizó para 4 trimestres con el fin de hacerlo comparable con la cifra de 2021

[3] El Flujo de Caja Distribuible pagado a los inversionistas de Pei durante 2021 fue de **COP 226,262 millones**. Sin embargo, el FCD causado, es decir, reportado en los libros contables de 2021 fue de **COP 232,584 millones** correspondientes al FCD pagado en mayo, agosto, noviembre de 2021 y febrero 2022.

Rentabilidad

La rentabilidad total del vehículo se compone de una parte del flujo pagado al inversionista y, de otra parte de valorización de los activos en el periodo producto de la actualización periódica del avalúo comercial de los activos inmobiliarios.

En lo corrido del año 2021, se ejecutó el cronograma de avalúos con las firmas avaluadoras independientes aprobadas por el Comité Asesor para llevar a cabo este proceso: Colliers, CBRE, Logan Valuation, Deloitte.

En el componente de generación de flujo de caja se obtuvo un incremento en el año que en términos porcentuales representó un crecimiento de **37%** en relación con el año anterior y sumó un monto total de

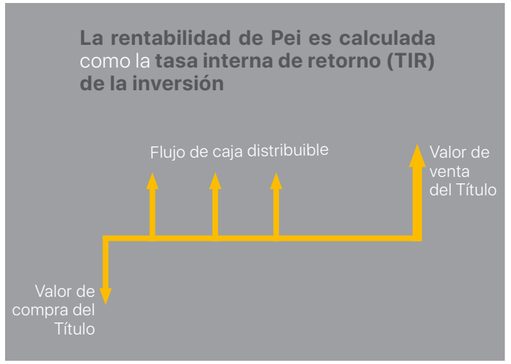
COP 226,262 MM

en flujo de caja pagado, equivalente a

COP 524,457

por Título en el año. Lo anterior se refleja en una tasa de *dividend yield*, de **4.81%** en 2021.

$$\frac{\textit{Flujo de Caja Distribuible } 2021}{\textit{Valor patrimonial del Título promedio } 2021} = \frac{524{,}457}{10{,}906{,}481} = 4.81\%$$



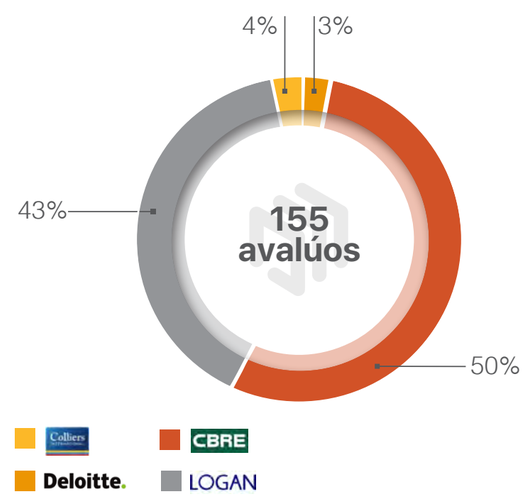
El ejercicio de valoración de los activos que realizan las firmas avaluadoras independientes es el resultado de combinar varias metodologías, con mayor énfasis en flujo de caja libre descontado (además del descuento de flujos futuros también se utilizan las metodologías del costo de reposición, capitalización directa, comparables de mercado, entre otras). Para el año 2021 se realizaron **155 avalúos** considerando los activos pertenecientes al portafolio al comienzo del año más las adquisiciones formalizadas durante el periodo.

Durante el primer trimestre del año se terminó la primera ronda de actualización de los avalúos post-pandemia generando una desvalorización en el primer trimestre del año; a partir del mes abril, varios factores como la reactivación de las actividades, el incremento en la ocupación de los activos, la disminución de los alivios económicos, y el incremento del IPC reflejaron una valorización de los activos que en el agregado del año resultó en

COP 114,806 MM.

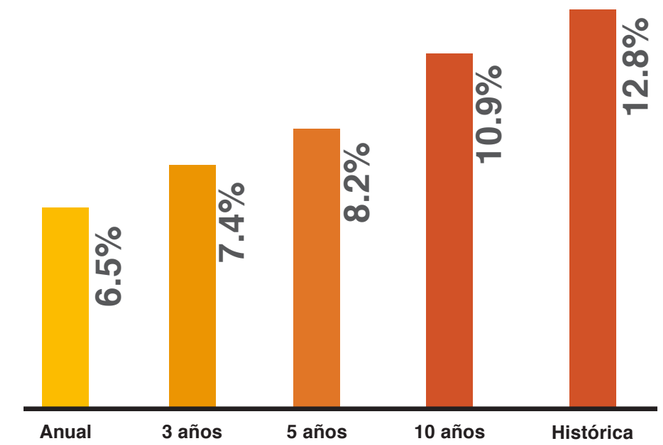
De esta manera , la rentabilidad total del portafolio cerró el año en **6.47%** E.A. compuesta en un **23%** por valorización y en un **77%** por las distribuciones de flujo de caja.

Avalúos por PROVEEDOR

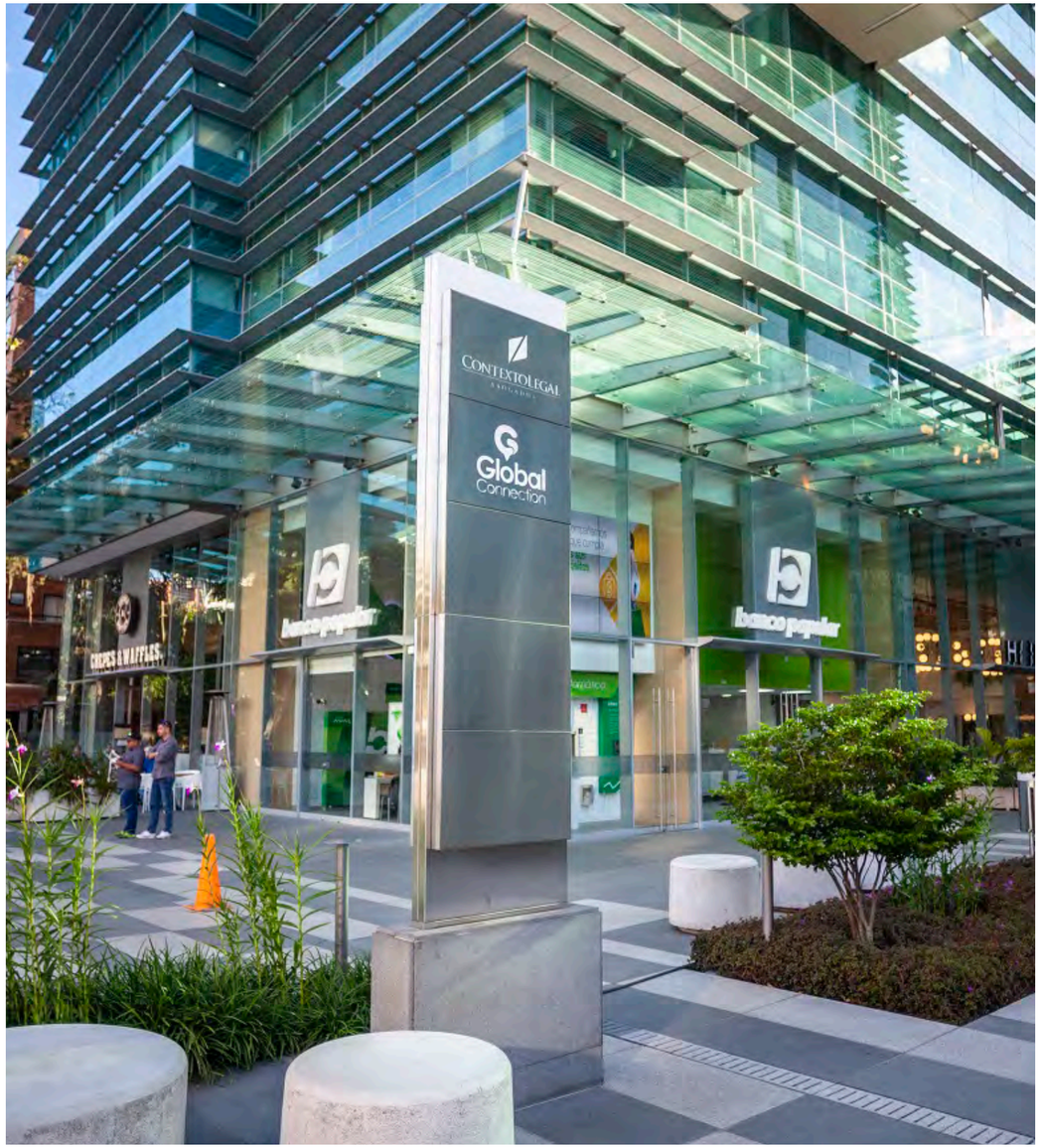


La rentabilidad histórica en horizontes más largos se mantuvo estable por encima de dos dígitos, en un rango de **11%** a **13%** según el periodo de inversión.

Rentabilidades a valor patrimonial por plazo



Torre Seguros Bolívar -Bogotá



One Plaza -Medellín

CityU -Bogotá

Estructura de capital y endeudamiento

La **inversión inmobiliaria** por su naturaleza es exigente en requerimientos de capital. Pei cuenta con fuentes de financiación diversificadas así:

- Acceso al mercado de capitales a través del Programa de emisión de **Títulos Participativos TEIS** con un cupo aprobado por

COP
5 billones

Nutresa -Florencia

Durante 2021 no se realizó ninguna emisión de TEIS con lo cual al cierre del año Pei cuenta con un cupo disponible para nuevas emisiones de títulos participativos de COP 1.38 billones.

Acceso al mercado de capitales a través del Programa de emisión de **Títulos de contenido crediticio con un cupo de COP 3 billones.**.

Durante el año no se realizaron emisiones de bonos, y se cumplió la redención de la serie de bonos ordinarios a 3 años emitida en 2018 por un capital de

COP
116
mil millones
que al vencimiento en el mes de agosto 2021 fue sustituida con financiación bancaria.

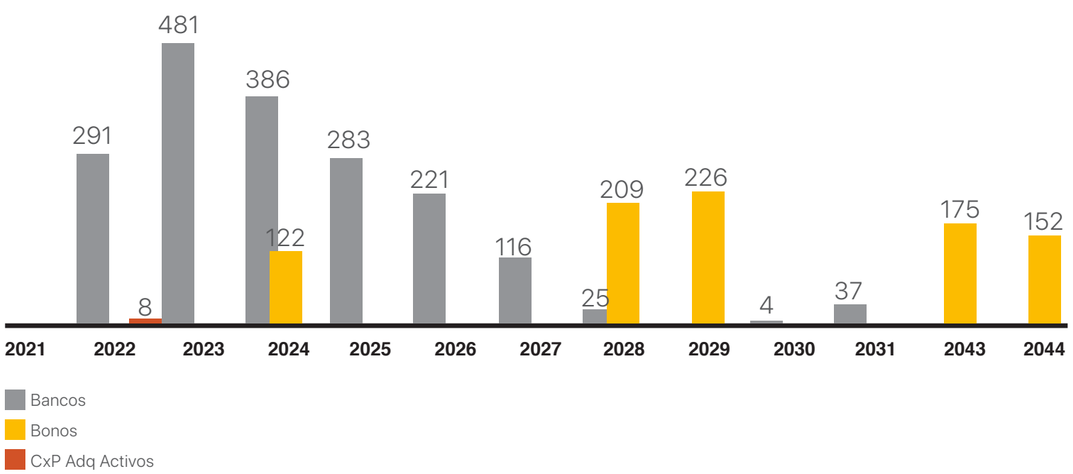
- Cupos de crédito con entidades financieras por valor de

COP
2.85 billones
de los cuales a corte de diciembre 2021 se han utilizado COP 1.75 billlones.

Centro Comercial Jardín Plaza-Cali

PERFIL DE VENCIMIENTOS DE LA DEUDA 2021[3]

Cifras en COP MM



El 2021 cerró con un **monto de endeudamiento** total de

COP
2.74 billones
de los cuales el **89%** es deuda de largo plazo y **11%** de corto plazo, equivalentes a un *loan-to-value*, es decir indicador deuda neta sobre activos, de **35.9%**, **4.1%** por debajo del límite de endeudamiento establecido en el prospecto.

En relación con el costo de endeudamiento, la tasa de interés promedio del portafolio de deuda registró una caída de más de 52 puntos básicos al pasar de **5.87%** EA durante el 2020 a **5.35%** EA en 2021. al cierre de diciembre de 2021 el **49%** del portafolio se encontraba indexado a IPC, el **38%** a IBR, y el **13%** en tasa fija ■

Centro Comercial Único -Villavicencio

Indicadores **Inmobiliarios**

A través de su historia, **Pei** ha consolidado activos con altos estándares en cuatro diferentes categorías distribuidos en más de **32 ciudades y municipios**, al cierre del año 2021 registró un portafolio con

COP 7.6 billones

en activos bajo manejo y un área arrendable de más de

1.13 millones de m².

El Tesoro Parte Comercial Etapa IV - Medellín

Atrio - Bogotá

City U - Bogotá

LG - Palmira

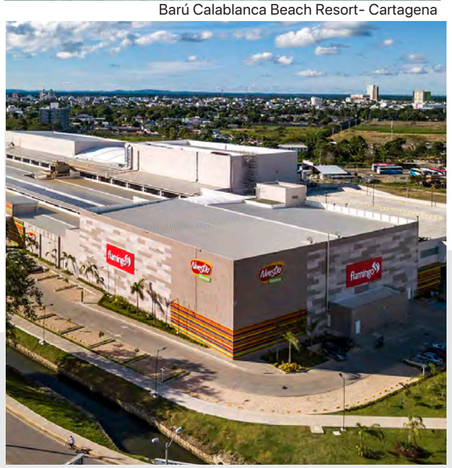
Barú Calablanca Beach Resort- Cartagena

Alianza - Bogotá

Hada International - Cartagena

Centro Comercial Atlantis - Bogotá

Torre Pacific - Bogotá


Centro Comercial Nuestro - Montería

Centro Comercial Jardín Plaza -Cúcuta

GESTIÓN **COMERCIAL**

Tras un año 2020 retador, la pandemia conlleró restricciones especialmente en las categorías comercial y corporativa, y requirió que durante el año 2021 los equipos comercial y de gestión de activos de Pei Asset Management trabajaran en fortalecer las relaciones con los arrendatarios, gestionaran iniciativas para atender las solicitudes de los arrendatarios del portafolio con la menor afectación a los resultados del negocio, así como también adecuaran los activos con propuestas innovadoras que ofrecieran valor agregado a los arrendatarios existentes y potenciales, para lograr incorporar nuevos clientes.

Entender los cambios en los hábitos de las personas, las organizaciones y las comunidades debido a la coyuntura fue el factor clave para estructurar las nuevas estrategias comerciales. Gracias al acercamiento y acompañamiento permanente a los arrendatarios, Pei logró retener el **92%** de los contratos que tenían vencimientos durante el 2021, representados en

101,781
m²

y equivalentes a

COP
6,575 MM

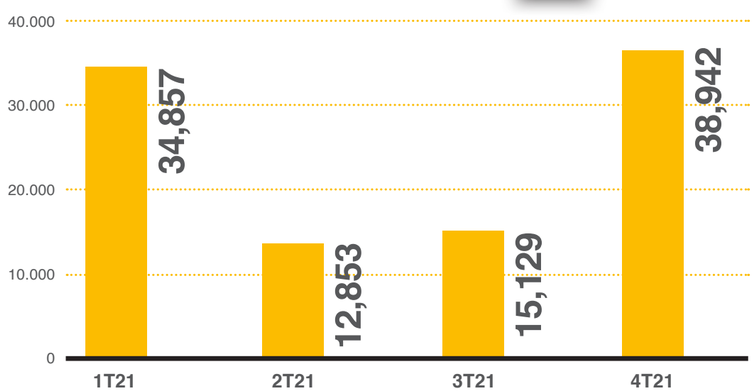
en ingresos en el año.

2021 fue un año marcado por la recuperación en todas las categorías que hacen parte del portafolio.

Elemento -Bogotá

Total área retenida **101,781** m²

ÁREA RETENIDA EN **2021** (en m²)



Zona Franca La Cayana - Barranquilla

A lo largo del año, el equipo comercial y los operadores especializados renovaron

948
contratos

en las diferentes categorías; las residencias universitarias tuvieron una recuperación importante alcanzando más de

330
nuevos arrendatarios

que junto con las adquisiciones del año, alcanzaron

1,876
arrendatarios

Amadeus -Bogotá

Redetrans -Mosquera

en los **151** activos del portafolio al corte de 2021.

En todas las categorías se incorporaron nuevos arrendatarios generando correcciones en la vacancia del portafolio. Durante 2021 se incorporó al portafolio de la categoría logística, Materiales Emo, la segunda empresa fabricante de materiales de construcción más grande a nivel nacional, al igual que Koba Colombia con el centro de distribución regional de las tiendas D1 cerca a Ibagué en la categoría logística. En la categoría comercial se concretaron importantes hitos como: *Seratta Gourmand Market* en el centro comercial Atlantis, que ingresó al portafolio ocupando

2,700 m^2

Torre WBP -Bogotá

del cuarto piso que serán utilizados en restaurantes de *fine dining*; así mismo se dio la expansión de algunas marcas a ciudades intermedias como es el caso de KFC al centro comercial Jardín Plaza Cúcuta con el primer local en esa ciudad y el restaurante Central Cevichería en el centro comercial Nuestro Montería; también se destaca la tienda de Decathlon ubicada en la cuarta etapa del centro comercial El Tesoro en Medellín con la primera tienda de más de 400 m^2 del país.

Con respecto a la categoría corporativa, la estrategia tuvo dos frentes: la retención de los clientes actuales a través de la renovación de los contratos a vencer y la búsqueda de nuevos arrendatarios enfocándose en los sectores económicos fortalecidos por la coyuntura vivida los últimos 18 meses. entendiendo bajo qué esquema volverían a los espacios de oficinas. Durante 2021 se incorporaron al portafolio

9
nuevos arrendatarios corporativos,

categorizados **AAA**, en su mayoría en Bogotá y Medellín. Asurion, multinacional del sector de comunicaciones, Amazon Web Services, multinacional del sector de tecnología y Abbott en

Centro Comercial Nuestro -Montería

el sector farmacéutico, fueron algunas de las marcas que entraron en 2021, algunas de ellas con primas de reserva del activo en línea con los esquemas de cobertura comercial estructurados por el Administrador Inmobiliario. Con esta estrategia, en términos de absorción, Pei arrendó cerca del **50%** de los espacios que se arriendan en promedio en Bogotá en el año, es decir el **Pei** aportó la mitad de la absorción de la ciudad capital en un año.

Finalmente, en la categoría especializada,

2
centros médicos

hechos a la medida ingresaron al portafolio ya estabilizados ocupados por el grupo Keralty; y CityU, activo que había estado afectado por la pandemia y los cierres de distintas universidades, alcanzó

735
contratos

para el cierre de 2021, registrando la mayor ocupación desde su incorporación al portafolio en 2017 y una proyección para el primer semestre de 2022 por encima de

1,100
contratos.

En el año se arrendaron

224,353 m^2

distribuidos en

101,781 m^2
retenidos y

122,572 m^2
de absorción.

City U -Bogotá

Sánitas Tequendama -Cali

Ocupación

La ocupación del portafolio en 2021 tuvo un comportamiento bastante positivo y de permanente recuperación a medida que avanzaba el año. El promedio de ocupación del portafolio en el año se ubicó en 91% frente al indicador promedio histórico de 93%.

Si bien durante el primer trimestre de 2021 la ocupación del portafolio alcanzó niveles del **87%** en febrero de 2021, a lo largo del año este indicador corrigió en cerca de 600 pbs[1] (puntos básicos) cerrando el año en **93%**. Es importante recordar que durante la pandemia, el portafolio del Pei no tuvo afectación estructural de los contratos de arrendamiento y que tampoco se suspendieron las obligaciones de estos.

A comienzos del año, la categoría logística tuvo afectación en la ocupación alcanzando un pico de **14.6%** en la vacancia de la categoría en marzo de 2021 por la entrega del área arrendada a Alfacer en la zona franca La Cayena; este cliente fue declarado en liquidación durante el primer trimestre del año. Gracias a la gestión proactiva del Administrador Inmobiliario, un área de cerca de

40,000 m²

fue recolocada en 6 meses durante el segundo trimestre de 2021 al ya mencionado cliente del sector de construcción, Industrias y Materiales Emo, así como con la expansión de Hada International[2] quien ya tenía presencia en el parque logístico. Hada International arrendatario del portafolio para su edificio administrativo y planta de producción, agregó la operación logística, consolidando de esta manera **200 nuevos empleos** de la compañía. El auge en solicitud de espacios logísticos apalancados por el alto flujo de comercio electrónico promovió la incorporación de DHL en septiembre de 2021 arrendando de

15,000 m²

[1] Puntos básicos: Corresponde a la centésima parte de un punto porcentual, es decir 1 pbs = 0.01%.

[2] Esta compañía 100% nacional exporta el 60% de su producción de jabones a distintos países del mundo y abastece cerca del 20% del mercado en Estados Unidos en la categoría de jabón líquido.

Zona Franca La Cayena -Barranquilla

en el Parque Quadratto y alcanzando así el nivel más alto de ocupación de la categoría logística en el año: **97%** equivalente a solo un **3%** de vacancia física.

En la categoría comercial se puede destacar el ingreso de DollarCity y Smart academia de idiomas, con más de

1,600 m²

en el cuarto piso del área de Pei en el centro comercial Santa Fe Medellín; por su parte las primeras tiendas en Colombia de Hello Park hicieron su apertura en Nuestro Montería y Plaza Central; esto permitió junto a otras importantes aperturas, cerrar los dos activos en un promedio de ocupación en el año mayor al **90%**. Por su parte Nuestro Bogotá realizó su apertura con un porcentaje del **70%** y gracias al trabajo conjunto del operador y la gestión comercial del Administrador Inmobiliario, se finalizó el año con una ocupación del **83%**; para Nuestro Cartago

Centro comercial Santafé -Medellín

Centro comercial Plaza Central -Bogotá

Quadratto -Tenjo

Centro Comercial Jardín Plaza -Cali

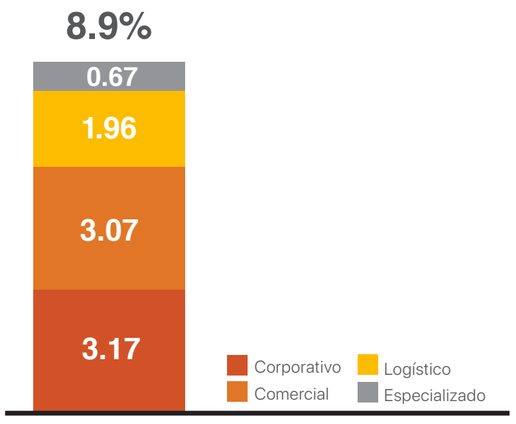
Centro Comercial Nuestro Bogotá

la vacancia se incrementó temporalmente, debido a la transición requerida para el cambio del local ancla donde operaba Almacenes La 14 y que pasará a operar almacenes Éxito, con un formato "súper WOW" que dará un nuevo aire a la mezcla comercial del activo, se estima su apertura en el mes de junio de 2022 y permitirá tener una ocupación del **93%**.

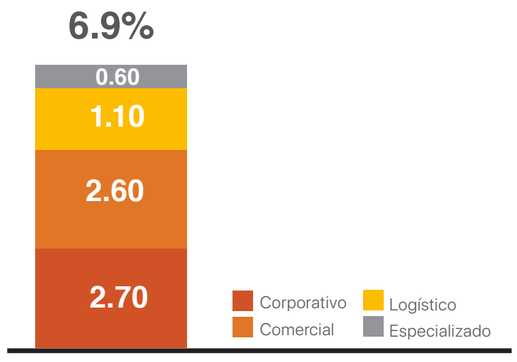
La apertura de Decathlon en la cuarta etapa del centro comercial El Tesoro en Medellín, 60 marcas en la expansión del centro comercial Jardín Plaza Cali en la que se destaca la primera tienda H&M en la ciudad, permitieron cerrar el año con ocupaciones superiores al **90%** en los activos más representativos de la categoría.

De esta manera, la vacancia física promedio del año se ubicó en **8.9%**. La vacancia al cierre del año se ubicó en **6.9%** superando las expectativas de proyección de vacancia publicadas a lo largo del año.

VACANCIA FÍSICA **PROMEDIO 2021** (%):



VACANCIA FÍSICA **A CIERRE 2021** (%):



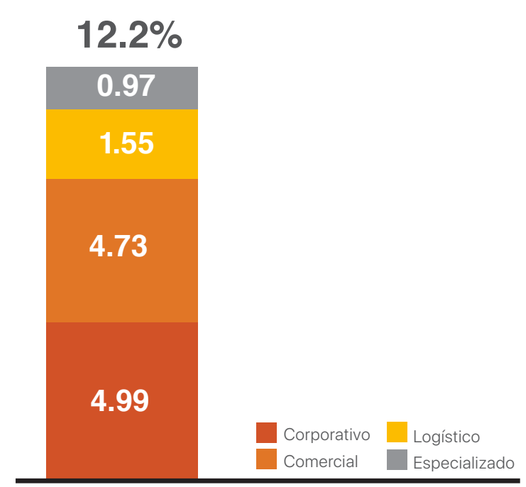
Centro Comercial Jardín Plaza -Cali

Por su parte la vacancia económica medida como los ingresos reales del portafolio sobre los ingresos esperados tuvo un buen comportamiento a lo largo del año cerrando en **9.7%**. En mayo 2021, este indicador alcanzó un **14%** principalmente por efecto del ingreso al portafolio de la cuarta expansión del Centro Comercial El Tesoro llevada a cabo durante el segundo trimestre de 2021. Esto sumado al efecto de la situación socio política entre abril y mayo que afectó en especial a la ciudad de Cali, generó un aumento temporal en el nivel de vacancia del centro comercial Jardín Plaza Cali. Así, el indicador del portafolio aumentó 230 pbs en ese mes en particular. A partir del segundo semestre del año, el indicador de vacancia económica, especialmente en la categoría logística y de comercios, corrigió en 640 pbs cerrando el año en **7.7%**, en particular por la finalización de periodos de gracia y adecuaciones para Materiales Emo, el pago de una cobertura realizado por DHL; por su parte, en la categoría comercial, la entrada de Dollarcity en el centro comercial Atlantis Plaza, Decathlon en El Tesoro de Medellín y la apertura de más de 60 marcas en Jardín Plaza Cali, donde destaca la primera tienda de H&M en esa ciudad generaron esta corrección en el indicador total de vacancia económica.

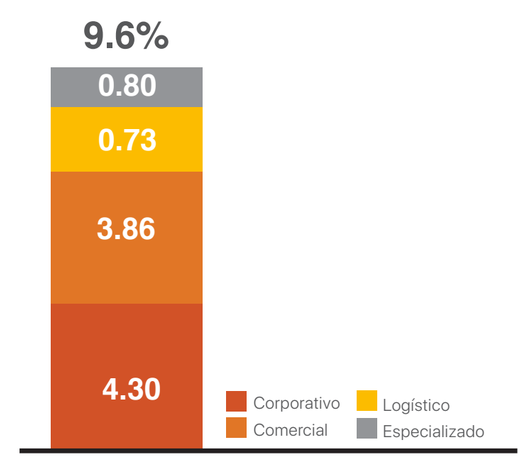
Centro Comercial Atlantis -Bogotá

De esta manera, la vacancia económica promedio del año se ubicó en **12.2%**. La vacancia al cierre del año se ubicó en **9.7%** superando las proyecciones publicadas a lo largo del año.

VACANCIA ECONÓMICA **PROMEDIO 2021** (%):



VACANCIA ECONÓMICA **A CIERRE2021** (%):



Duración de contratos

En 2021 la duración promedio de los contratos totales del portafolio cerró en **5.9** años similar al cierre del año 2019. Este indicador medido por cada una de las categorías alcanzó para el portafolio corporativo **6.6 años**, el logístico **6.5 años**, los activos especializados **5.5 años** y la categoría comercial, que por su naturaleza tiene contratos de menor plazo, registró una duración de **4.6 años**.

Al cierre de 2021, el portafolio contaba con

2,661
contratos vigentes

de los cuáles más de la mitad tienen vencimientos mayores a 4 años así: cerca del **34%** tiene vencimientos en un plazo superior a 5 años mientras que el **11%** de los contratos se vencen en un periodo superior a los 10 años, atendiendo la vocación de largo plazo del vehículo; en los siguientes 12 meses, la categoría comercial incorpora la mayor cantidad de vencimientos debido a la dinámica de rotación de los cerca de 400 arrendatarios en locales de tamaños pequeños e intermedios que corresponde a cerca de

COP **11** mil MM.

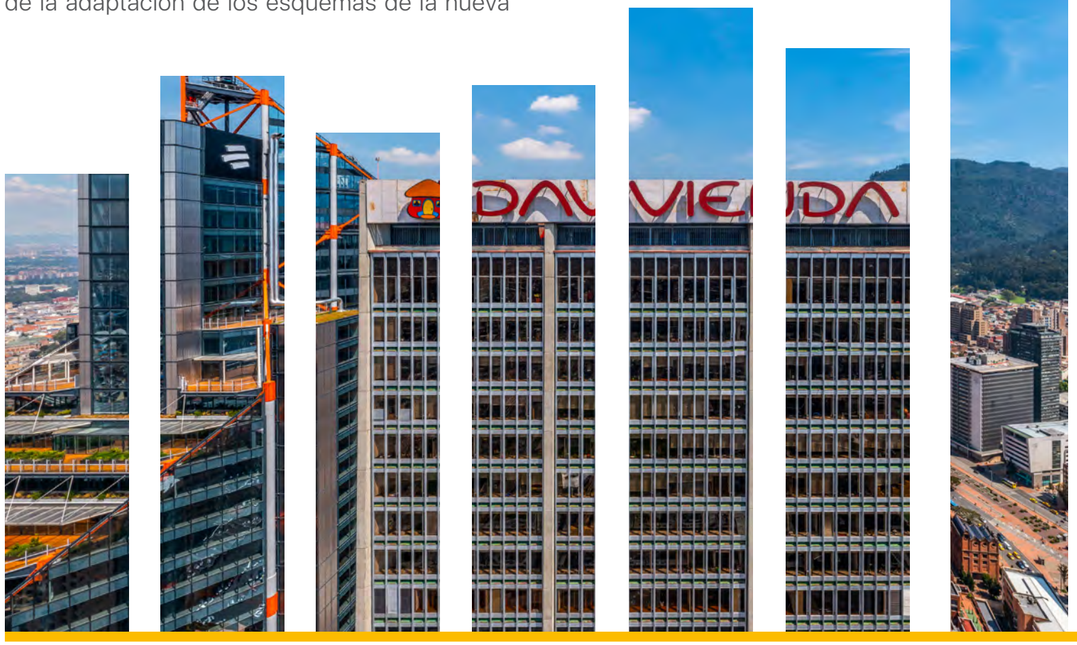
Es importante tener en cuenta que se han retenido contratos anuales en los últimos 2 años por cerca de

COP **6,400** MM.

Retención

Otro de los indicadores importantes para el negocio es el de retención de arrendatarios, que se logra a través de mantener con estos una relación cercana y dinámica. Esta relación es construida bajo la premisa de ser aliados inmobiliarios de los arrendatarios y fue muy importante en el año 2021 ya que varias compañías manifestaron necesidades de nuevas propuestas inmobiliarias, y valores agregados en el uso de los espacios generados como consecuencia de la adaptación de los esquemas de la nueva forma de utilización de los espacios inmobiliarios principalmente de oficinas y comercio.

La renovación de contratos tuvo una recuperación importante y consistente durante el segundo semestre de 2021, donde a partir del mes de agosto el indicador de retención se ubicó entre el **94%** y el **99%** cerrando el promedio de retención en el año en **92%** incluyendo los clientes más importantes en cada una de las categorías tanto por área como por monto. Cabe destacar que dichos clientes fueron renovados con las mismas condiciones pactadas al inicio del contrato.



"Metros a la 4"

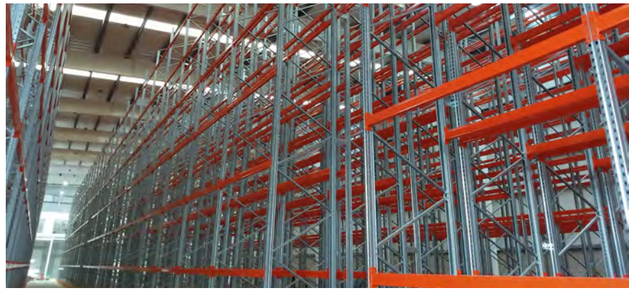
Ante las nuevas expectativas de los usuarios de espacios inmobiliarios, el administrador inmobiliario del vehículo, Pei Asset Management, diseñó y puso en marcha una estrategia de valor agregado para la comercialización de los espacios inmobiliarios.

Mediante la estrategia de metros a la cuatro (m^4), se amplió la oferta de valor para los arrendatarios buscando ofrecer flexibilidad para adaptar el producto inmobiliario a sus necesidades. Con esto, los clientes podrán contar con espacios inmobiliarios que incluyan las adecuaciones y mobiliario como servicios incluidos en el canon, e incluso solicitar servicios adicionales que complementan los activos físicos en su operación diaria de acuerdo con sus necesidades de negocio.

Dentro de la estrategia de m^4, en el 2021 se celebraron negocios con nuevos arrendatarios en más de

28,500 m^2

de área privada, en los que se amplió la generación de valor. Dichos negocios están ubicados en Bogotá, Medellín y Barranquilla, e incluye a clientes tanto corporativos, industriales y comerciales a los cuales se adaptó una solución inmobiliaria a la medida de sus necesidades como diseño de espacios, adecuaciones, mobiliario y estanterías en caso de activos logísticos; y *facility management* que incluye servicios como: mantenimiento de los equipos para su operación, aseo y cafetería, insumos, papelería, reservación y administración de las salas de reuniones, entre otros.



Zona Franca La Cayena - Barranquilla

Inversión en los activos

La inversión en los activos puede ser en Capex, Reparaciones y Mantenimiento o en adecuaciones particulares asociadas a una negociación puntual con un arrendatario. Durante 2021 se invirtieron **COP 17,757 MM** en Capex de los cuáles los principales proyectos fueron el cambio en la cubierta de la Bodega Centro Industrial en Bogotá, la puesta a punto de la Bodega Mosquera y el Mantenimiento de la Zona Franca La Cayena en Barranquilla; adicional a las inversiones en Reparaciones y Mantenimiento por **COP 3,167 MM** y a las inversiones en adecuaciones particulares asociadas a cada arrendatario por **COP 4,224 MM**.

Cittium - Tenjo

Dentro de las actividades permanentes del plan anual de operación de **Pei**, se encuentran las mejoras en los activos inmobiliarios que buscan generar valor para los arrendatarios tal es el caso en el año 2021 de la implementación de 2,919 paneles solares en Plaza Central e Ideo Cali; el cambio en la cubierta de Suppla, las adecuaciones de la bodega Mosquera y la puesta a punto de la bodega de 41,000 m² entregada por Alfacer en el primer semestre de 2021 y que se entregó a Materiales Emo y Hada International tras una inversión de COP 7,000 millones.

En el año se adelantaron proyectos de inversión en los activos que representaron

COP 25,148 millones
repartidos por categorías

Alianza - Bogotá

City U - Bogotá

Principales proyectos

Cambio de Cubierta Bodega Centro industrial Bogotá

Inversión:

COP **3,433** millones

Fecha de finalización de las obras y duración: septiembre 2021 / 10 meses

Descripción: Se realizó el cambio total de la cubierta del inmueble (23,193 m²), de asbesto cemento a UPVC, cambio de lucarnas en vidrio por acrílico y la instalación de líneas de vida, mejorando las condiciones de funcionamiento y operatividad del activo.

Puesta a punto bodega Mosquera

Inversión:

COP **4,587** millones

Fecha de finalización de las obras y duración: noviembre 2021 / 16 meses

Descripción: Descripción: Se realizaron remodelaciones en pintura, baños, adecuación de iluminación, cielos rasos, lavado de fachada, reparación de cubierta y cambio de cerramiento externo. De igual manera se pavimentó el patio de maniobras con un área de

6,400 m^2.

Al incorporar a Servientrega como arrendatario de la bodega, se adelantaron obras de mejoramiento de las instalaciones.

Mantenimiento bodega Zona Franca la Cayena

Inversión:

COP **4,216** millones

Fecha de finalización de las obras: septiembre 2021 / 7 meses

Descripción: Se realizó el mantenimiento general de la infraestructura física y equipos del inmueble (Estructura metálica, pisos, muros, fachadas, cubiertas, zonas exteriores, bombas eyectoras y plataformas de muelles).

ADQUISICIONES 2021

Las adquisiciones del año 2021 correspondieron en su gran mayoría a la incorporación de activos derivados del cumplimiento de los compromisos de inversión vigentes en la medida que fueron terminando su construcción.

Estas estuvieron distribuidas en todas las categorías de activos combinando nuevos activos con incrementos en la participación de activos donde Pei no tenía el 100% de propiedad, consolidando al atributo de diversificación del portafolio.

De esta manera el monto de adquisiciones fue de

COP
793,265
millones

que corresponden a

84,093
m^2

de área arrendable donde los más representativos corresponden a la compra de una bodega en el parque industrial Strategik en la categoría logística, Build-to-suit para Koba Colombia quien maneja la cadena D1 en marzo 2021; el centro comercial Nuestro Bogotá se incorporó al portafolio en abril 2021 en la categoría Comercial con una participación de **Pei** en 52% en julio y septiembre de 2021, se incorporaron 2 nuevos centros médicos para el grupo Sanitas, completando así 4 centros médicos en el portafolio entre Cali y Bogotá. Finalizando el año se incorporaron dos nuevos activos: en la categoría Corporativa se inauguró la Torre Rivana Business Park en Medellín, que pasó a ser la sede corporativa de Tigo; el Hotel Calablanca en Barú ingresó al portafolio y marca la incursión de Pei en el sector hotelero en un activo de

187
llaves hoteleras

operado por la línea Sofitel del grupo Accor. Cabe destacar que tanto Rivana como Calablanca está previsto empiecen a generar ingresos a partir de 2022.

Por otra parte, algunas transacciones relacionadas con el incremento de participación en activos donde Pei no tenía el 100% de propiedad sumaron

COP
121,203
millones.

Estas corresponden a incrementos de inversión en activos que hacían parte del portafolio donde Pei sigue consolidando su participación.

LOGÍSTICO

PARTICIPACIÓN PEI 100%

IBAGUÉ- PICALEÑA

Tiendas D1

Bodega Strategik Parque Empresarial

Área arrendable del activo

13,251 m²

ESPECIALIZADO

PARTICIPACIÓN PEI 100%

CALI

Sanitas

Versalles

Área arrendable del activo

3,600 m²

PARTICIPACIÓN PEI

100%

BOGOTÁ

ESPECIALIZADO

Sanitas Toberín

Área arrendable del activo

6,176 m²

COMERCIAL

PARTICIPACIÓN PEI

52%

BOGOTÁ

NUESTRO BOGOTÁ CENTRO COMERCIAL

Centro Comercial Nuestro Bogotá

Área arrendable del activo

58,000 m²

BARÚ

ESPECIALIZADO

60% PARTICIPACIÓN PEI

CALABLANCA
BARÚ - CARTAGENA - COLOMBIA

Hotel

187 Llaves

CORPORATIVO

82% PARTICIPACIÓN PEI

MEDELLÍN

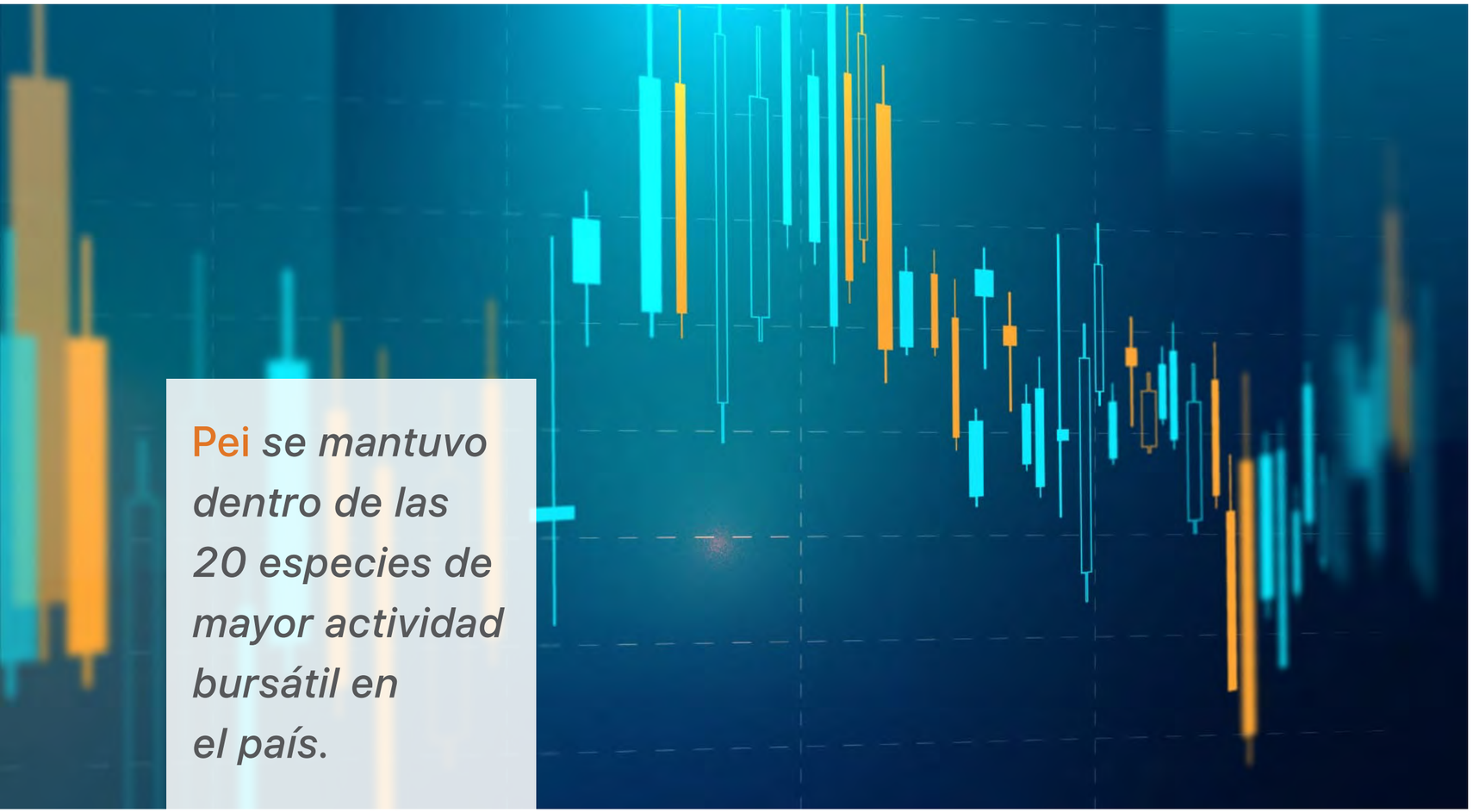
tigo

rivana
BUSINESS PARK

Área arrendable del activo

21,316 m²

Dinámica del **mercado de capitales**



Pei se mantuvo dentro de las 20 especies de mayor actividad bursátil en el país.

Durante el 2021 se registró una disminución de operaciones en el mercado de valores en Colombia en las categorías de inversión renta fija que disminuyó en más de **25%**, en transacciones de renta variable con una disminución cercana al **20%**, y en el volumen de títulos con subyacente inmobiliario la reducción fue del **66%**.

La liquidez de los TEIS durante el 2021 en el mercado secundario presentó una disminución del **66%** frente al 2020 consolidando un volumen total de operaciones de

COP
172,510
millones

y registrando un mínimo histórico de operaciones con un volumen mínimo en el mes de agosto y un volumen máximo en el mes de marzo . A pesar de lo anterior, Pei se mantuvo dentro de las 20 especies de mayor actividad bursátil en el país (en comparación con las acciones listadas en la Bolsa de Valores de Colombia) y registró el **61%** del volumen de operaciones de los títulos inmobiliarios del mercado.

Es así como el indicador de ADTV (*average daily trading volume*) pasó de

COP
1,949
millones

En 2020 a

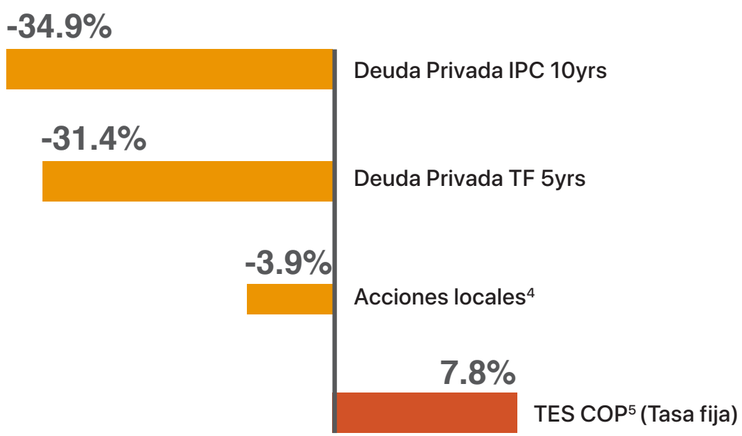
COP
704
millones

En 2021

A lo largo del año se presentaron varios hechos que repercutieron en la dinámica del mercado, entre los principales: la contracción en los mercados financieros y la incertidumbre del mercado frente a la recuperación del sector inmobiliario, las marchas y paros que vivió el país en los meses de abril y mayo; el cambio en la metodología de valoración de los títulos participativos incorporado en el segundo semestre del año.

De igual manera que el volumen de operaciones, las rentabilidades de los productos también se afectaron: la deuda privada IPC 10 años y Tasa Fija 5 años, registraron rentabilidades negativas superiores al 30% así como varias acciones locales reportaron retornos negativos.

RENTABILIDAD MERCADO DE CAPITALES LOCAL (SEPT 2021)[3]



[1] Fuente: Bancolombia
[2] Basado en el índice MSCI Colcap
[3] Basado en el índice COLTES

Uno de los hitos relevantes ocurridos en el año 2021 fue el cambio en la metodología de valoración de los Títulos Participativos que entró en rigor el primero de junio de 2021, reglamentado por la Superintendencia Financiera de Colombia en la circular 006 de 2021. El cambio cuyo alcance aplica para los portafolios de inversión de títulos de participación emitidos por fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos, o procesos de titularización, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) dentro de los que se encuentra Pei, buscó reconocer la naturaleza variable de los subyacentes y brindarle mayor visibilidad al inversionista con respecto al valor de su inversión en el mercado en cada momento.

El cambio de implementación obligatorio, aplicó para los inversionistas vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia en sus portafolios, que debieron pasar de valorar con base en el valor patrimonial reportado por el emisor, a valorar los portafolios con el valor de

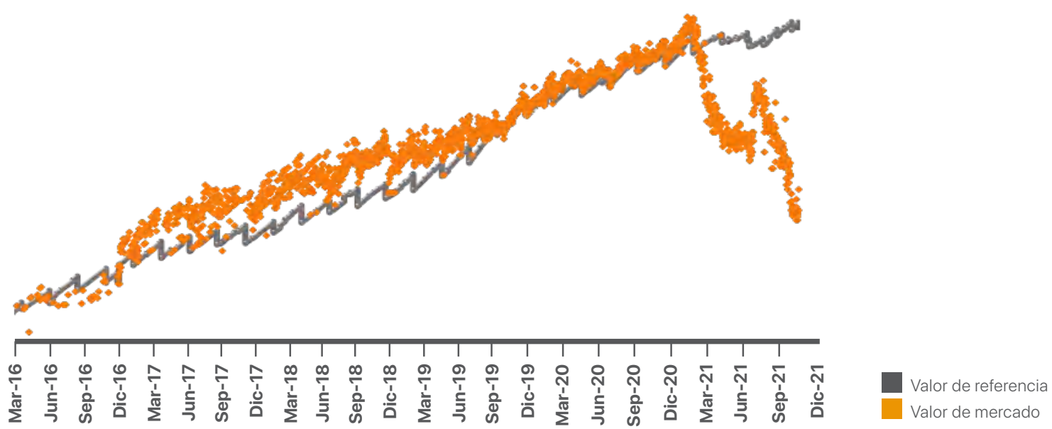
Nutresa -Pasto

Davivienda Calle 72 -Bogotá

mercado. Los inversionistas no vigilados percibieron el cambio a través de los extractos emitidos por las sociedades comisionistas de bolsa que a su vez son entidades vigiladas por la mencionada entidad.

Es importante mencionar que dicho cambio en sí mismo no implica la materialización de una pérdida ó ganancia en la inversión; la afectación solo se realiza hasta que el inversionista cierre una operación de compra o venta de sus Títulos.

PRECIO PROMEDIO DIARIO VALOR VS. **PATRIMONIAL HISTÓRICO**

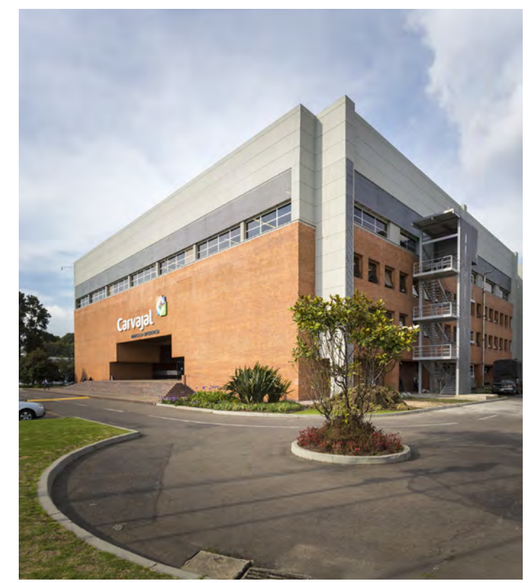


Isagen -Medellín

En consecuencia, el precio del Título en el mercado secundario tuvo una disminución que luego de un repunte a finales del primer trimestre del año, se intensificó durante el segundo semestre del año llegando a niveles de hasta **69%** *sobre el valor patrimonial del TEI. Durante el año el precio promedio ponderado anual fue de* **81.5%** *sobre el valor patrimonial.*

Dentro de las estrategias que el Administrador ha gestionado en los últimos meses, están la migración al mercado de renta variable buscando mayor exposición a inversionistas internacionales que pueden invertir en Pei y aportar de esta forma a la liquidez; y mayor transparencia en la formación del precio al ser evidentes las intenciones de compra y venta.

Así mismo, se proyecta estructurar un programa de formador de liquidez y un mecanismo de readquisición de Títulos que, si bien no pueden garantizar un resultado, buscan promover la recuperación de la liquidez.

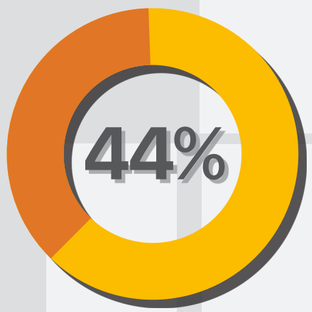


Carvajal -Bogotá

Portafolio inmobiliario
POR CATEGORÍAS

84
Propiedades

Comercial



Como porcentaje de Propiedades de Inversión

COP
209,929 MM
Participación en ingresos

4.6 años
Duración de contratos

GLA
371,276
m²

Activos representativos

• Nuestro (Bogotá, Montería, Cartago), • Jardín Plaza (Cali y Cúcuta)

Nuestro Bogotá

Jardín Plaza Cali

Nuestro Monteria

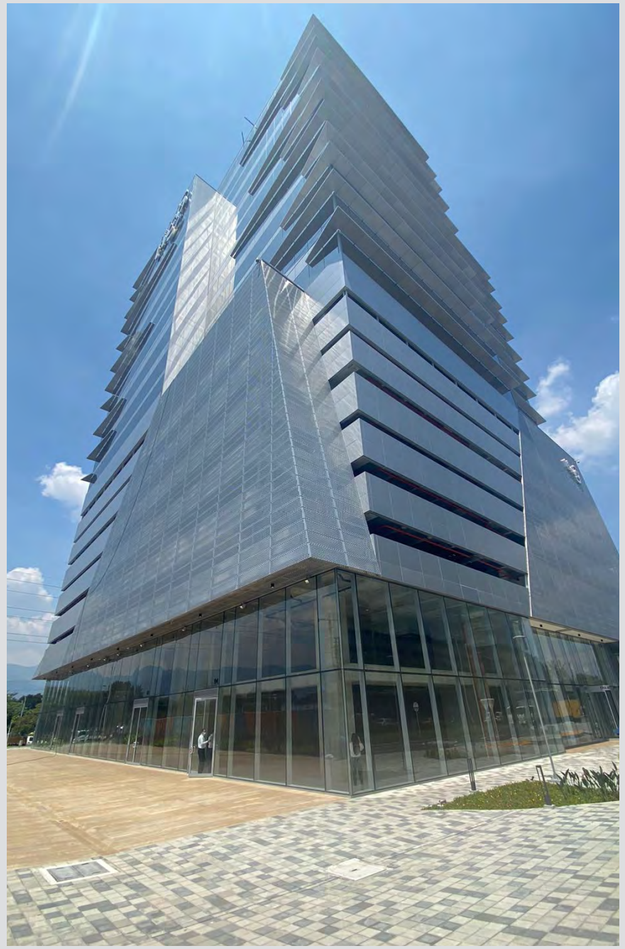
Jardín Plaza Cúcuta

CORPORATIVO

Activos representativos

- Atrio (Bogotá), Rivana (Medellín), Carvajal (Bogotá), One Plaza (Medellín), Elemento Bogotá, Isagen (Medellin)

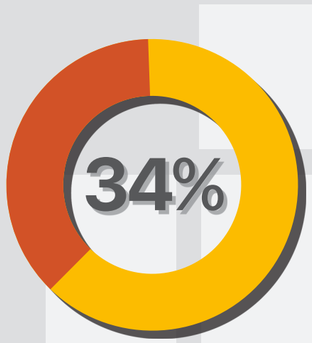
Atrio -Bogotá



Rivana -Medellín

35

Propiedades



Como porcentaje de Propiedades de Inversión

COP 176,737 MM

Participación en ingresos

GLA 298,038 m²

6.6 años

Duración de contratos

LOGÍSTICO

27

Propiedades

COP 90,257 MM

Participación en ingresos

17%

Como porcentaje de Propiedades de Inversión

6.5 años

Duración de contratos

GLA

411,715 m²

Activos representativos

Zona Franca La Cayena (Barranquilla) Zona Franca del Pacífico (Palmira)

Furukawa - Palmira

Cittium -Tenjo

ESPECIALIZADOS

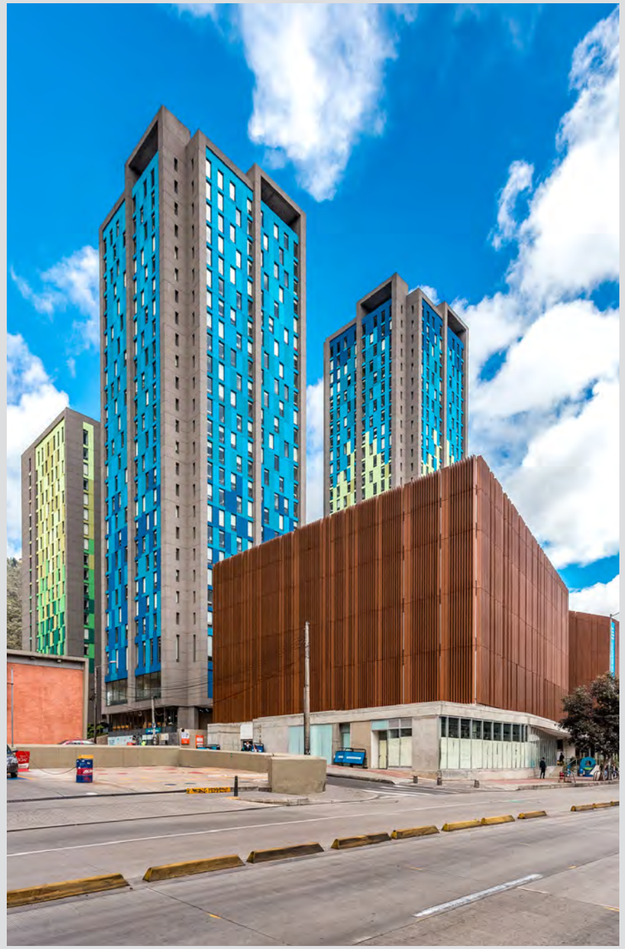
Activos representativos

- CityU (Bogotá), Portafolio Sanitas (Cali y Bogotá)

Hotel Barú Calablanca Beach Resort (Barú)

Sanitas -Bogotá

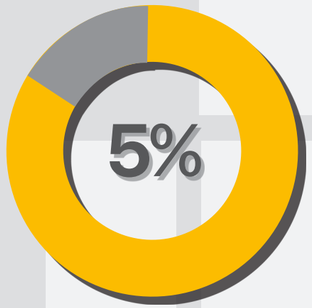
Sanitas -Cali



CityU -Bogotá

6

Propiedades



Como porcentaje de Propiedades de Inversión

COP 17,184 MM

Participación en ingresos

GLA

46,238 m²

5.5 años

Duración de contratos

Agenda con los Inversionistas

*El **2021** fue un año en el que la comunicación con los inversionistas del vehículo y con el mercado en general tuvo un cambio de dinámica. Las distintas coyunturas generaron nuevos formatos para llevar los mensajes a los inversionistas y las diferentes audiencias, compartir información de forma más recurrente y estar siempre disponibles para atender las inquietudes de los inversionistas.*

Teleconferencias

En 2021 se realizaron

4 teleconferencias trimestrales de resultados.

El promedio de asistencia a las teleconferencias de resultados del año fue de

173 participantes

alcanzando una participación del

74% del *equity*.

En estos espacios los inversionistas tuvieron la oportunidad de resolver inquietudes sobre los resultados de cada periodo, el comportamiento del mercado secundario, tener un seguimiento periódico de la evolución de las principales categorías, enterarse de las principales novedades e indicadores más relevantes del vehículo, conocer los activos que se fueron incorporando a lo largo del año y la gestión del vehículo de cara a las distintas coyunturas vividas tanto en 2020 con la pandemia como en 2021 con el plan de vacunación, la situación sociopolítica del país a mediados de año y el cambio en la metodología de valoración de los títulos, sucedida a partir del segundo semestre de 2021.

Asambleas

Hasta antes de la pandemia de 2019, las reuniones de Asamblea de Inversionistas Pei históricamente se habían llevado a cabo de manera presencial en algún activo del portafolio. En el contexto de la situación del año anterior, el 16 de abril de 2021 se realizó la

Asamblea General de Inversionistas de Pei de manera virtual transmitiendo desde el auditorio de *Capital Towers* uno de los activos corporativos de **Pei** ubicado en la ciudad de Bogotá, buscando facilitar el acceso y participación a todos los inversionistas y cumpliendo los protocolos para el debido seguimiento y registro del quórum y de las decisiones que allí se tomaron.

Durante la sesión de **Asamblea Ordinaria** se agotó la agenda ordinaria, se respondieron las inquietudes de los inversionistas y se aprobaron todos los puntos del orden del día. La reunión de Asamblea contó con un quorum del **77%** del *equity* correspondientes a

330,371 TEIS

de los **431,422** en circulación.

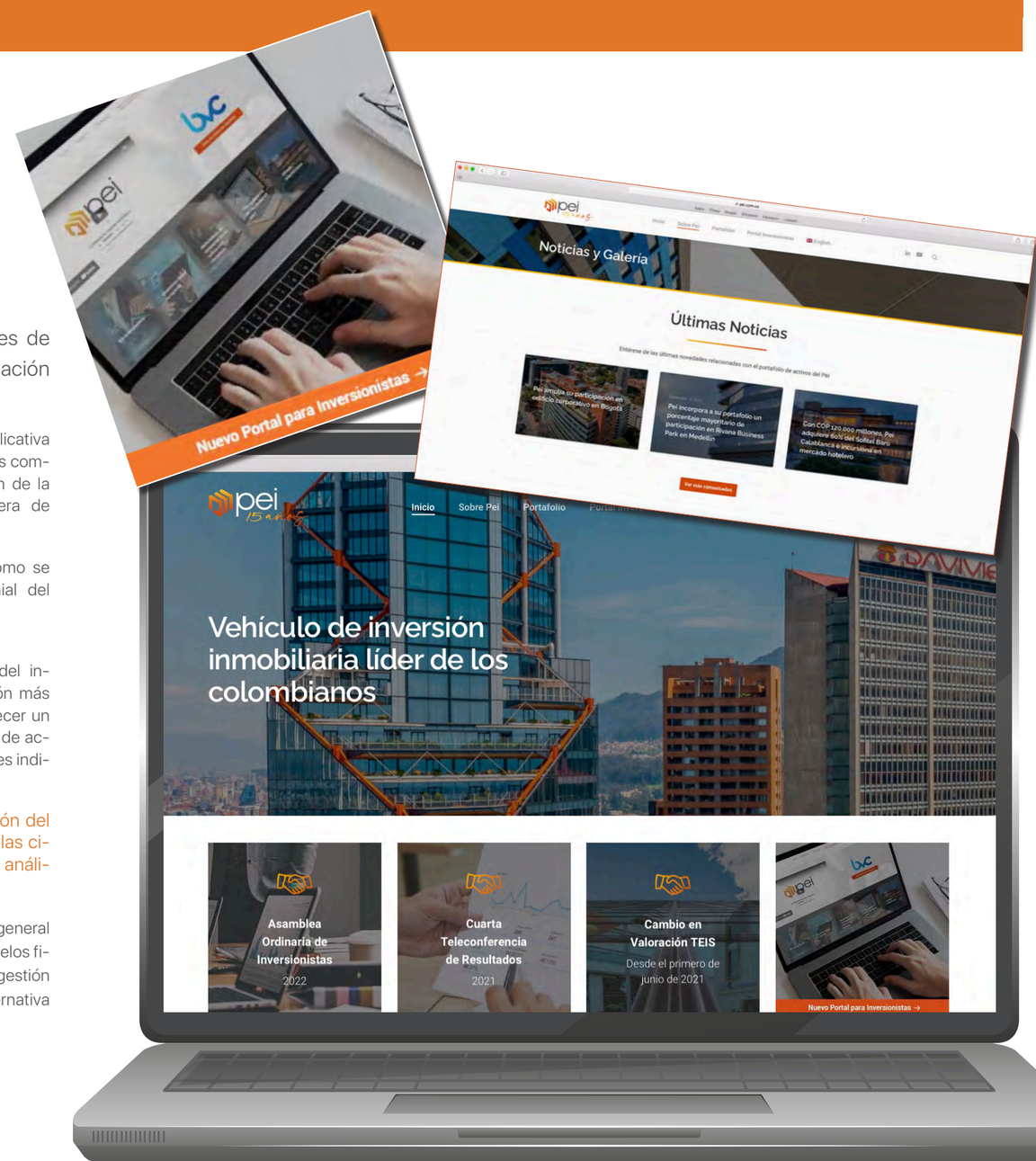
Página Web -Portal de Inversionistas

Después de un año tan particular como 2020 la página web fue un canal de comunicación fundamental para todos los grupos de interés de Pei.

Por esto, además de mantenerla actualizada con informes de gestión periódicos dirigidos a los inversionistas, el equipo de Relación con Inversionistas y Comunicaciones desarrolló:

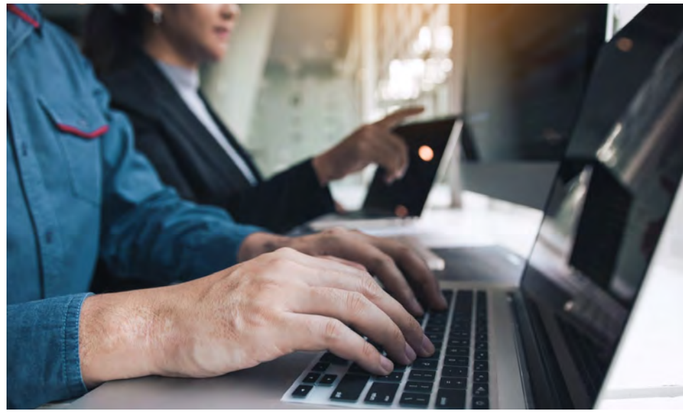
1. Una sección para explicar el cambio en la metodología de valoración de los Títulos
2. Mediante una cartilla explicativa se ilustraban los principales componentes de esta decisión de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).
3. Explicación de las metodologías aplicadas por los proveedores de precio.
4. Un vídeo ilustrativo de cómo se calcula el valor patrimonial del Título
5. Un set de preguntas frecuentes
6. Se incorporó al formato del informe mensual, una versión más extensa en vídeo para ofrecer un mecanismo más dinámico de actualización de los principales indicadores del vehículo.
7. A partir del tercer trimestre del año 2021, se puso a disposición del mercado un archivo de información histórica del vehículo con las cifras financieras y los principales indicadores relevantes para el análisis del comportamiento y evolución del portafolio.

El objetivo es proveer herramientas a los analistas externos y al mercado en general con la información organizada y de fácil acceso que les permita estructurar modelos financieros, proyecciones y análisis de sensibilidad frente a las variables clave de gestión de la inversión para su labor de seguimiento y evaluación de **Pei** como una alternativa de inversión en sus portafolios y los de sus clientes finales.



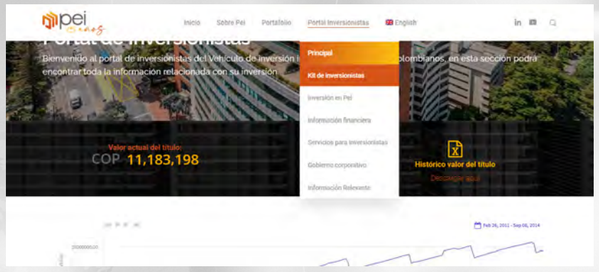
Webinars

Además de los espacios de comunicación previamente mencionados donde el gestor del vehículo entrega recurrentemente información a los inversionistas, en 2021 se buscó **fortalecer las relaciones con las diferentes audiencias mediante formatos nuevos**. En el año diferentes entidades como Inversionistas Institucionales administradores de portafolios de inversión con títulos de Pei, las Sociedades Comisionistas de Bolsa y medios de comunicación invitaron al equipo de **Pei Asset Management** a participar en webinars y foros donde se expuso la situación de la industria inmobiliaria en general para Colombia y las perspectivas que veían los ejecutivos de la organización después de las consecuencias y los retos que conllevó la pandemia desatada en 2020, así como la evolución y recuperación de **Pei** en el año. En estos espacios el público contó con la posibilidad de resolver sus inquietudes, recordar la tesis de inversión en el vehículo, profundizar en las estrategias implementadas por el Administrador Inmobiliario y seguir los resultados de recuperación obtenidos a durante el año.

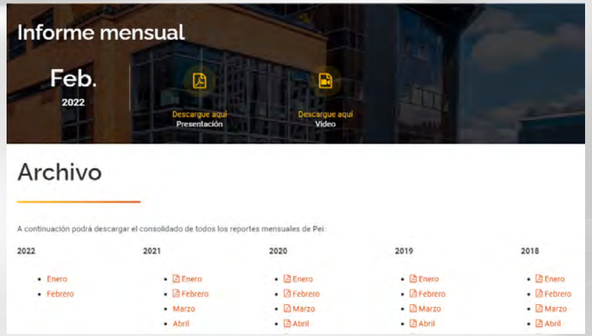


Nuevo Portal de Inversionistas

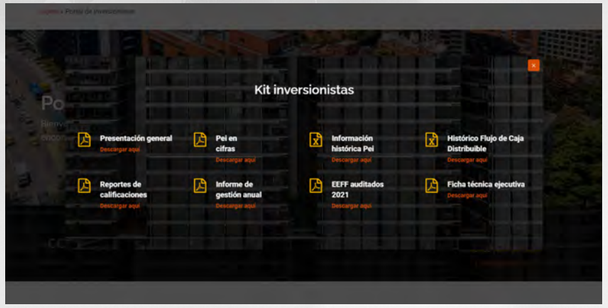
https://pei.com.co/portal-inversionistas-nuevo/



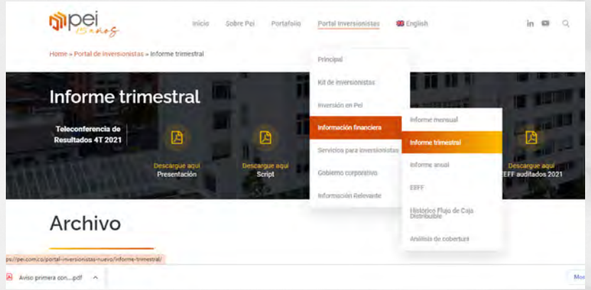
Home - Portal de inversionistas



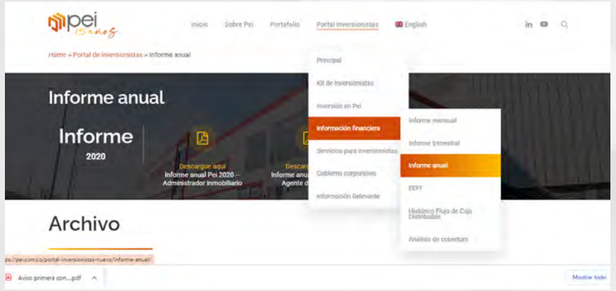
información Financiera - Informe Mensual



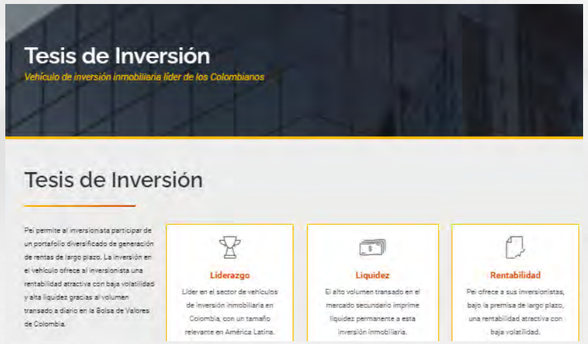
Kit de inversionistas



información Financiera - Informe Trimestral



Información Financiera - Informe Anual



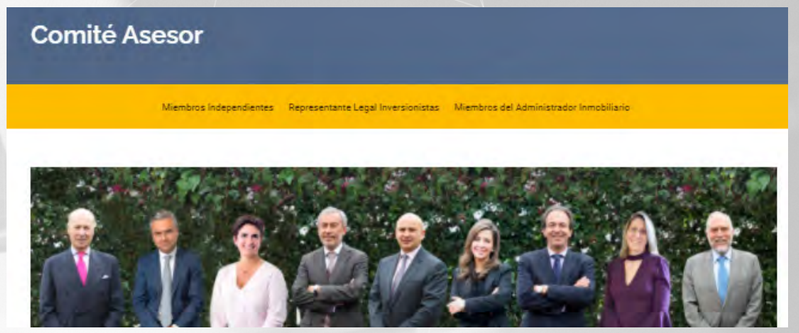
Inversión en Pei - Tesis de Inversión

Servicios para inversionistas - Certificados Tributarios

Servicios para inversionistas - Actualice sus datos

Gobierno Coroporativo - Asambleas Ordinarias de Inversionistas Pei

Información Relevante



Gobierno Coroporativo - Comité Asesor

Reuniones con los inversionistas

Durante el año, el Administrador Inmobiliario buscó mantener una comunicación permanente con el mercado y sus actores, inversionistas institucionales, inversionistas retail, fuerza comercial de las Sociedades Comisionistas de Bolsa y sus analistas de mercado, así como también los inversionistas indirectos de **Pei** que están invertidos a través de productos como carteras colectivas y fondos de pensiones voluntarias, estructurados y administrados por algunos de los inversionistas institucionales directos de **Pei**. De esta manera, durante el año se atendieron cerca de

1,700

requerimientos de inversionistas,

1,266

con respecto a certificados tributarios y

417

correspondientes a solicitudes financieras, inmobiliarias, entre otros.

En los distintos espacios ya mencionados se alcanzó una participación sumada de cerca de

1,800

clientes finales

de Fondos de Pensiones Voluntarias (FPV). Se capacitó a cerca de

100

asesores comerciales

de Sociedades Comisionistas de Bolsa; y se abrieron espacios personalizados con los distintos tipos de inversionistas que componen los Títulos de **Pei**,

25

reuniones con FPV,

mismo número con inversionistas aseguradoras y alrededor de

5

reuniones individuales

con inversionistas *retail* al mes. Para un total de

90

reuniones con inversionistas

durante 2021.

Nutresa -Pasto

Jardín Plaza -Cali

5. ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO

Pei es una titularización inmobiliaria estructurada como un patrimonio autónomo, cuyos Títulos Participativos transan en la Bolsa de Valores de Colombia. Por ello, su administración y operación están a cargo de diferentes actores.

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

Principales **actores** y sus roles

Administrador Inmobiliario:
Pei Asset Management S.A.S. cuenta con un equipo experto y dedicado que es el encargado de las labores relacionadas con la administración del portafolio inmobiliario de Pei, tales como la conservación y administración de los activos, así como de la promoción, estructuración y colocación de nuevos tramos los cuales son presentados para aprobación del Comité Asesor. Tienen una página web en la que se informe periódicamente a los Inversionistas acerca del comportamiento del título y el resto de las actividades estipuladas en el contrato de administración inmobiliaria.

Agente de Manejo:
es la Fiduciaria Corficolombiana, quien actúa como vocera y administradora de Pei.

Comité Asesor:
es el órgano que toma decisiones respecto a las inversiones admisibles, el cumplimiento del Programa de Emisión, la compra y venta de activos inmobiliarios y el endeudamiento financiero de Pei, entre otros asuntos

Asamblea General de Inversionistas:
es la asamblea integrada por los inversionistas de Títulos de Pei con el quórum y en las condiciones previstas en el prospecto.

Inversionistas:
son las personas naturales o jurídicas de naturaleza pública o privada, nacionales o extranjeras, que hayan adquirido Títulos Participativos TEIS.

Representante Legal de los Inversionistas:
es la Fiduciaria de Comercio Exterior- Fiducoldex o la entidad que seleccione la Asamblea General de Inversionistas para reemplazarla y es la encargada de representar colectivamente a los Inversionistas del PEI.

Brigard Urrutia Abogados:
Es el asesor legal del vehículo encargado de todos los temas relacionados con la estructura del mismo, así como de la estructuración legal de las inversiones admisibles y todos los demás asuntos legales de Pei.

Bolsa de Valores de Colombia:
es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., institución privada constituida para administrar el mercado de renta variable, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano.

Depósito Centralizado de Valores de Colombia -DECEVAL S.A.:
es la entidad que actúa como administrador del Programa de Títulos Participativos y de los Bonos Ordinarios.

Agentes Colocadores:
son las Sociedades Comisionistas de Bolsa de Valores que sean designadas por el Comité Asesor de Pei para la colocación de los valores emitidos en el mercado.

Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios:
es la reunión donde los Tenedores de Bonos Ordinarios válida y legalmente, adoptan resoluciones sobre los Bonos Ordinarios.

Tenedores de Bonos Ordinarios:
Son todas aquellas personas que adquieran los Bonos Ordinarios.

Fideicomitente:
es Pei Asset Management S.A.S

Comité Asesor

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

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.

MIEMBROS ADMINISTRADORA INMOBILIARIA

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 500,000 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 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.

Corporativo 7 -76 -Bogotá

Zona Franca La Cayena - Barranquilla

6. SOSTENIBILIDAD

"Se ha incorporado dentro de la estrategia del vehículo la sostenibilidad, incluyendo elementos en el propósito superior, valores y visión con el objetivo de ser reconocidos con el compromiso de ser una organización sostenible en el largo plazo."

Identificación grupos de interés Pei Asset Management

Con el fin de ser una **empresa más sostenible**, **Pei Asset Management** ha implementado toda una estrategia en torno a la **sostenibilidad**, teniendo en cuenta la gestión de las demás organizaciones pertenecientes al sector y los 17 objetivos de desarrollo sostenible por la organización de Naciones Unidas

Conociendo cuáles son sus grupos de interés, identifica y entiende cuáles son sus asuntos materiales, además de evidenciar algunas de las brechas existentes. Lo anterior a fin de tener un insumo para definir los asuntos materiales de **Pei AM** y del **Pei** y hacer una matriz de materialidad en la que se definan y prioricen los asuntos a trabajar.

Pei AM ha identificado los principales grupos de interés y los asuntos materiales que dan respaldo a la gestión de **Pei AM** y del **Pei** de acuerdo a las ilustraciones a continuación. Para mayor información acerca de la gestión en Sostenibilidad por favor visite el informe de Sostenibilidad 2021 publicado en la página web de **Pei** www.pei.com.co.

ASUNTOS MATERIALES DE SOSTENIBILIDAD

Ecoeficiencia y adaptación al cambio climático

1. Energías renovables y no contaminantes.
2. Huella de Carbona.
3. Gestión del agua.
4. Gestión de los residuos.

Gestión de riesgos e innovación digital

5. Gestión de riesgos.
6. Gobierno corporativo, cumplimiento y ética.
7. Innovación, digitalización y seguridad de la información.

Crecimiento rentable

8. Desarrollo económico y contribución al crecimiento del mercado de capitales.

Desarrollo y Bienestar del Talento Humano

9. Bienestar y compromiso del talento.
10. Desarrollo profesional y plan de carrera.
11. Diversidad, equidad e inclusión.

Contribución al bienestar de la comunidad, arrendatarios y proveedores

12. Desarrollo de arrendatarios y proveedores.
13. Impacto social (donaciones, desarrollo del territorio y compromiso cívico).

Inversión responsable

14. Integración de factores ASG en la selección de activos.

Para más información acerca de la gestión en **Sostenibilidad** por favor consulte el informe de Sostenibilidad 2021 publicado en la página web de **Pei**.

Elemento -Bogotá

Sanitas -Cali

Carvajal -Bogotá

7. GOBIERNO CORPORATIVO

> En los últimos años, el vehículo continúa incorporando buenas prácticas de Gobierno Corporativo.

El gobierno corporativo de Pei está conformado principalmente por el Comité Asesor, órgano responsable de decidir sobre las inversiones admisibles, el programa de emisión, la compra y venta de activos inmobiliarios, el endeudamiento financiero del patrimonio autónomo y la forma en cómo se distribuyen los rendimientos y en general se encarga de monitorear el desempeño del vehículo.

El Gobierno Corporativo de Pei se fundamenta en procesos y controles que existen para la toma de decisiones. El máximo órgano para la toma de decisiones estructurales es la **Asamblea de Inversionistas del vehículo**. Adicionalmente, los órganos que regulan las decisiones del día a día son el **Comité Asesor**, órgano para la toma las decisiones de inversiones, emisiones y endeudamiento principalmente. El **Agente de Manejo,** Fiduciaria Corficolombiana, que a su vez está regulado por la Superintendencia Financiera de Colombia actúa también como órgano de control. Por otro lado, un órgano que regula representando a los inversionistas es el **Representante Legal de los Inversionistas,** representado por Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior Fiducoldex y un Representante de los Tenedores de Bonos representado por Itaú Asset Management. En los reglamentos de funcionamiento de los distintos órganos se incorporan cuáles son las mayorías aplicables y qué tipo de decisiones pueden tomar promoviendo buenas prácticas de gobierno en la toma de decisiones.

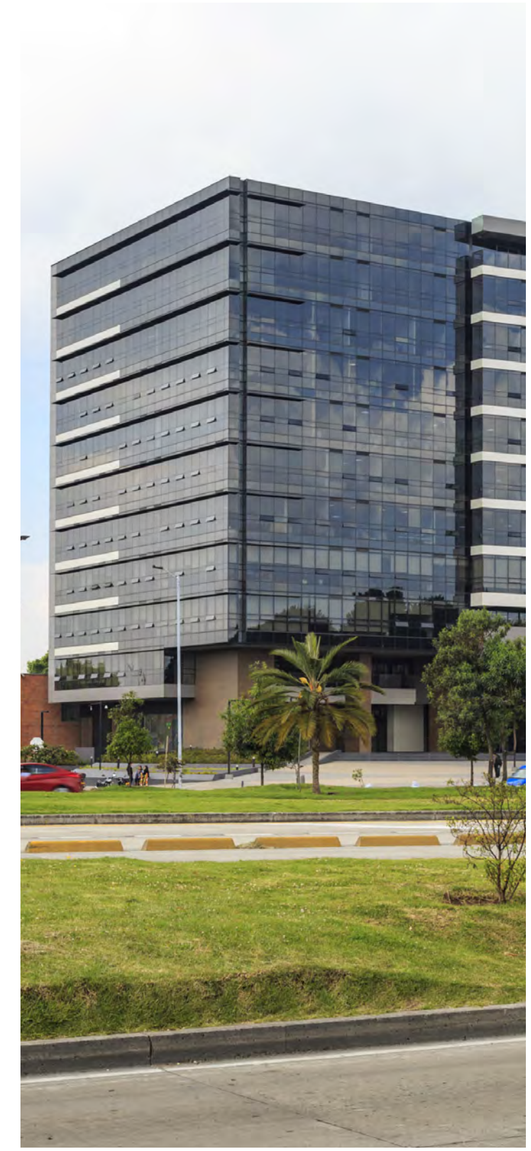
En el marco de la transparencia en el desempeño de su función, el Administrador Inmobiliario ha incorporado dentro de sus prácticas anuales, la actualización voluntaria de la Encuesta Código País donde se explica la estructura del vehículo y el funcionamiento de sus órganos de control y toma de decisiones.

Dicha información está disponible en el Portal de Inversionistas de Pei, sección Gobierno Corporativo (https://pei.com.co/wp-content/uploads/2021/08/Encuesta_Codigo_Pais_2020-1.pdf).

Operaciones con grupos de interés vinculados

Atendiendo las buenas prácticas de transparencia en el manejo de las transacciones del vehículo, las operaciones de inversión en activos inmobiliarios y la celebración de contratos de arrendamiento con compañías vinculadas con el Administrador inmobiliario o con algún miembro del Comité Asesor, se revelan previamente para darle el manejo correspondiente de abstención por parte de los miembros del Comité de acuerdo con las políticas vigentes.

Centro Comercial Nuestro -Bogotá



C26 -Bogotá

Parque Industrial Strategik - Ibagué

Al cierre de diciembre 2021, Pei contaba con:

5 arrendatarios vinculados,

que generaron

COP 700 MM
Ingresos mensuales,

equivalentes al

1.7% de los ingresos anuales de 2021

Por otra parte, durante 2021, Pei firmó contratos con arrendatarios vinculados como Cinecolombia, Bogotá Beer Company, Decameron, Koba e Industria Gráfica Latinoamérica. En la categoría comercial con Cinecolombia, es cliente de Pei a través de dos contratos en los centros comerciales Plaza Central y Nuestro Bogotá generando un ingreso de COP 126 millones mensuales. Con Bogotá Beer Company se tienen dos contratos por COP 16 millones mensuales en Plaza Central y en CityU; Decameron tiene un contrato con Pei por COP 6.8 millones mensuales en Plaza Central. Con respecto a la categoría logística se tiene contrato con Koba en un área de 13,521 m2 por COP 277 millones al mes; y con Industria Gráfica Latinoamérica se tiene un contrato COP 274 millones al mes en un área de 8,393 m2.

Centro Comercial Plaza Central -Bogotá

Al cierre de diciembre 2021, de los

4,698 inversionistas,

31 corresponden a inversionistas vinculados por su relación con el Administrador Inmobiliario cuya participación es de

1,900 Títulos de Participación,

equivalentes al

0.44% del total de TEIS

en circulación quienes de acuerdo con la política han declarado que su inversión se hizo sin fines especulativos.

Para más información acerca del **Gobierno Corporativo de Pei** por favor consulte el informe de Sostenibilidad 2021 publicado en la página web de **Pei** o visite la sección del portal de Inversionistas de Pei de Gobierno Corporativo.

Elemento -Bogotá

Amadeus -Bogotá

Éxito Cedi -Bogotá

8. ADMINISTRADOR INMOBILIARIO

"Pei Asset Management como Administrador Inmobiliario de Pei, busca generar valor para los inversionistas del vehículo, los activos en los que invierte y la sociedad en general. Por lo anterior, el Administrador incorpora asuntos relevantes de gobernanza, ambiente y sociales (ASG) en la gestión de las inversiones de Pei."

PEI ASSET MANAGEMENT es una compañía especializada en la estructuración y administración integral de vehículos de inversión 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.

Desde hace 15 años, Pei Asset Management se caracteriza por contribuir al bienestar de la sociedad, mediante la democratización de oportunidades de inversión, por generar espacios físicos que benefician a la comunidad y apalancar el crecimiento de sus aliados.

Dentro de la implementación de su gestión de ser un gestor de inversiones sostenibles durante 2021 se actualizó la política de inversión incorporando principios responsables y reforzó su Gobierno Corporativo en 2021 afiliándose al ICGC.

Su equipo experto, que alcanza a cierre de 2021 los 121 colaboradores, trabaja a diario por construir y mantener relaciones de largo plazo con inversionistas, arrendatarios y otros grupos de interés.

El equipo gerencial del Administrador inmobiliario está compuesto de la siguiente manera:

Jairo Alberto Corrales Castro

Cargo: Presidente
Años de experiencia: +21
Formación: Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes con Especialización en Finanzas de la misma Universidad. Diplomado en Gerencia y Marketing de centros comerciales del *International Council of Shopping Centers* en Buenos Aires, Argentina.
Años en Pei Asset Management: 12

Andrés Felipe Ruiz Vesga

Cargo: Vicepresidente Financiero y Administrativo
Años de experiencia: +17
Formación: Profesional en Finanzas de *University of North Carolina. Value Investors Program de Columbia University. MBA Executive de Cornell University.*
Años en Pei Asset Management: 4

Jimena Maya Muñoz

Cargo: Gerente de Relación con Inversionistas y Comunicaciones
Años de experiencia: +20
Formación: Ingeniera Industrial de la Universidad de los Andes. MBA de INALDE.
Años en Pei Asset Management: 12

Alejandro Alzate

Cargo: Gerente Comercial
Años de experiencia: +13
Formación: Abogado de la Universidad Externado de Colombia con Máster en Derecho de Negocios..
Años en Pei Asset Management: 3

Ana María Bernal Rueda

Cargo: Gerente Legal y de Asuntos Corporativos
Años de experiencia: +15
Formación: Abogada de la Pontificia Universidad Javeriana con Especialización en Derecho del Mercado de Capitales de la misma universidad y Especialización en Derecho Comercial de la Universidad de los Andes. Con Maestría en Administración Pública de *Harvard University y Maestría en Derecho en Cornell University.*
Años en Pei Asset Management: 5

Luisa González Buendía

Cargo: Gerente de Inversiones
Años de experiencia: +11
Formación: Economista de la Universidad de los Andes. MBA de INSEAD en Singapur y *Fontainebleau*, Francia.
Años en Pei Asset Management: 7

Maria Alejandra Cardozo

Cargo: Gerente de Estrategia y Nuevos Negocios
Años de experiencia: +11
Formación: Profesional en Finanzas y Relaciones Internacionales de la Universidad Externado. MBA de IE Business.
Años en Pei Asset Management: 7

Ivan Darío Parra

Cargo: Gerente de Gestión de Activos
Años de experiencia: +11
Formación: Profesional en Relaciones Internacionales de la Universidad Jorge Tadeo Lozano con Diplomado en Gerencia y Administración Financiera y en Gestión Inmobiliaria.
Años en Pei Asset Management: 5

Ginna Castro

Cargo: Gerente de Talento Humano
Años de experiencia: +13
Formación: Psicóloga de la Universidad del Bosque con Especialización en Gestión Humana y Desarrollo Organizacional de la Universidad del Rosario y certificación en *Change Management*
Años en Pei Asset Management: 4

NUESTRO PROPÓSITO SUPERIOR

Contribuimos al bienestar de la sociedad democratizando oportunidades de inversión, generando espacios físicos que benefician a la comunidad y apalancan el crecimiento de nuestros arrendatarios y usuarios.

NUESTRA VISIÓN

Seremos la plataforma integral de vehículos de inversión inmobiliaria líder en Colombia y relevante en Latinoamérica, predilecta de arrendatarios e inversionistas, reconocida por su compromiso con la sostenibilidad y, por el desarrollo y atracción del talento de mayor preparación y experiencia en la región.

3 DIMENSIONES Y 10 PILARES ESTRATÉGICOS

1. PROPUESTA DE VALOR

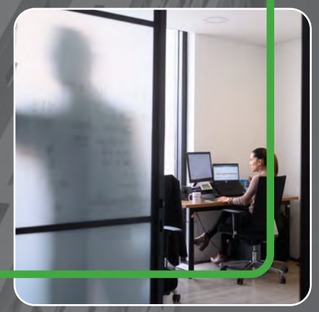
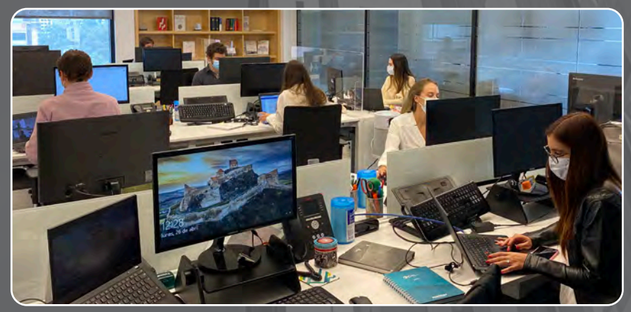
1. Optimizar el Portafolio de la compañía.
2. Robustecer la oferta de productos y servicios de valor agregado.
3. Crear valor a través de la sostenibilidad.

2. MODELO DE GOBIERNO

4. Estructura organizacional y modelo operativo.
5. Órganos de control y Gobierno Corporativo.

3. CAPACIDADES HABILITADORAS

6. Generación de relaciones a largo plazo con socios, aliados y proveedores.
7. Gestión regulatoria proactiva.
8. Potencializar capacidades a través de la innovación digital.
9. Talento Humano.
10. Cultura organizacional.

inversionistas@pei.com.co
www.pei.com.co

pei ASSET MANAGEMENT

pei