

PEI: El fondo de inversión inmobiliaria líder en Colombia



VEHÍCULO DE
INVERSIÓN INMOBILIARIA
LÍDER EN COLOMBIA



TESIS DE INVERSIÓN

1

LIDER EN EL MERCADO INMOBILIARIO COLOMBIANO

2

PORTAFOLIO DIVERSIFICADO CON ARRENDATARIOS DE PRIMER NIVEL

3

CONTRATOS DE LARGO PLAZO Y BAJOS INDICES DE VACANCIA

4

BUEN DESEMPEÑO OPERACIONAL Y FINANCIERO

5

GERENCIA EXPERIMENTADA CON CONOCIMIENTO DE LA INDUSTRIA

6

GOBIERNO CORPORATIVO ROBUSTO

7





Líder en el Mercado Inmobiliario Colombiano

- PEI es el líder en términos de AUMs (8.5 billones), Área arrendable – GLA (1.14 mm m²) e Ingresos (\$610 mil MM)
- 15 años de trayectoria en el mercado colombiano
- Único vehículo de inversión inmobiliaria en el país que replica la figura de REITs

Portafolio Diversificado con arrendatarios de Primer Nivel

- El portafolio de PEI tiene activos inmobiliarios corporativos, comerciales, logísticos y especializados
- Distribución geográfica entre Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, entre otros
- Estrategia centrada en el cliente con contratos de largo plazo con arrendatarios de primer nivel

Perfil de Riesgo Conservador

- Enfocado en la adquisición y administración de activos inmobiliarios generadores de rentas
- Incorpora contratos de arrendamiento indexados a la inflación
- Pei ha establecido una huella difícil de replicar en el país con activos de las más altas especificaciones

Contratos de Largo Plazo y Bajos Índices de Vacancia

- Vencimiento promedio de los contratos en 5 años (5.8 años excluyendo centros comerciales)
- Vacancia física de activos logísticos (3.5%), corporativos (8.5%), retail (6.1%) y especializados (0.0%) por debajo del promedio del mercado
- Tasa de retención de contratos del 96% durante el año 2022

Buen Desempeño Operacional y Financiero

- Buen manejo del perfil de la deuda con uno de los menores límites en la industria (deuda neta/patrimonio <0.58x)
- El comportamiento de los Ingresos, NOI y EBITDA se refleja en TACC de 19%, 18% y 17%, respectivamente desde 2014
- Base de inversionistas creciente y diversificada con más de 5,400 inversionistas

Equipo directivo experimentado con trayectoria exitosa en la industria

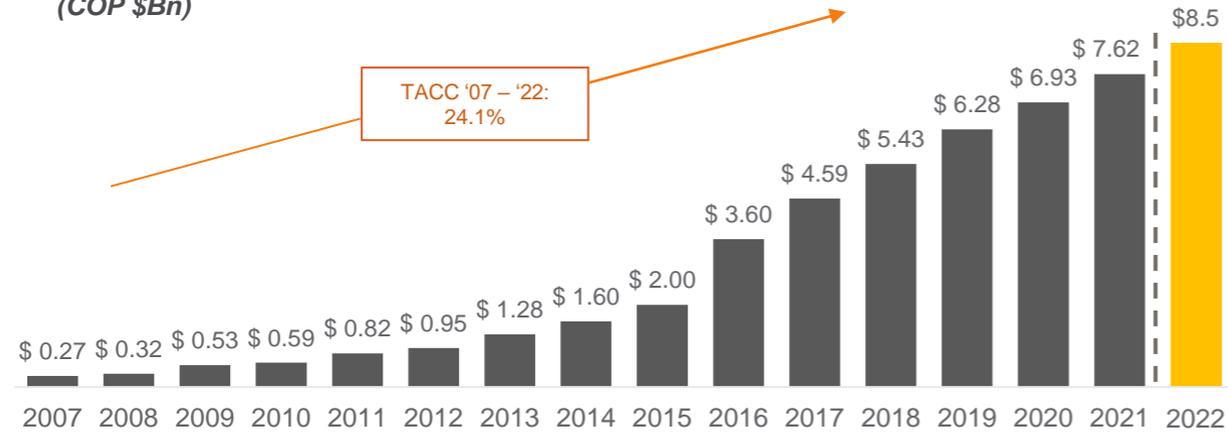
- Más de 50 años de experiencia en industrias inmobiliarias y de inversiones
- Fondo externalizado con trayectoria certificada identificando y ejecutando transacciones en Colombia
- Incentivos alineados con el equipo directivo de PEI, el cual está dedicado exclusivamente a la administración del fondo

Líder en el Mercado Inmobiliario Colombiano

PEI es un fondo inmobiliario que cotiza en bolsa y único vehículo listado en el sistema de renta variable. Líder en la industria, con una trayectoria de 15 años adquiriendo y operando activos estabilizados. El acceso a los mercados financieros ha permitido duplicar los AUMs en los últimos 3 años.

Activos Bajo Administración

(COP \$Bn)

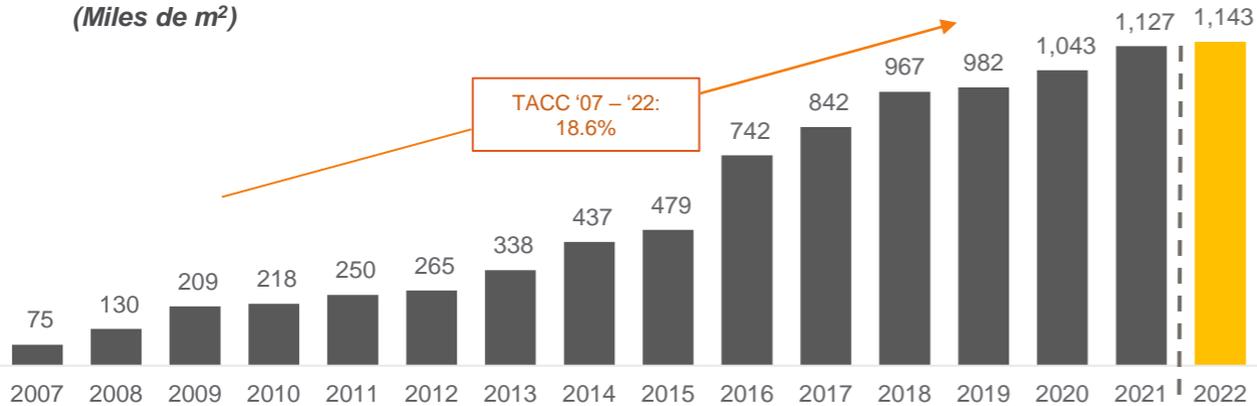


(US\$ Bn)¹



Área Arrendable

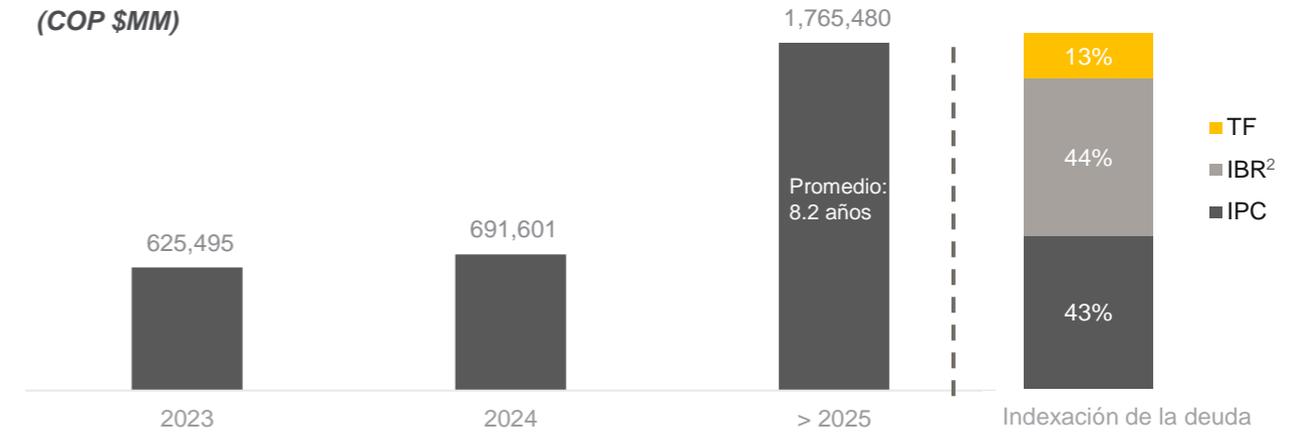
(Miles de m²)



1. USD/COP tasa de cambio calculada como el promedio diario hasta diciembre de 2022 de los últimos doce meses (1 US\$ = COP \$4,255.44)
 2. IBR: Indicador Bancario de Referencia

Perfil de Endeudamiento

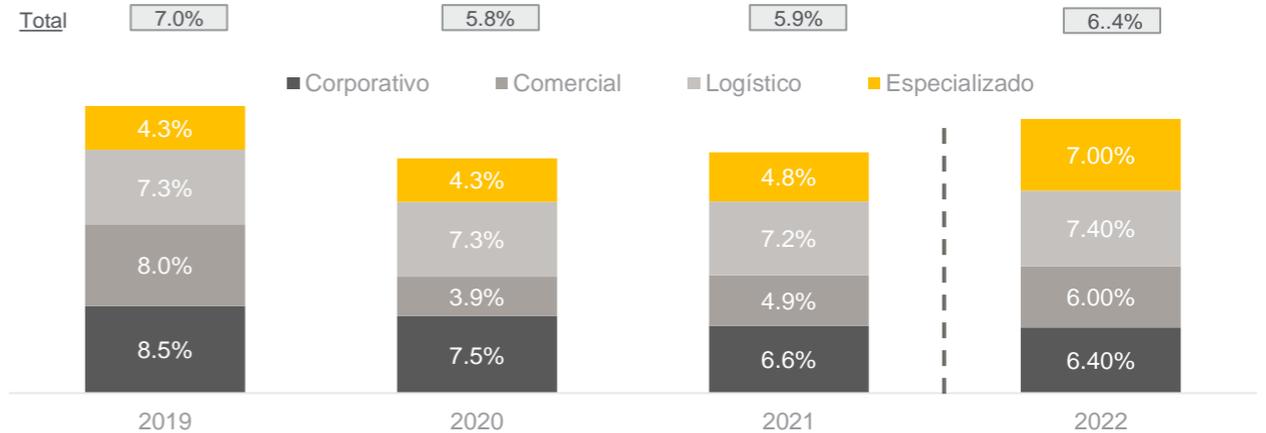
(COP \$MM)



(US\$ MM)¹



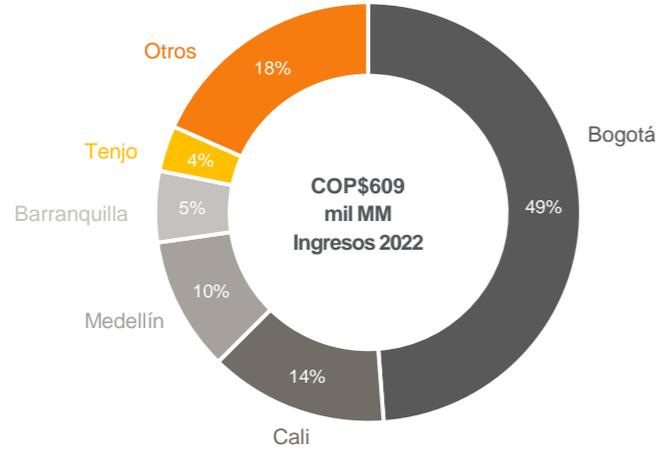
LTM Cap Rate (%)



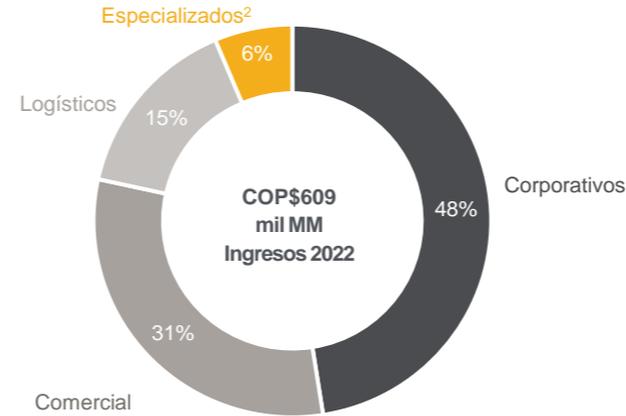
Portafolio Diversificado con Arrendatarios de Primer Nivel

El portafolio inmobiliario de PEI está diversificado incorporando activos corporativos, logísticos, comerciales y especializados con límites geográficos y por tipo de inversión. Cuenta con arrendatarios de primer nivel en una amplia gama de sectores económicos con una tasa de retención del 96%

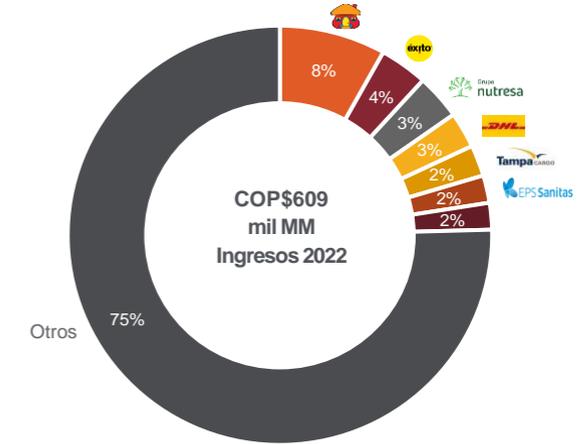
Participación por Ciudad⁽¹⁾
(%)



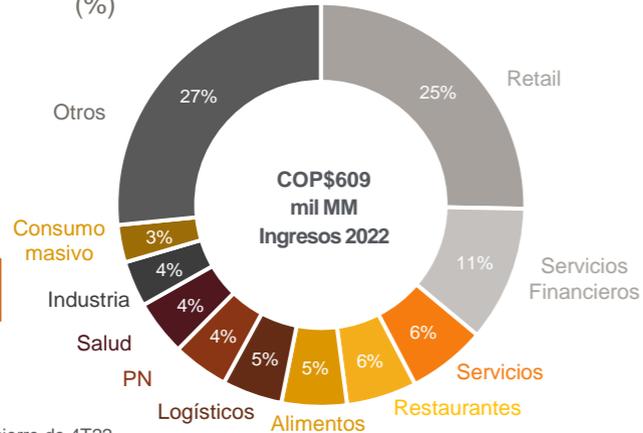
Participación por Industria⁽³⁾
(%)



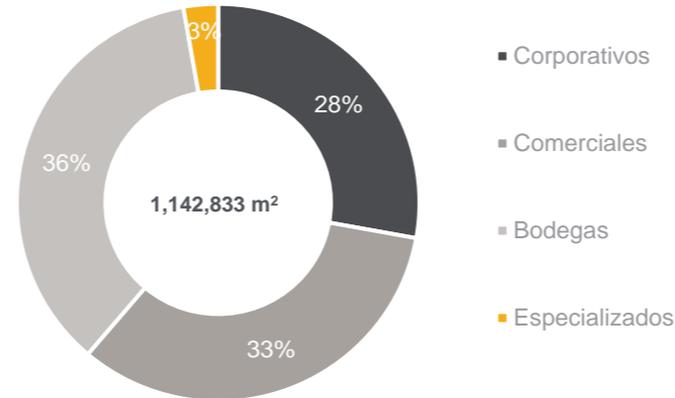
Participación por Arrendatario⁽¹⁾
(%)



Participación por Sector Económico⁽¹⁾
(%)



Distribución por GLA
(%)



Límite por categoría inmobiliaria
70%

Límite por arrendatario
20%

Note: (1) Cifras al cierre de 4T22

(2) Activos especializados incluyen centros médicos, residencias universitarias y un hotel de playa de lujo

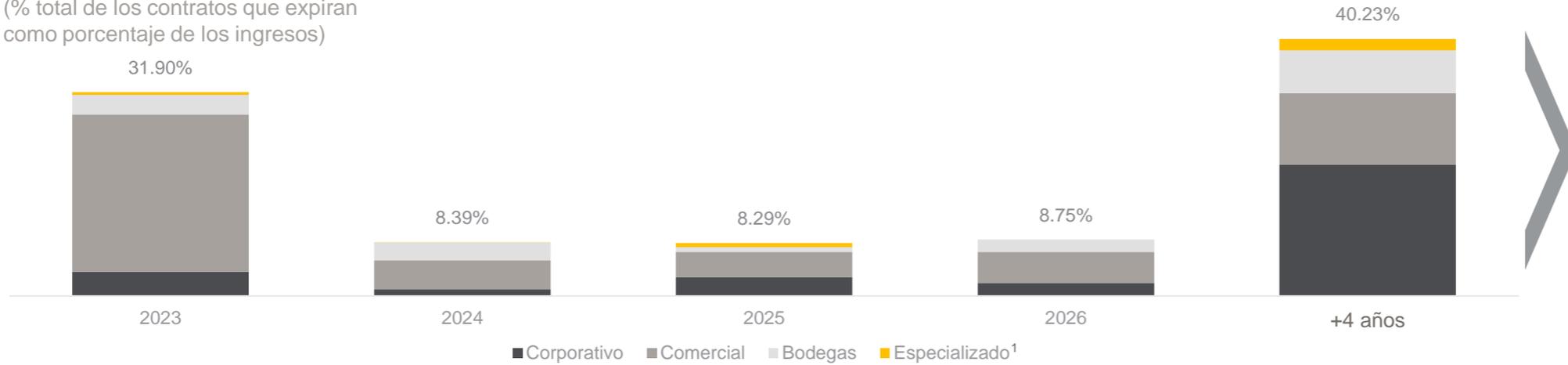
(3) Según el valor de las propiedades

Contratos de Largo Plazo y Bajos Índices de Vacancia

Arrendamientos a largo plazo con un promedio de duración de 5 años al corte de diciembre de 2022 y unos índices de vacancia históricamente bajos. Los contratos están indexados al IPC.

Perfil de Vencimientos robusto

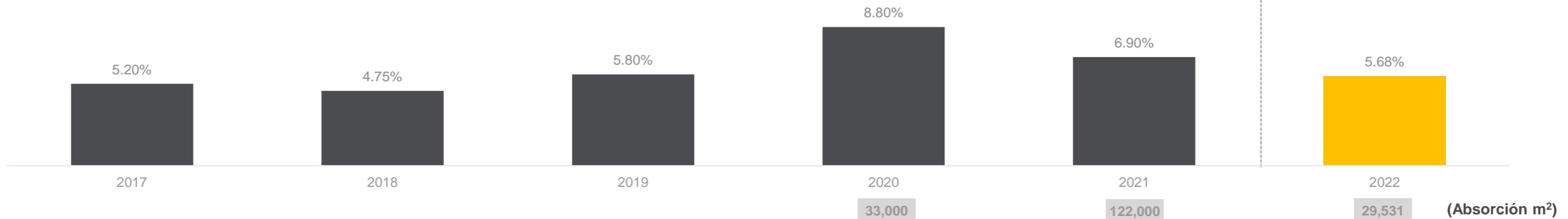
(% total de los contratos que expiran como porcentaje de los ingresos)



5 años
duración promedio de los
contratos.
5.8 años excluyendo centros
comerciales

Vacancia Física

(% del total)

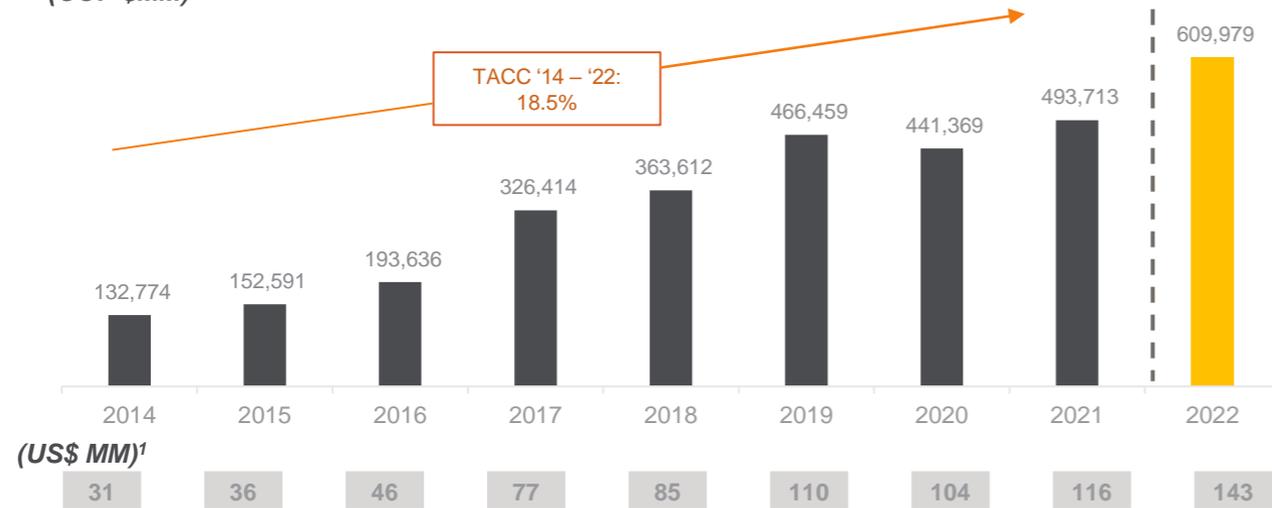


1. Activos especializados incluyen centros médicos, residencias universitarias y un hotel de playa de lujo

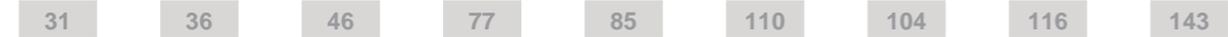
Buen Desempeño Operacional y Financiero

Ingresos

(COP \$MM)

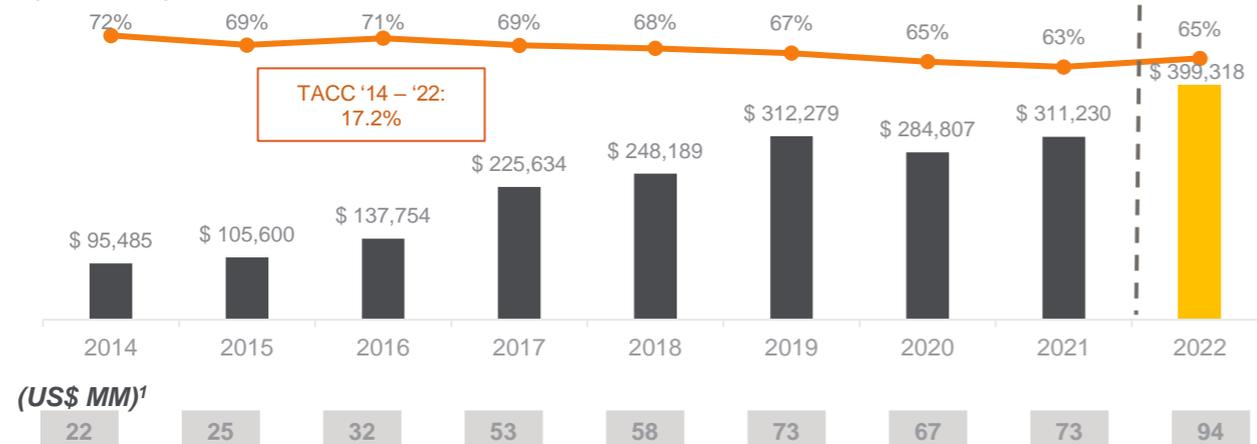


(US\$ MM)¹



EBITDA

(COP \$MM)



(US\$ MM)¹



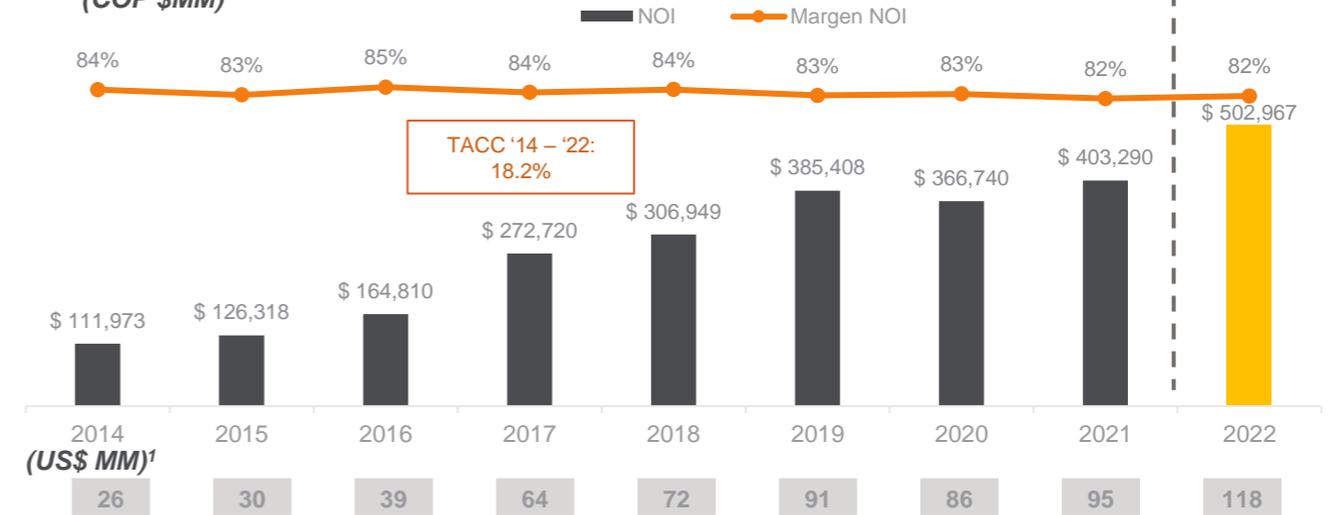
1. USD/COP tasa de cambio calculada como el promedio diario hasta diciembre de 2022 de los últimos doce meses (1 US\$ = COP \$4,255.44)

2. FCD: Flujo de Caja Distribuible

3. LTV: Loan to Value - Endeudamiento sobre activos (40% límite sobre AUMs)

NOI

(COP \$MM)

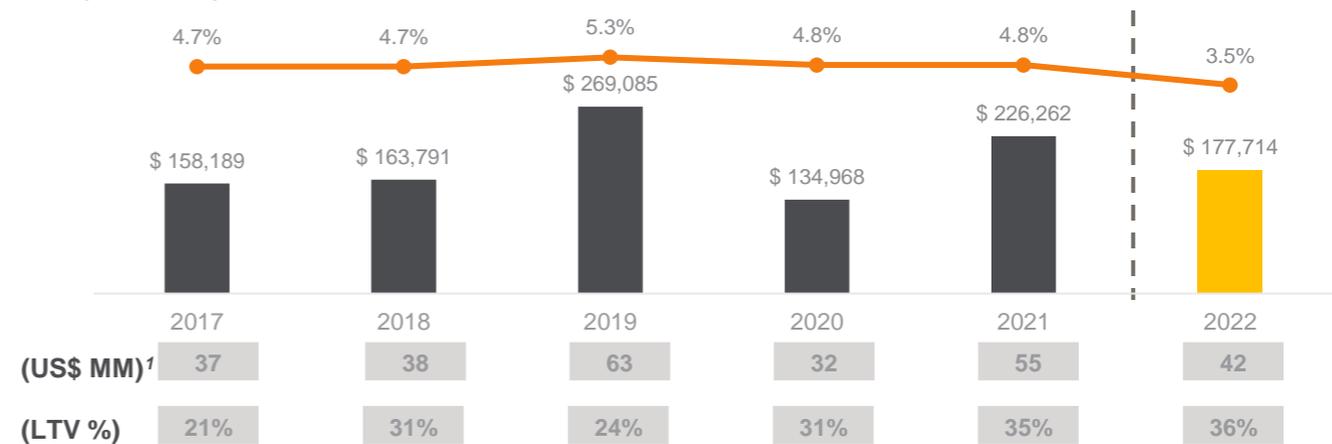


(US\$ MM)¹



FCD² - Dividend Yield - LTV³

(COP \$MM)



(US\$ MM)¹

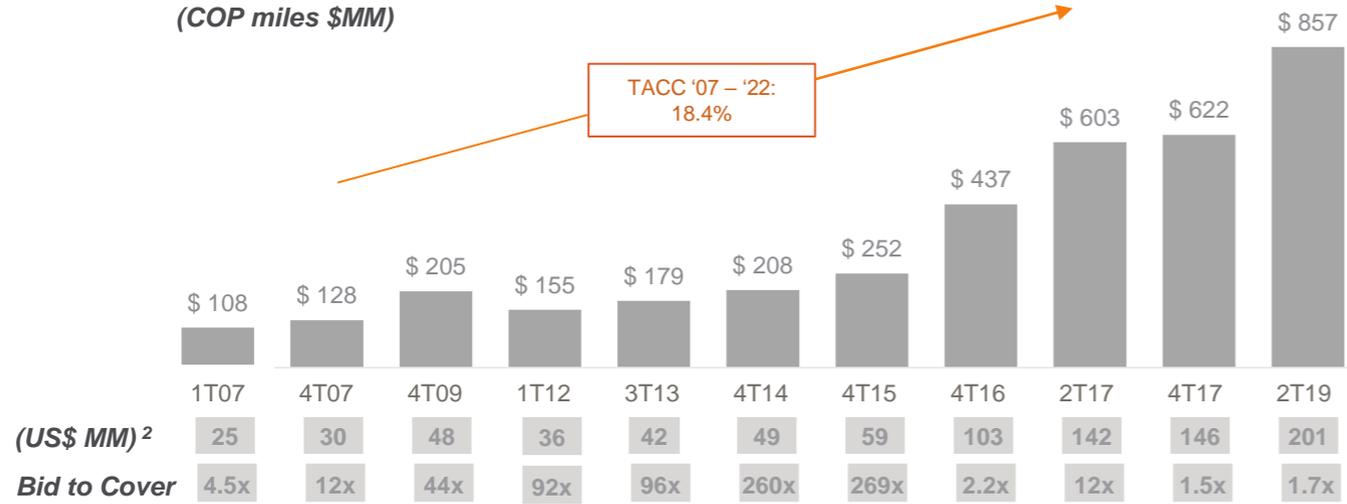
(LTV %)



Alta Exposición de Inversionistas Institucionales Claves en Colombia

Emisiones de Títulos ("PEIS") ¹

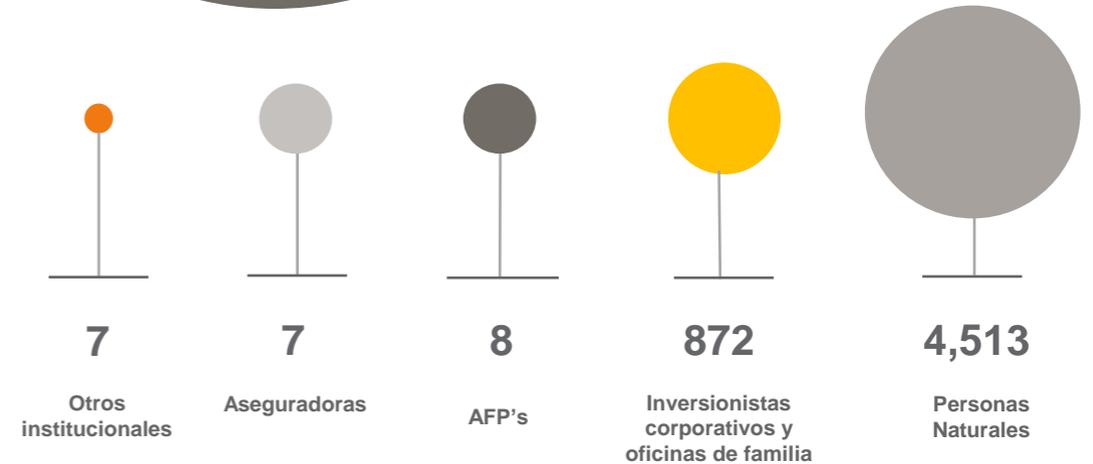
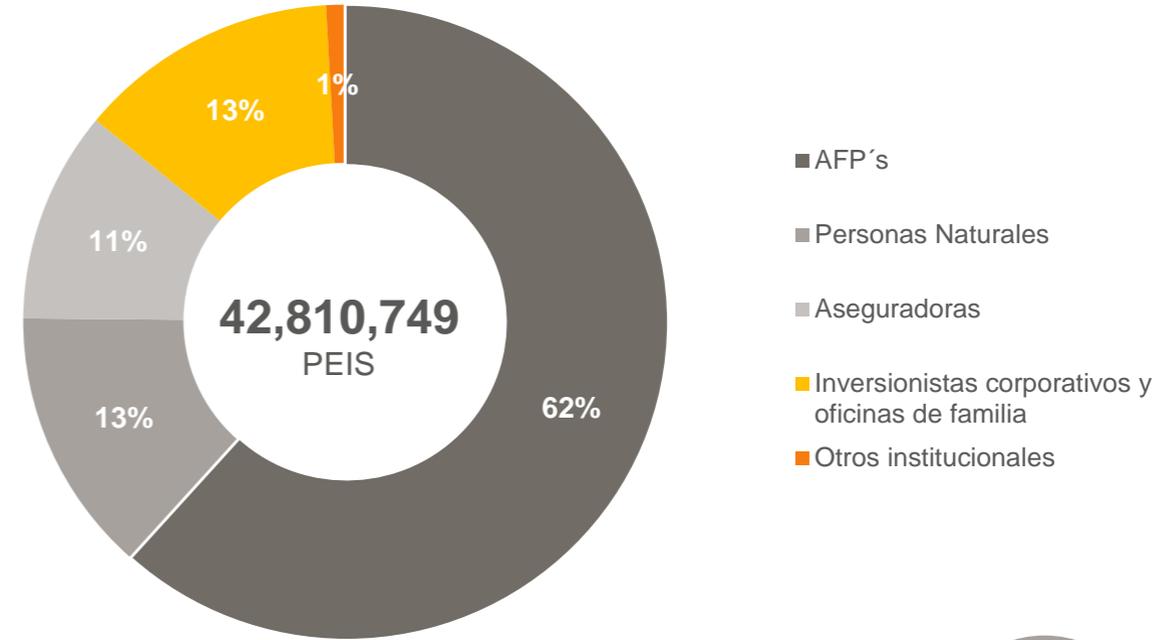
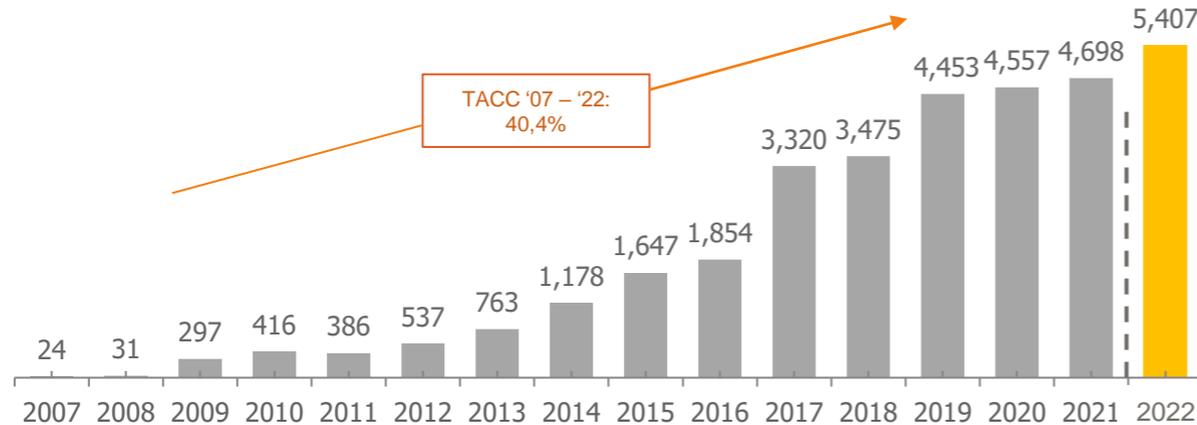
(COP miles \$MM)



(US\$ MM)²

Bid to Cover

Evolución de los Inversionistas



1. A corte de 2022 se han readquirido 331,451 títulos por un monto de \$12,233,102,280 (Teniendo en cuenta Split 1:100)

2. USD/COP tasa de cambio calculada como el promedio diario hasta diciembre de 2022 de los últimos doce meses (1 US\$ = COP \$4,255.44)

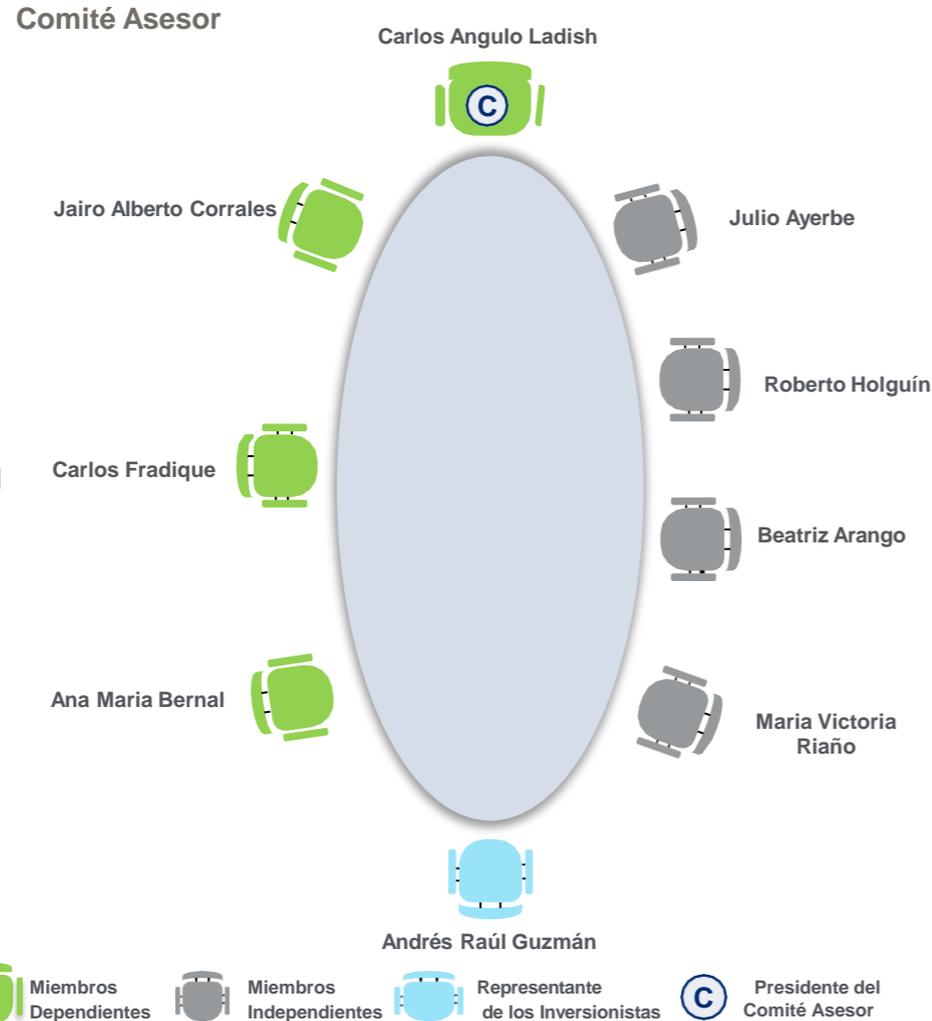
Equipo Con Experiencia y Trayectoria Exitosa en la Industria

PEI cuenta con un equipo experimentado con más de 50 años de experiencia en la industria inmobiliaria, acreditado en la identificación y ejecución de transacciones en Colombia. Administrador calificado AAA por Standard & Poor's **STANDARD & POOR'S**

Nombre/ Título	Descripción	Nombre / Título	Descripción
 <p>Jairo Alberto Corrales CEO</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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 de experiencia: +22 	 <p>Ginna Castro Gerente de Talento Humano</p>	<ul style="list-style-type: none"> Psicóloga de la Universidad del Bosque con Especialización en Gestión Humana y Desarrollo Organizacional de la Universidad del Rosario Certificación en Gestión del Cambio Años de experiencia: +14
 <p>Andrés Felipe Ruiz CFO & IRO</p>	<ul style="list-style-type: none"> Profesional en Finanzas de University of North Carolina. Value Investors Program de Columbia University. MBA Executive de Cornell University Años de experiencia: +18 	 <p>Ana María Bernal Gerente Legal y Asuntos Corporativos</p>	<ul style="list-style-type: none"> Abogada de la Universidad Javeriana con Especialización en Derecho Comercial de la Universidad de los Andes Maestría en Administración Pública de Harvard University y Maestría en Derecho de Cornell University. Certificación en Sostenibilidad de MIT Años de experiencia: +16
 <p>Jimena Maya Gerente de Estrategia y Comunicaciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ingeniera Industrial de la Universidad de los Andes MBA del INALDE Business School Años de experiencia: +21 	 <p>María Alejandra Cardozo Gerente de Inversiones y Nuevo Negocios</p>	<ul style="list-style-type: none"> Profesional en Finanzas y Relaciones Internacionales de la Universidad Externado MBA en IE Business School Años de experiencia: +12
 <p>Alejandro Alzate Gerente comercial</p>	<ul style="list-style-type: none"> Abogado de la Universidad Externado de Colombia y especialización en Finanzas, Negocios Internacionales y Mercado de Capitales de Columbia University Maestría en Derecho de Negocios Años de experiencia: +14 	 <p>Iván Parra Gerente de Gestión de Activos</p>	<ul style="list-style-type: none"> Profesional en Relaciones Internacionales de la Universidad Jorge Tadeo Lozano Diplomado en Gerencia y Administración Financiera y en Gestión Inmobiliaria. Años de experiencia: +12

Incentivos alineados con el equipo directivo de PEI dedicado exclusivamente a la gestión del fondo, con supervisión y políticas de inversión definidas por su Comité Asesor

- El Comité Asesor está compuesto por cinco (5) miembros principales, los suplentes personales de los miembros independientes y el representante de la Administradora, elegidos para periodos de dos (2) años. Serán miembros del Comité Asesor:
 - Un representante legal del Representante de los Inversionistas
 - Un representante de la Administradora y su suplente personal
 - El Gerente General de la Administradora; y dos profesionales independientes y sus suplentes personales



Estructura de PEI Simplificada



Composición del Comité:

- El Comité Asesor deliberará y tomará decisiones válidas en presencia y con la mayoría de votos de sus miembros.
- El rol principal del Comité es:
 - Aprobar la composición del Portafolio del Patrimonio Autónomo en cuanto a las inversiones Admisibles
 - Aprobar el Plan Estratégico presentado por esta para la gestión del Patrimonio Autónomo, el cual incluye la emisión de nuevos Tramos
 - Designar, cuando sea necesario, una nueva entidad beneficiaria del Patrimonio Autónomo
 - Aprobar las políticas contables del Patrimonio Autónomo
 - Aprobar y modificar las políticas internas del PEI que el Comité Asesor determine necesarias

Comprometidos con la sostenibilidad
y la inversión responsable



¡GRACIAS!

Calle 80 # 11-42 piso 10
Bogotá, Colombia



Tel: (+51) 744 8999

Inversionistas@pei.com.co



www.pei.com.co



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.

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.

