PRESENTACIÓN GENERAL

2T-2022

pei 15 años

VEHÍCULO DE
INVERSIÓN INMOBILIARIA
LÍDER DE LOS COLOMBIANOS

PEI EN CIFRAS 1

ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO Y GOBIERNO CORPORATIVO 2

EVOLUCIÓN DEL VEHÍCULO 3

PORTAFOLIO DE ACTIVOS 4

MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA 5

One Plaza - Medellín

1

PEI EN CIFRAS

PEI EN CIFRAS

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

8.1 COP Billones Valor de activos	**1,148,941** m^2 GLA[1]	**151** Activos
32 Ciudades y municipios	**94%** Ocupación promedio del portafolio[7]	**5.2** Años Duración promedio de contratos
2,580 Contratos[3] bajo administración	**1,803** Arrendatarios	**96%** Retención de arrendatarios 2022 YTD

6.4
4.0
5.9
4.5

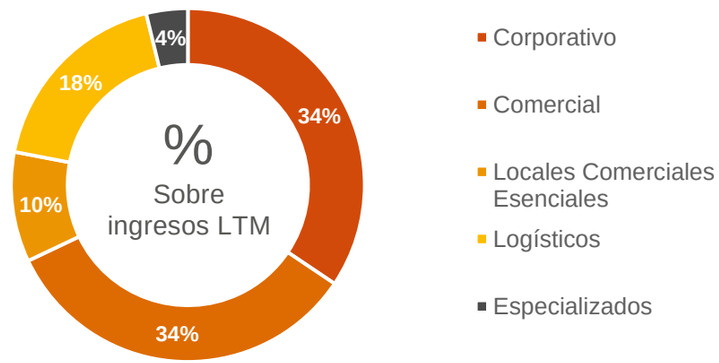
Logísticos e industriales | Corporativos | Comerciales | Especializados

TÍTULOS PARTICIPATIVOS- TEIS

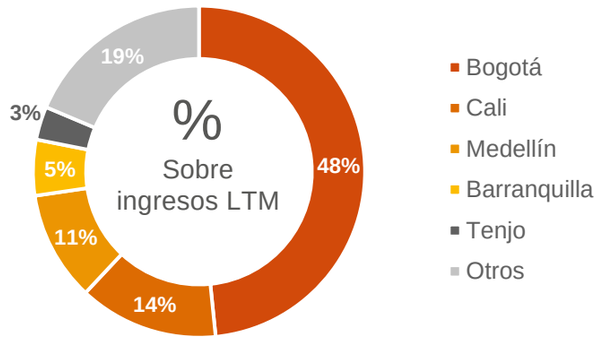
5.0 COP Billones Cupo aprobado del programa	**431,422** Títulos en circulación	**5.0** COP Billones Valor patrimonial
4,694 Inversionistas	**705** COP MM ADTV 2022[2]	**i-AAA** BRC S&P Global Informe jun-21
IPC+7% Rentabilidad[4]	**4.9%** *Dividend Yield* promedio[5]	**IPC+0.6%** Valorización de los inmuebles[6]

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

Diversificación por tipo de activo



Diversificación geográfica (% sobre ingresos 2T22 LTM)



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

FORTALEZAS DEL VEHÍCULO

TESIS DE INVERSIÓN

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 **2,000 arrendatarios** proveyéndoles soluciones integrales de valor agregado a sus necesidades inmobiliarias.

Participa en diferentes categorías de activos inmobiliarios, **gestiona más de 2,000 contratos** arrendamiento con una retención de arrendatarios superior al 87%.

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**.

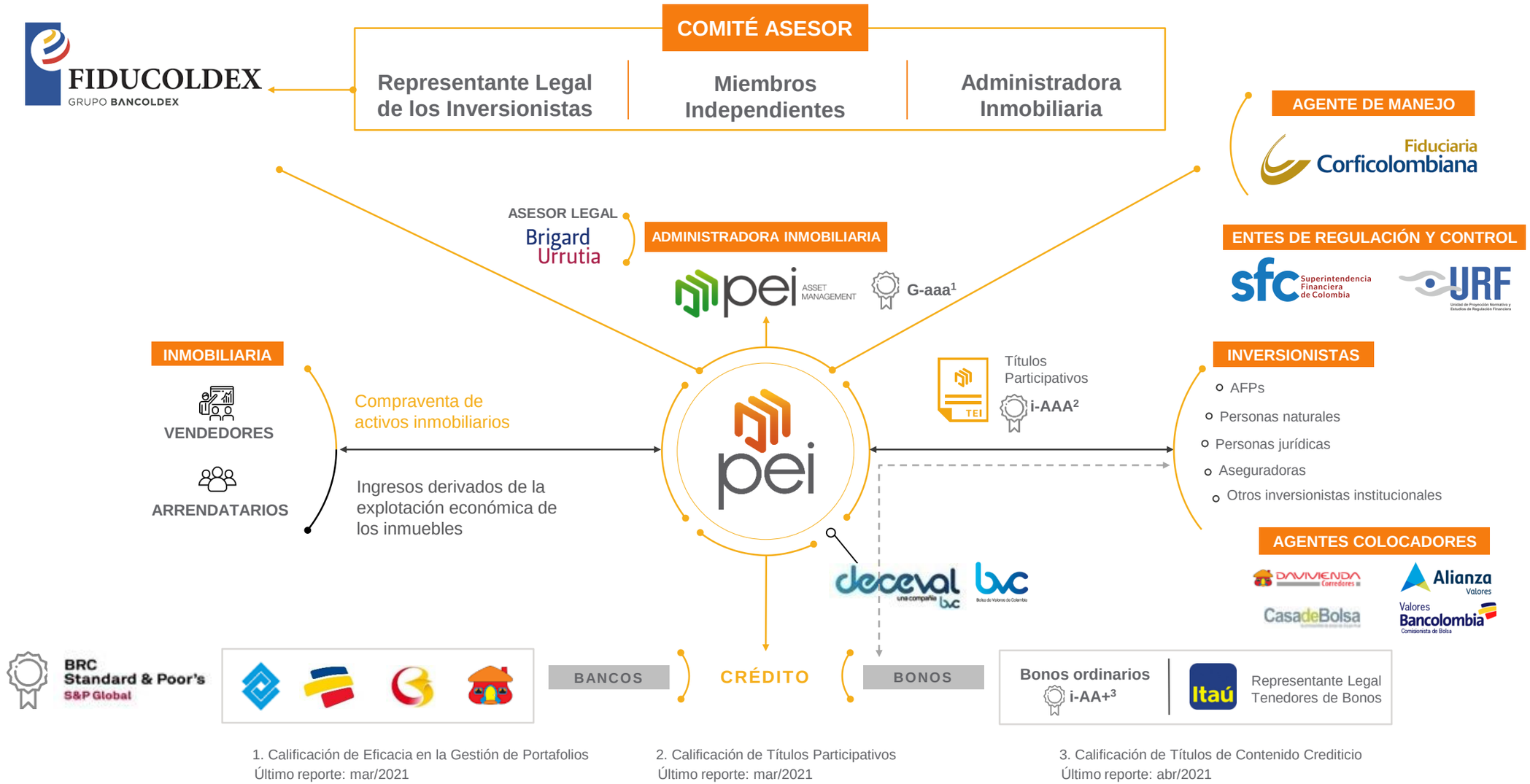
El Administrador Inmobiliario ha desarrollado un **modelo de Sostenibilidad** con acciones y programas incorporados al portafolio de Pei tanto en la **política de inversión** como en la **gestión de los activos**.

LG- Palmira

2

ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO Y GOBIERNO CORPORATIVO

ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO



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

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

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

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 presidente de Equion Energy y ha ocupado cargos relevantes en empresas como Ecopetrol y Fiduciaria Previsora, entre otros. A lo largo de su Carrera ha sido parte de 13 juntas directivas entre las que se encuentra 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 500,000m² en diferentes categorías inmobiliarias como comercial, corporativa, logística y usos especializados. Estuvo involucrado, entre otros, en la estructuración de la Sede Corporativa de Isagen en Medellín, el Centro Comercial Plaza Central y la Torre Atrio.

CARLOS FRADIQUE-MÉNDEZ

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

ANA MARÍA BERNAL RUEDA

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

Centro Comercial Único - Cali

3

EVOLUCIÓN DEL VEHÍCULO

ADMINISTRADOR INMOBILIARIO ESPECIALIZADO Y EXPERTO

Número de trabajadores
125

Presidente Pei Asset Management
Jairo Alberto Corrales

Comité de Auditoría

Vicepresidente Financiero y Administrativo
Andrés Felipe Ruiz

- **Gerente de Talento Humano** *Ginna Castro*
- **Gerente Legal y Asuntos Corporativos** *Ana María Bernal*
- **Gerente de Inversiones** *Luisa Gonzalez*
- **Gerente de Estrategia y Nuevos Negocios** *Maria Alejandra Cardozo*
- **Gerente Gestión de Activos** *Iván Darío Parra*
- **Gerente Comercial** *Alejandro Alzate*
- **Gerente de Relación con Inversionistas y Comunicaciones** *Jimena Maya*

Director Auditoría Interna
Solangy Chaves

FORTALECIMIENTO Y CREACIÓN DE NUEVAS ÁREAS

- **Estrategia y Nuevos Negocios**
- **Innovación Digital**
- **Seguros**
- **Comunicaciones**
- **BackOffice**
- **Riesgos y Cobranzas**
- **Norma Urbana**
- **Legal**

EXPERIENCIA

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

COMPROMISO

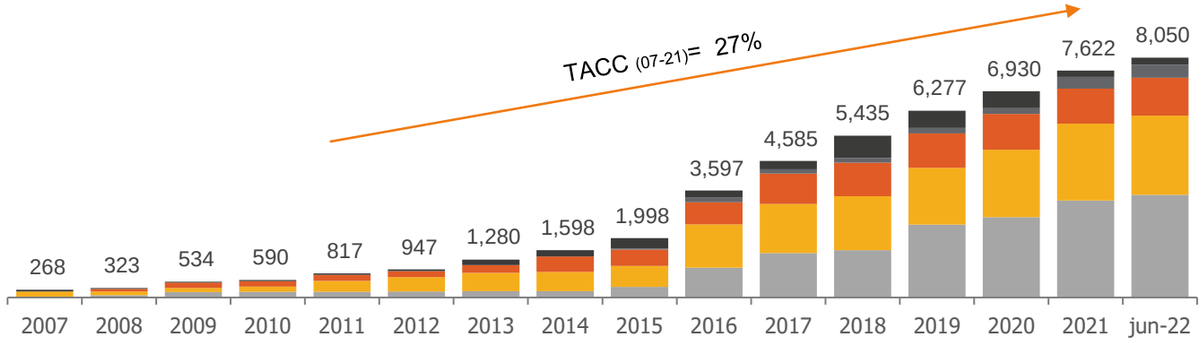
- Se caracteriza por atraer y retener al mejor talento, con el fin de velar por los asuntos ambientales, sociales y de gobernanza en los que la compañía y sus vehículos bajo manejo tienen impacto para garantizar su estabilidad en el largo plazo.

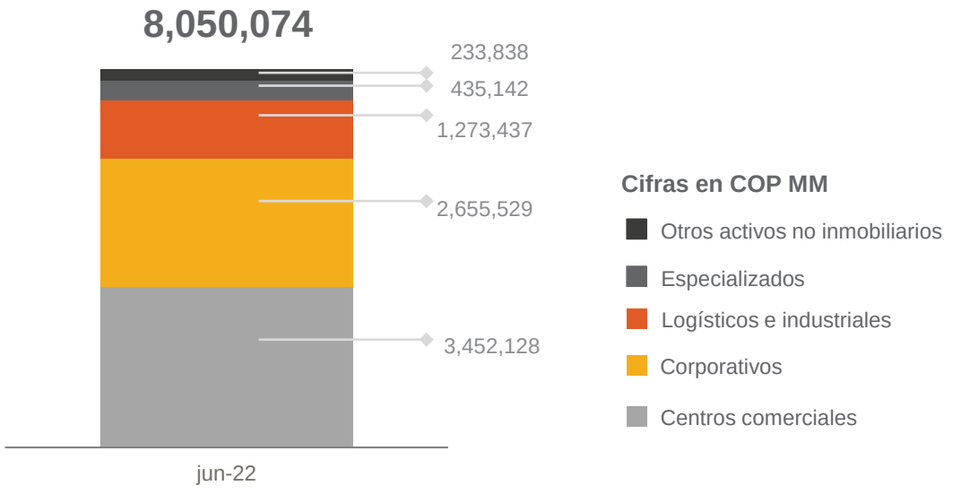
SU PROPÓSITO

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

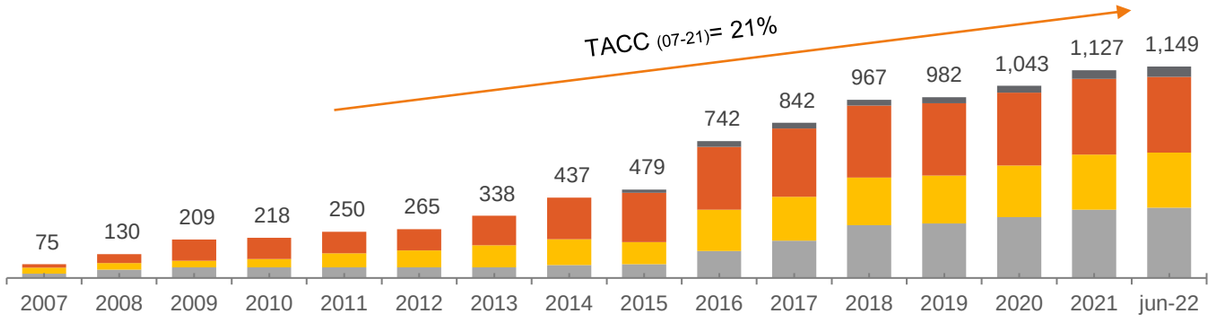
PORTAFOLIO

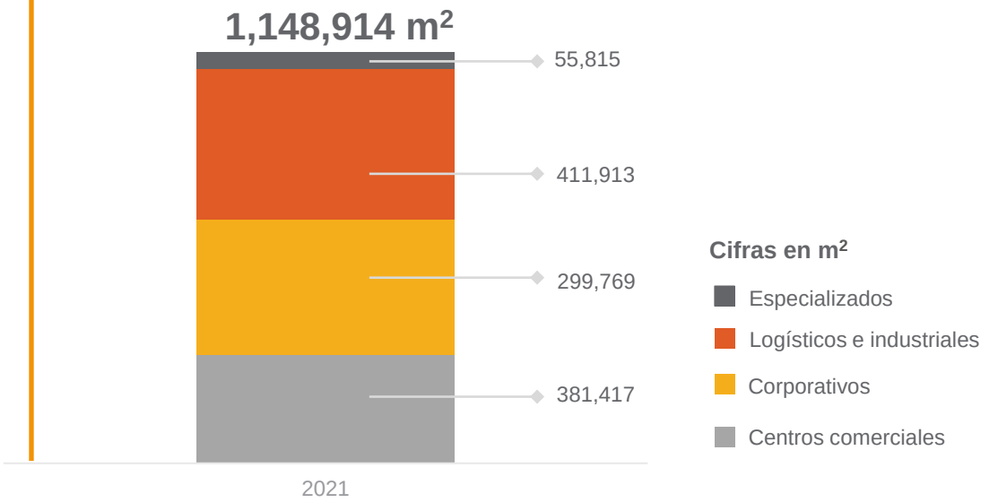
Activos Administrados (COP Miles de MM)





Área arrendable (Miles de m²)

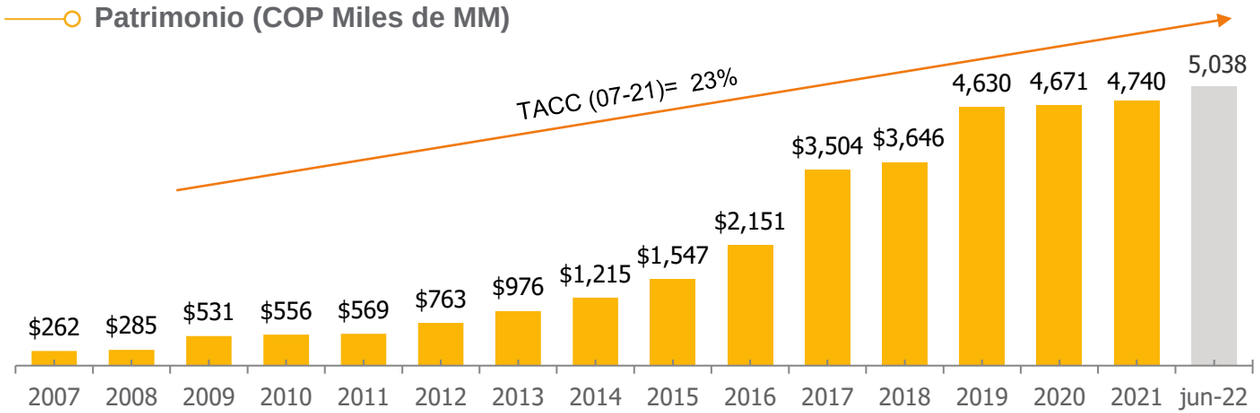




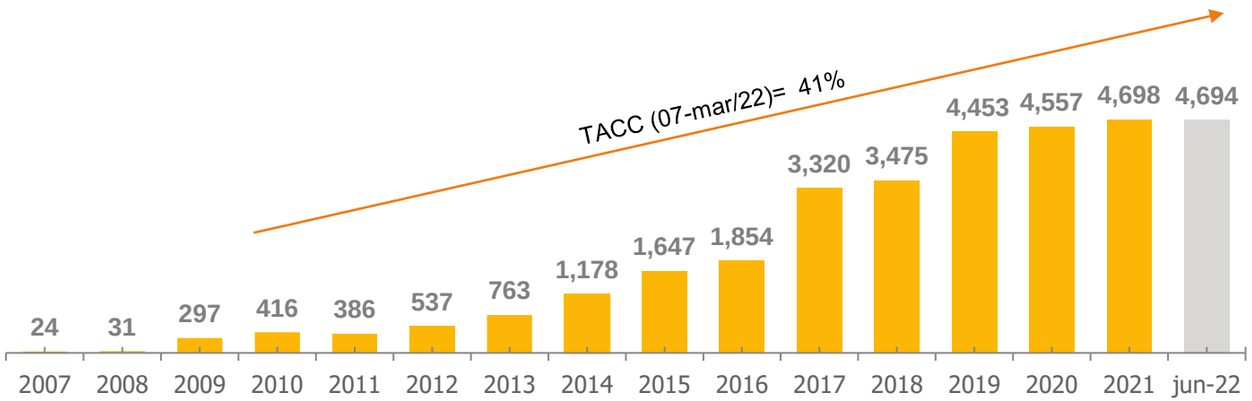
TACC= Tasa anual compuesta de crecimiento.

PATRIMONIO E INVERSIONISTAS

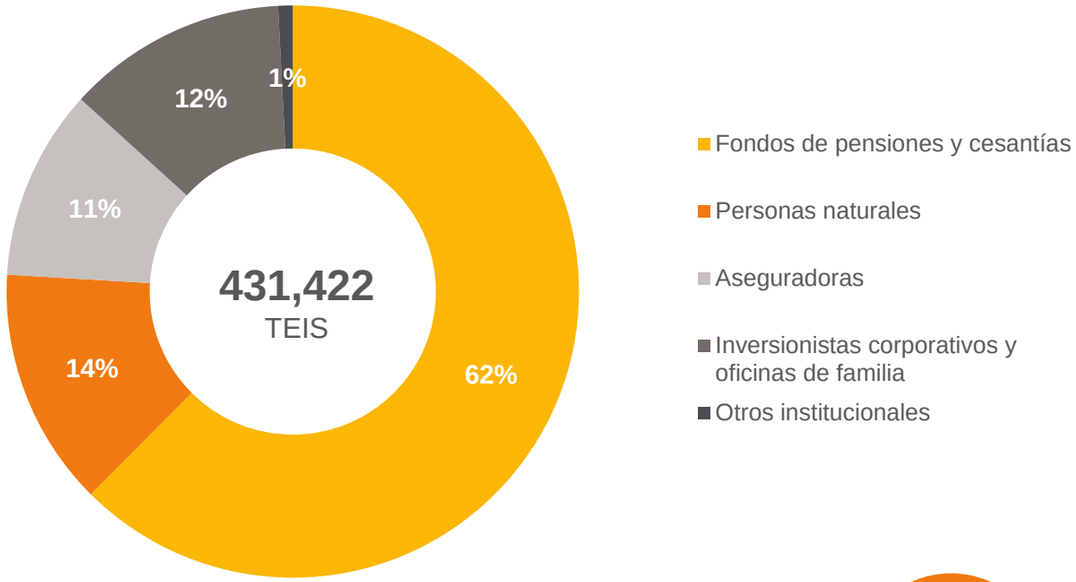
Patrimonio (COP Miles de MM)

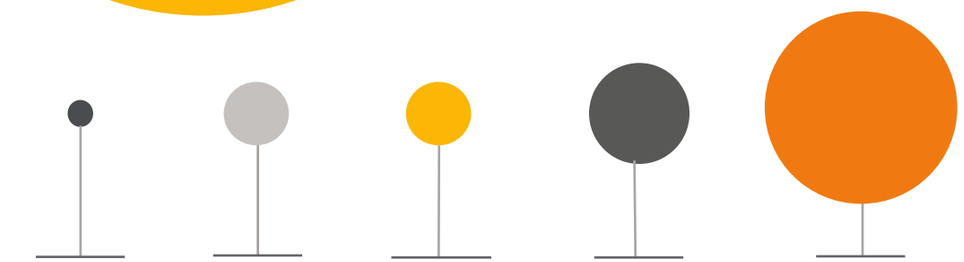


Número de inversionistas



TACC= Tasa anual compuesta de crecimiento.





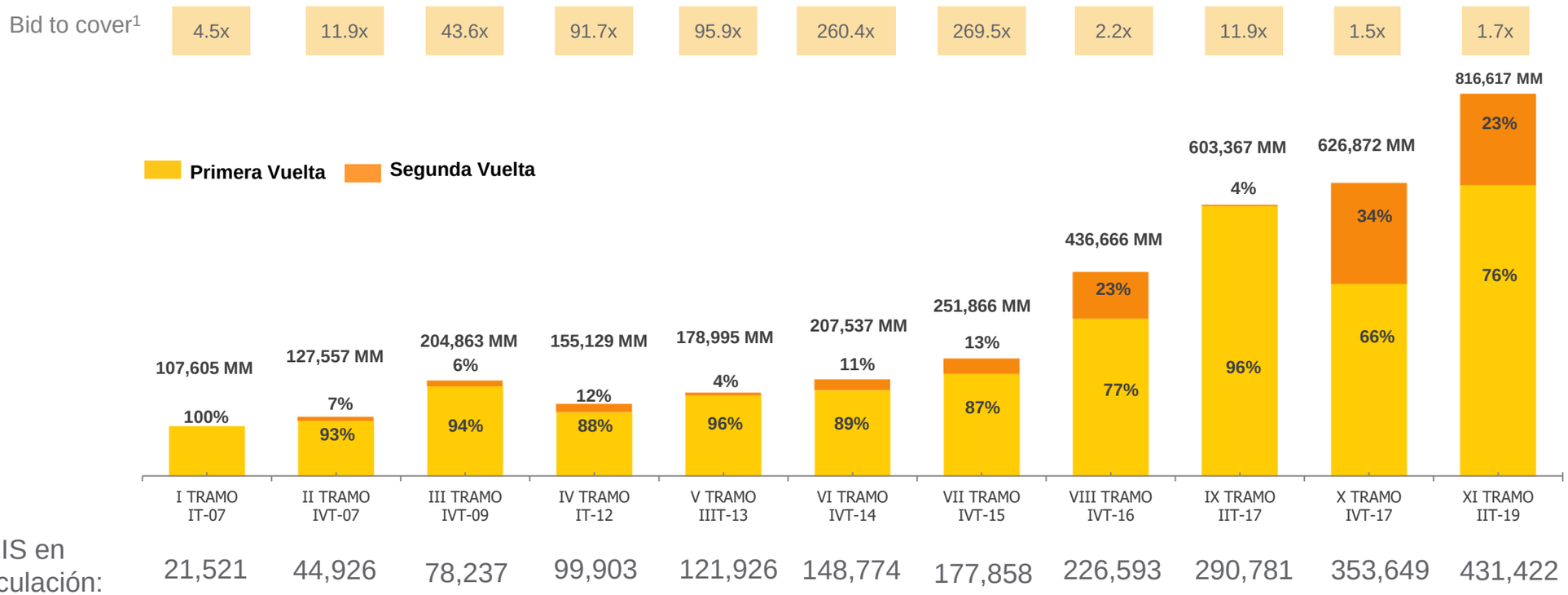
7	8	8	884	3,793
Otros Institucionales	Aseguradoras	Fondos de Pensiones	Inversionistas corporativos y oficinas de familia	Personas Naturales

*Las gráficas son representación simbólica no proporcional a los valores

Algunos inversionistas hacen parte de mas de una categoría, por lo que la suma de estas categorías no refleja el total de inversionistas en el portafolio.

TÍTULOS PARTICIPATIVOS -TEIS

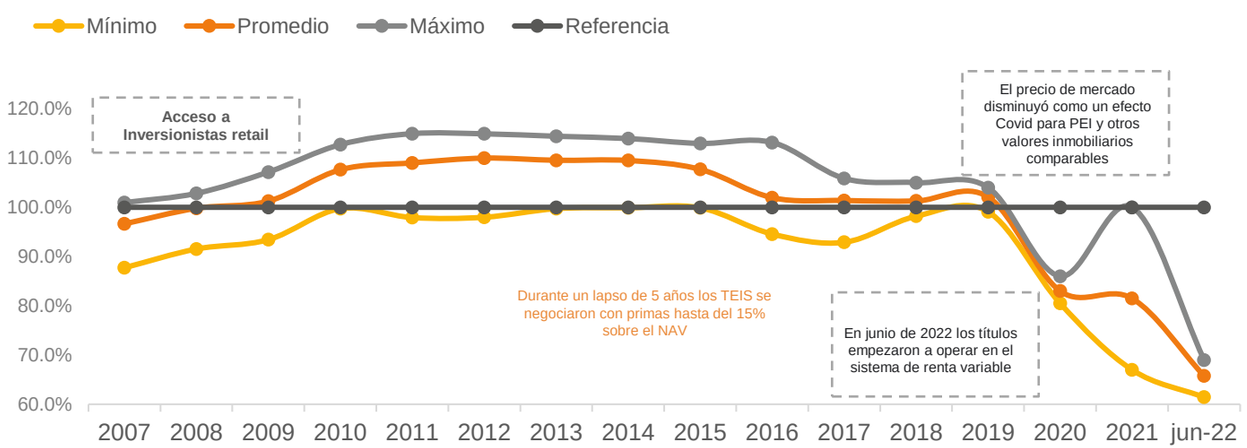
- Títulos Participativos
- Fungibles
- Horizonte Indefinido
- 99 años prorrogables
- Flujo de Caja Distribuible Trimestral
- Derecho de Preferencia



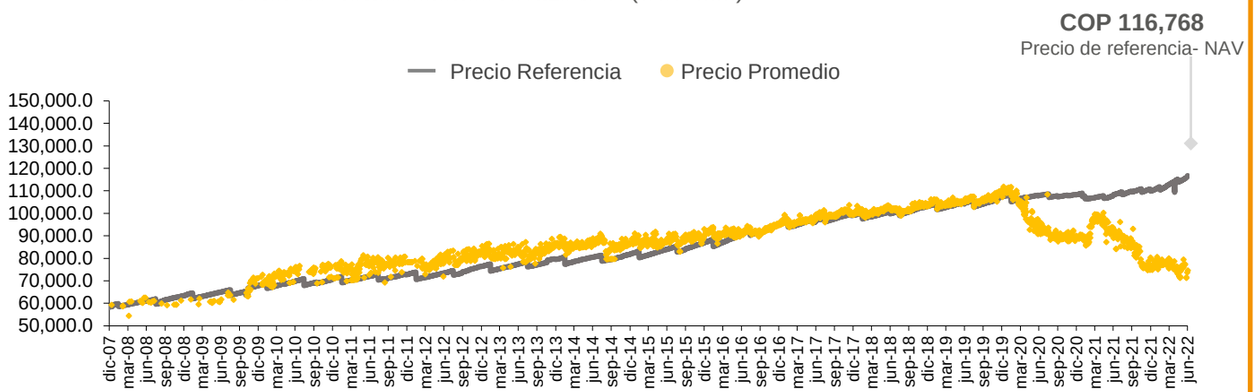
1. Bid to cover = Sobre demanda de la Emisión

LIQUIDEZ DEL TÍTULO

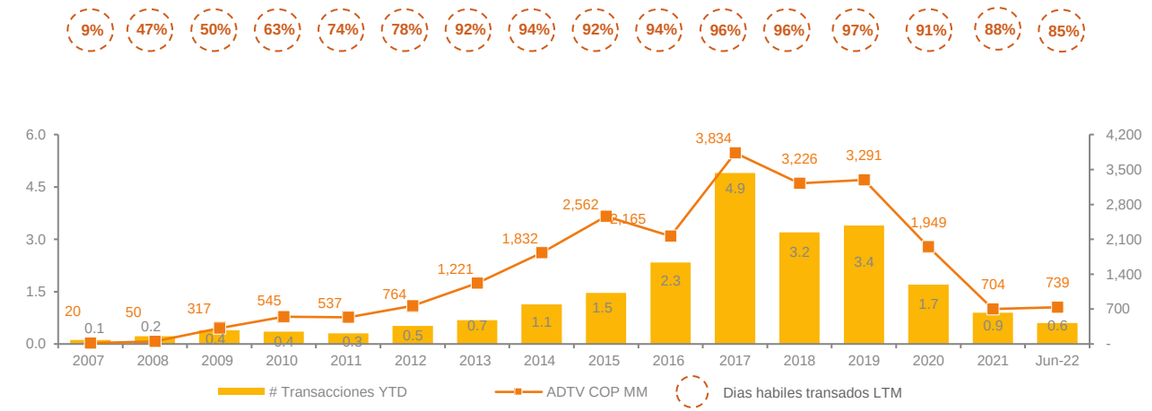
Precio TEIS en el Mercado Secundario[1] sobre el Valor de Referencia[2]



Valor de transacciones realizadas[2] (COP MM)

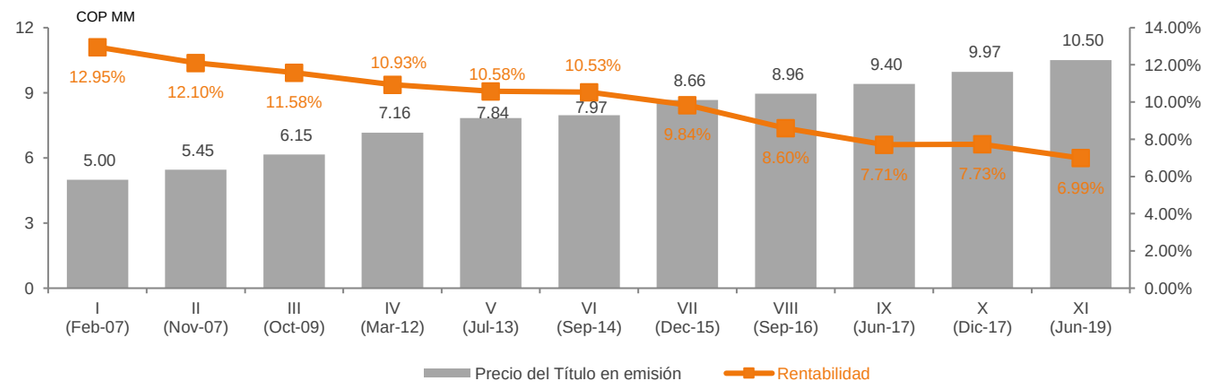


Volumen transado en el mercado secundario



Histórico de emisión de Títulos de Participación[1]

Emisiones desde 2007 – 2021 YTD



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

* NAV= Net Asset Value

RENTABILIDAD DE LOS TEIS

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

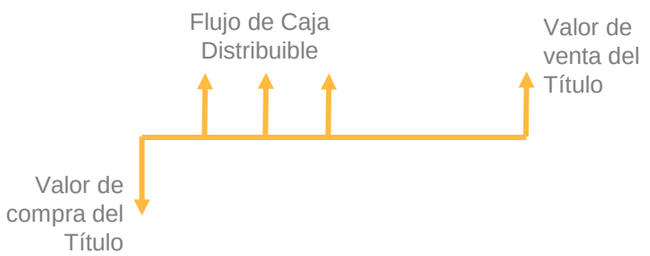
Flujo de Caja Distribuible

Flujos derivados de la operación del vehículo

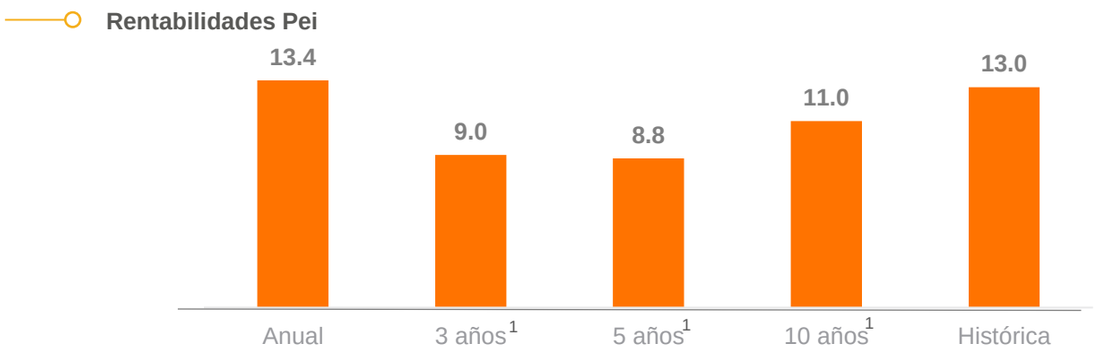
Valorización de los activos

Derivada de la actualización del avalúo de los activos inmobiliarios

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



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

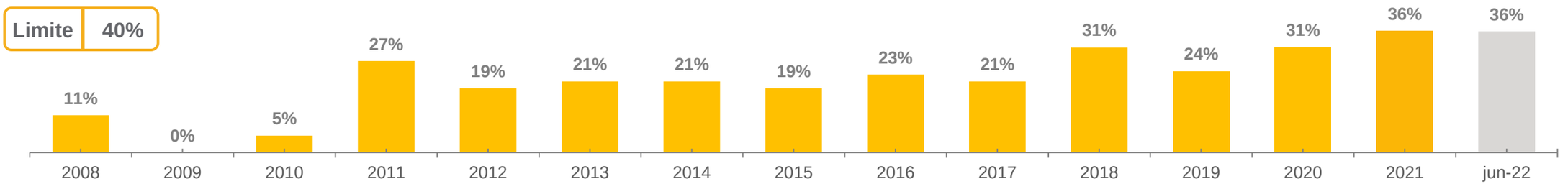


[1] Rentabilidades calculadas al cierre de cada año

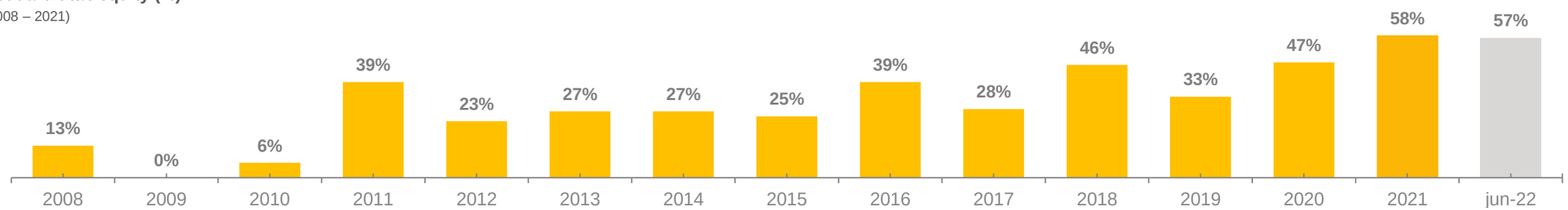
*LTM (Last Twelve Months)= últimos doce meses

INDICADORES FINANCIEROS

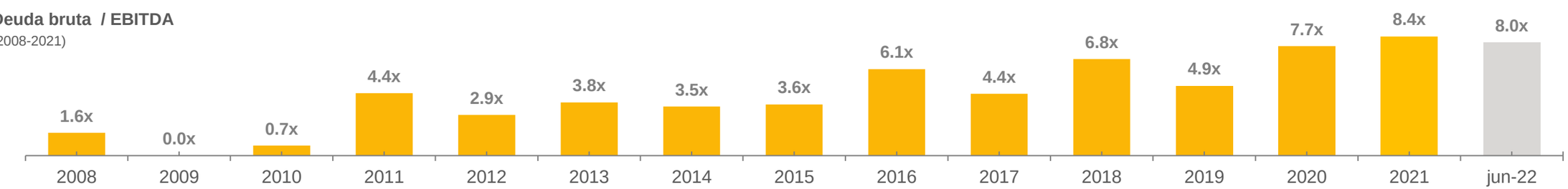
Nivel de endeudamiento sobre activos
(2008-2021)



Deuda bruta / equity (%)
(2008 – 2021)



Deuda bruta / EBITDA
(2008-2021)

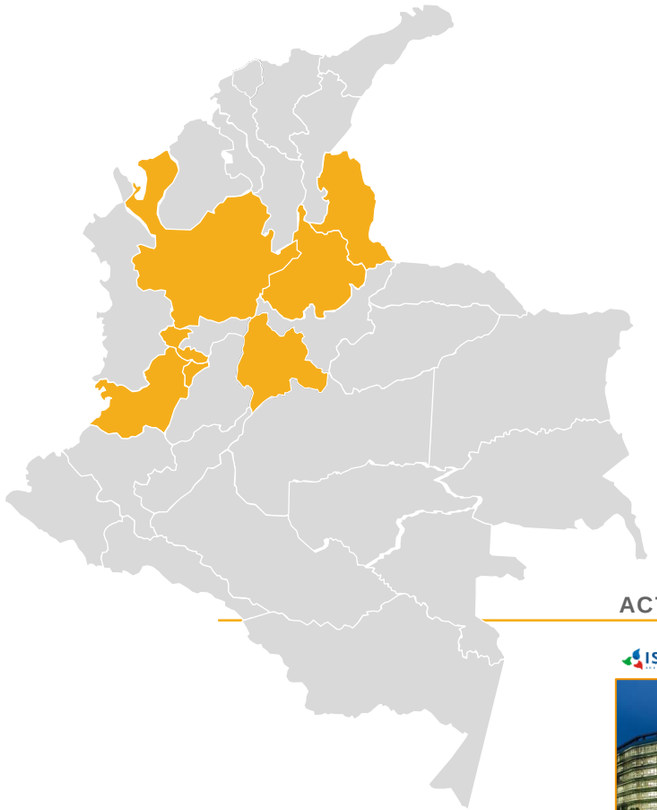


Nutresa - Florencia

4

PORTAFOLIO DE ACTIVOS

PORTAFOLIO **CORPORATIVO**



35 PROPIEDADES | **33%** PROPIEDADES DE INVERSIÓN | **26%** ÁREA ARRENDABLE

Ciudad	GLA	No. Activos
Bogotá	229,652	24
Medellín	53,454	6
Cali	5,591	2
Otros	11,071	3

299,769 m^2
GLA [1]

182,566
COP MM
junio-22 LTM [2]

6.4 años
Duración de contratos

ACTIVOS REPRESENTATIVOS

Medellín
14,916 m²

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

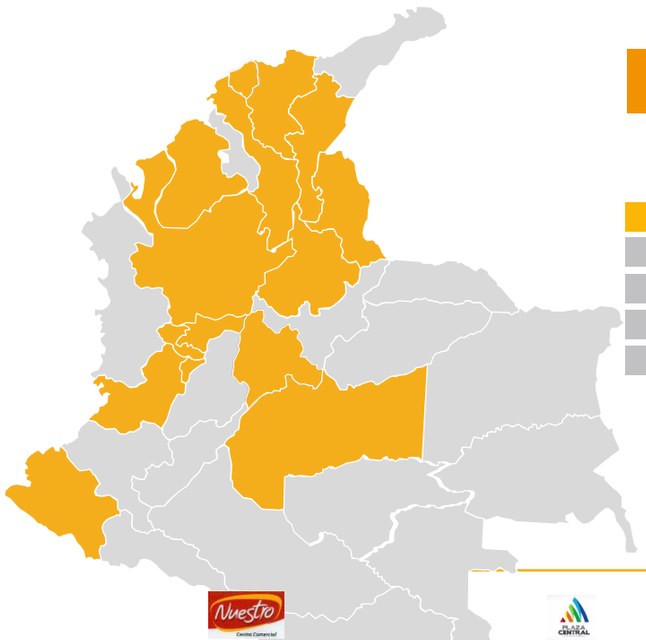
Bogotá
16,636 m²

Bogotá
21,987 m²

Bogotá
21,109 m²

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

PORTAFOLIO **COMERCIAL**



85 PROPIEDADES | **42%** CENTROS COMERCIALES | **4%** LOCALES COMERCIALES | **33%** ÁREA ARRENDABLE

Ciudad	GLA	No. Activos
Bogotá	137,999	39*
Medellín	41,212	10
Cali	70,817	4
Otros	131,390	32

381,417 m^2
GLA [1]

252,402
COP MM
junio-22 LTM [2]

4.0 años
Duración de contratos

ACTIVOS REPRESENTATIVOS

Bogotá
29,973 m^2

Bogotá
76,337 m^2

Cali
21,890 m^2
Cúcuta
17,546 m^2

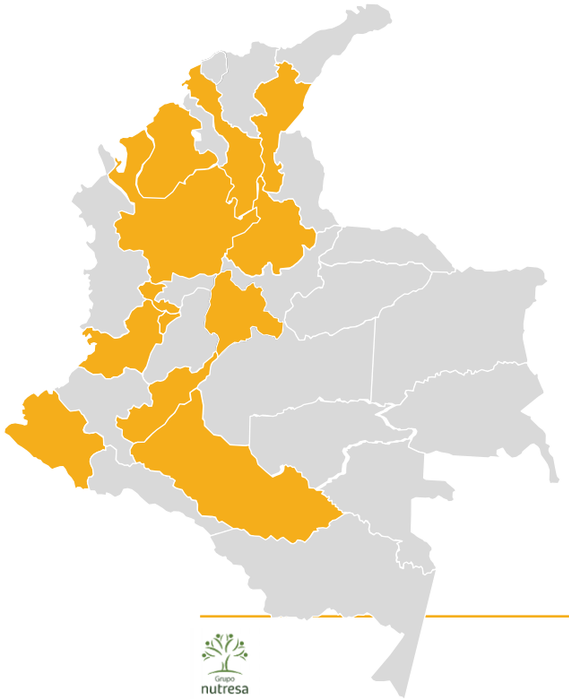
Montería
13,245 m^2

Belén
4,663 m^2
Bogotá
1,772 m^2
Otras
15,450 m^2

Varios
20,261 m^2

[1] Gross Leseable Area= Área arrendable
2 Last Twelve Months= Últimos doce meses
* Se incluyó el área de City U locales comerciales

PORTAFOLIO **LOGÍSTICO E INDUSTRIAL**



27 PROPIEDADES | **15%** PROPIEDADES DE INVERSIÓN | **36%** ÁREA ARRENDABLE

Ciudad	GLA	No. Activos
Bogotá	74,674	5
Medellín	22,265	2
Cali	15,627	1
Otros	299,347	19

411,913 m²
GLA [1]

96,425
COP MM
junio-22 LTM [2]

5.9 años
Duración de contratos

ACTIVOS REPRESENTATIVOS

Varios
30,955 m²

Bogotá
21,140 m²
Cali
15,627 m²

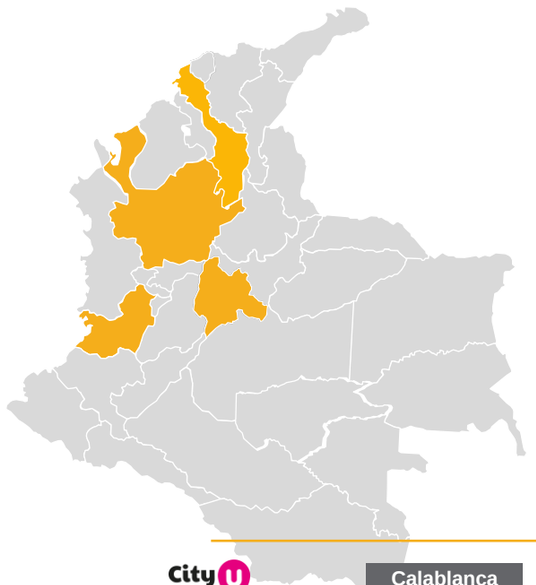
Tenjo
64,445 m²

Barranquilla
11,223 m²

Medellín
16,966 m²

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

PORTAFOLIO **ESPECIALIZADOS**



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

Ciudad	GLA	No. Activos
Bogotá	6,176	2
Medellín	15,823	1
Cali	9,735	3

57,701 m²
GLA [1]

20,424
COP MM
Marzo-22 LTM [2]

4.7 años
Duración de contratos

ACTIVOS REPRESENTATIVOS

Bogotá
1,601 habitaciones

Barú
187 habitaciones

Cali
-Versailles
3,600 m²

Medellín
15,823 m²

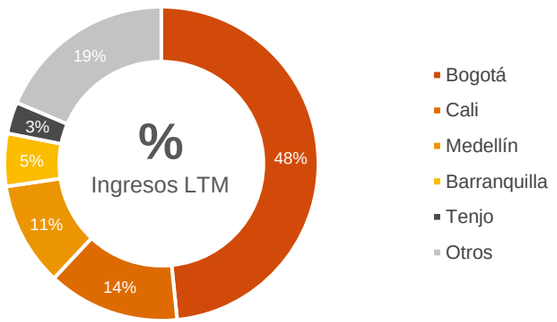
Cali- Tequendama
3,552 m²

Cali
-Ciudad jardin
2,583 m²

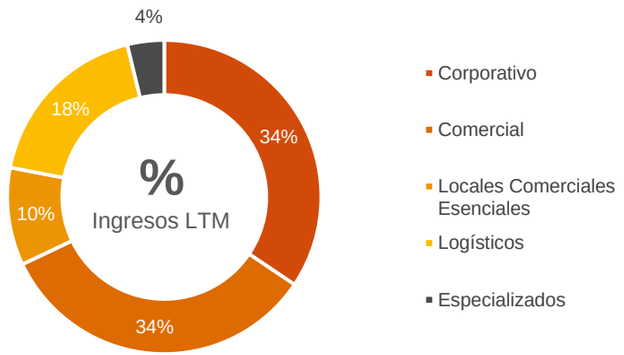
[1] Gross Leseable Area= Área arrendable
[2] Last Twelve Months= Últimos doce meses

DIVERSIFICACIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

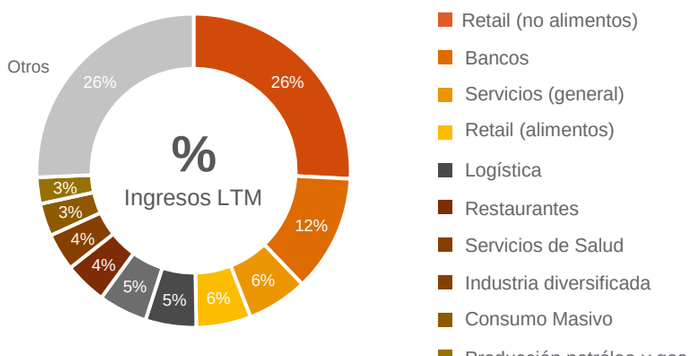
Participación geografica



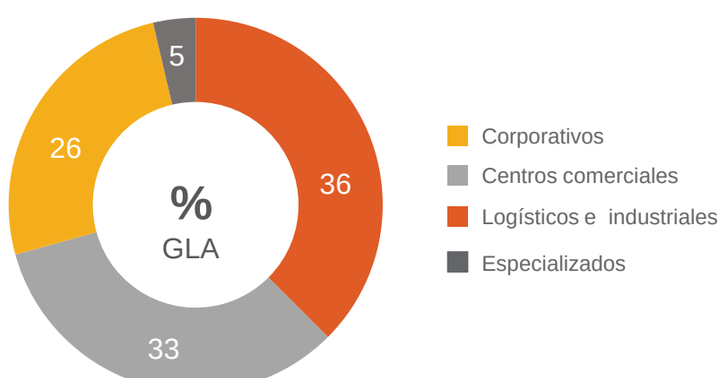
Participación de ingresos por tipo de activo



Participación por sector económico



Participación por área arrendable (GLA)



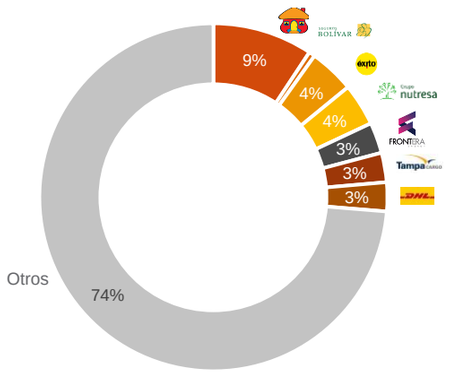
*LTM (Last Twelve Months)

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

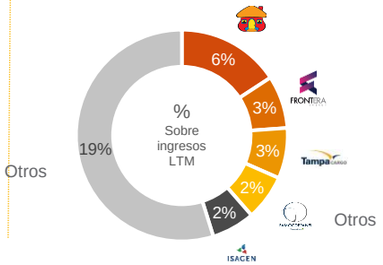
- **Los ingresos por arrendatario no podrán superar el 20% de los ingresos totales.**
- **La exposición por tipo de activo no podrá superar el 70% de los ingresos totales.**

DIVERSIFICACIÓN DE ARRENDATARIOS

Diversificación por arrendatario (% total Pei)

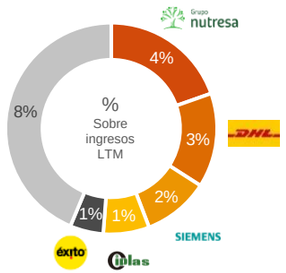


CORPORATIVOS

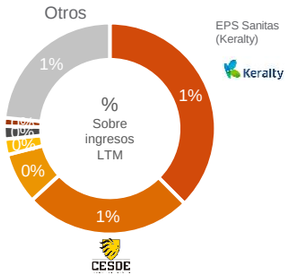


COMERCIALES

LOGÍSTICOS E INDUSTRIALES



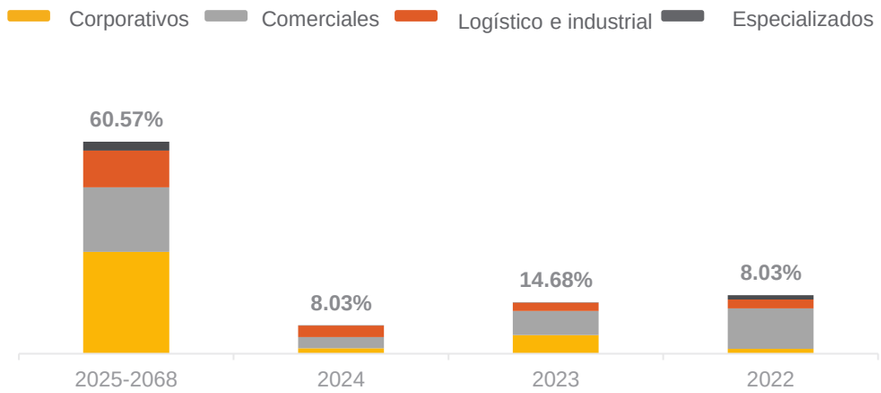
ESPECIALIZADOS



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

Arrendatarios premium con contratos de larga duración

Vencimiento de contratos de arrendamiento y concesión



5.2 años

Duración promedio de los contratos

Comprometidos con la sostenibilidad y la inversión responsable

15 años

¡GRACIAS!

Calle 80 # 11-42 piso 10
Bogotá, Colombia

Tel: (+51) 744 8999

Inversionistas@pei.com.co

www.pei.com.co

SOSTENIBLE

GESTOR DE INVERSIONES RESPONSABLES

Centro Comercial Nuestro – Montería

5

MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA

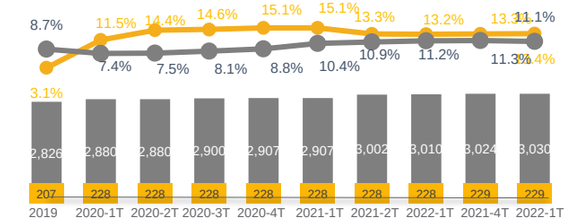
MERCADO INMOBILIARIO COLOMBIANO

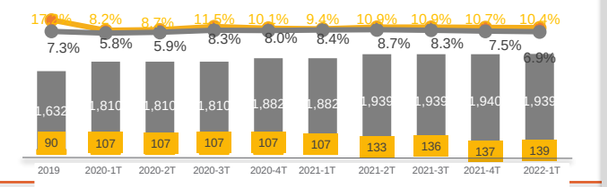
CORPORATIVOS

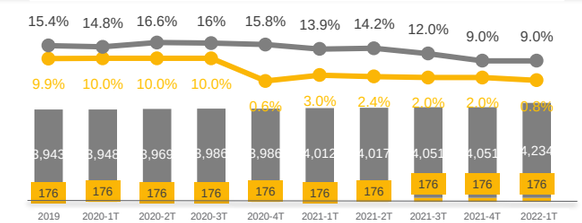
COMERCIALES

LOGISTICOS
E INDUSTRIALES

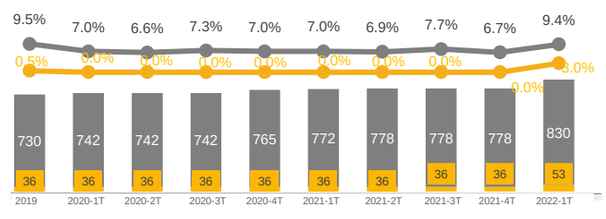
BOGOTÁ

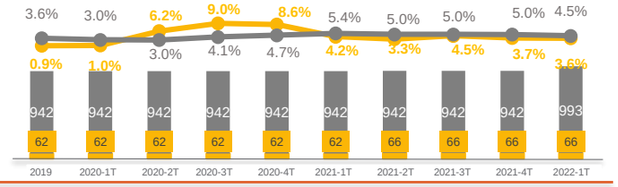


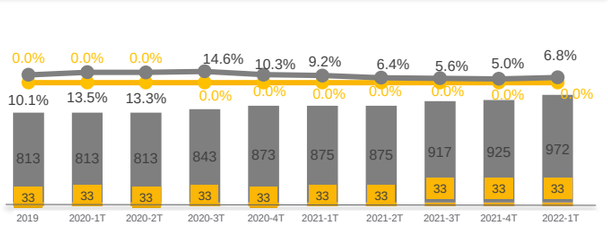




MEDELLÍN







Inventario Pei

Inventario de mercado

Vacancia de Pei

Vacancia de mercado

Fuente: Colliers- Valores en miles de m²

MERCADO INMOBILIARIO COLOMBIANO

Fuente: Colliers- Valores en miles de m²