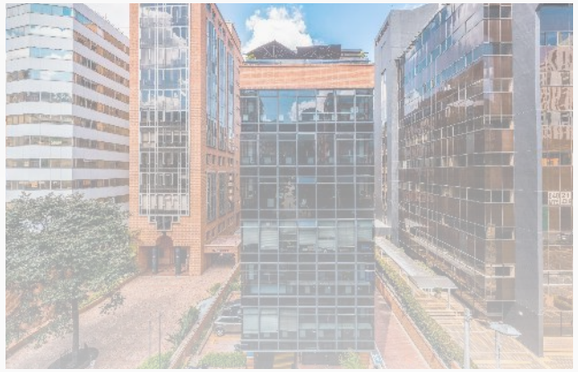


PEI: El vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia

INDICE

PEI: El vehículo de inversión inmobiliaria **líder en Colombia**

1 FUNDAMENTALES DEL VEHÍCULO

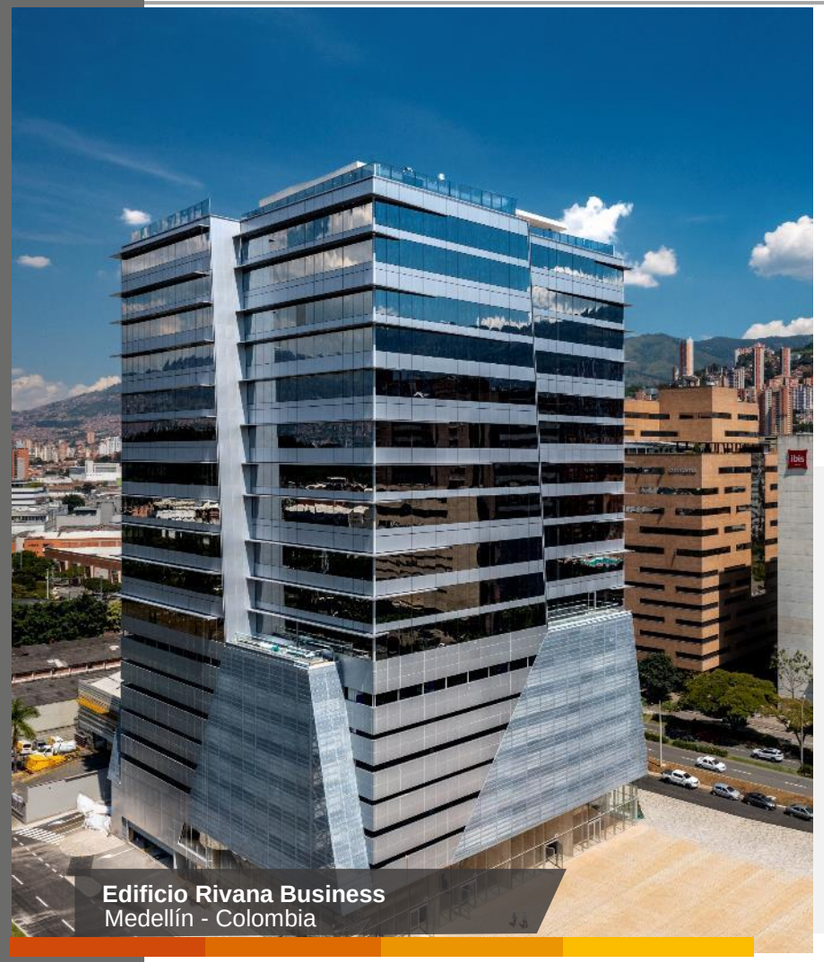
2 PORTAFOLIO

3 RESULTADOS DE GESTIÓN

4 GOBIERNO CORPORATIVO

PEI: El vehículo de inversión inmobiliaria **líder en Colombia**

2 0 2 3



Edificio Rivana Business
Medellín - Colombia

01

FUNDAMENTALES DEL VEHÍCULO

Estructuras de inversión listadas en bolsa, donde se invierte de forma colectiva en activos inmobiliarios que constituyen el subyacente de la inversión.

Al cotizar en bolsa, cualquier persona tiene acceso a un portafolio diversificado de activos inmobiliarios

Los REIT's están diseñados para distribuir a sus inversionistas todo el flujo de caja que genera la operación.

Surgieron en Estados Unidos en 1960 para que los inversionistas personas naturales pudieran acceder al sector inmobiliario.

En Colombia, Pei fue pionero. Su primera oferta de títulos participativos al mercado se hizo hace 16 años en febrero de 2007.

La rentabilidad en los REITs inmobiliarios de renta se deriva de dos fuentes: el flujo de caja distribuido a los inversionistas y la valorización de los activos.

1 REIT - Real Estate Investment Trust, es la estructura que emula PEI

LÍDER EN EL MERCADO INMOBILIARIO COLOMBIANO

- PEI es el líder en términos de AUM[1]'s (9.2 billones), Área arrendable – GLA[2] (1.147 mm m^2) e Ingresos ($192 mil MM)
- 17 años de trayectoria en el mercado colombiano
- Vehículo de inversión inmobiliaria que replica la figura de REIT's

PORTAFOLIO DIVERSIFICADO CON ARRENDATARIOS DE PRIMER NIVEL

- El portafolio de PEI tiene activos inmobiliarios corporativos, comerciales, logísticos y especializados
- Distribución geográfica en más de 30 ciudades, principalmente Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla
- Estrategia centrada en el cliente con contratos de largo plazo y arrendatarios de primer nivel

ESTRATEGÍA INMOBILIARIA CONSERVADORA

- 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 4.5 años (4.8 años excluyendo centros comerciales)
- Vacancia física de activos logísticos (0.0%), corporativos (2.96%), comercial (1.37%) y especializados (0.0%) por debajo del promedio del mercado
- Tasa de retención de contratos del 98.4% durante lo corrido de 2023

BUEN DESEMPEÑO OPERACIONAL Y FINANCIERO

- Desde el inicio, la administración del portafolio de deuda ha permitido mantener niveles de endeudamiento acordes con la naturaleza de la industria y por debajo de los estándares internacionales.
- El comportamiento de los Ingresos, NOI[3] y EBITDA[4] se refleja en TACC[5] de 14.1%, 13.6% y 15.0%, respectivamente desde 2018
- Base de inversionistas creciente y diversificada con 6,414 inversionistas

EQUIPO DIRECTIVO EXPERIMENTADO CON TRAYECTORIA EXITOSA EN LA INDUSTRIA

- Más de 50 años de experiencia en industrias inmobiliarias y de inversiones
- Vehículo 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 Vehículo

Nota: Cifras a cuarto trimestre de 2023.
1. AUM´s: assets under management (Activos bajo manejo)
2. GLA: Gross Leasable Area (área arrendable m^2).
3. NOI: Ingreso Operativo Neto.
4. EBITDA: Ingresos antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.
5. TACC: Tasa Anual de Crecimiento Compuesto.

PEI: El vehículo de inversión inmobiliaria **líder en Colombia**

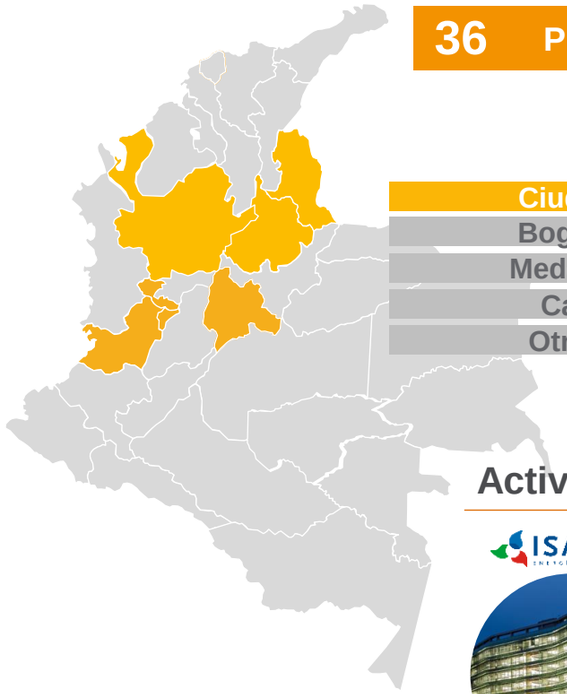
2 0 2 3

Ciplas
Bogotá - Colombia

02

PORTAFOLIO

Portafolio **Corporativo**



36	Propiedades	35%	Propiedades de inversión	27%	Área arrendable

Ciudad	GLA[1]	# Activos
Bogotá	246,357	25
Medellín	53,182	6
Cali	5,591	2
Otros	11,071	3

316,201 m²
GLA [1]

5.4 años
Duración de contratos

Activos representativos

ISAGEN

Medellín
14,916 m²

Avianca

Bogotá
16,636 m²

Johnson & Johnson

Bogotá
21,109 m²

ATRIO

Bogotá
21,987 m²

DAVIVIENDA

Bogotá
34,804 m²

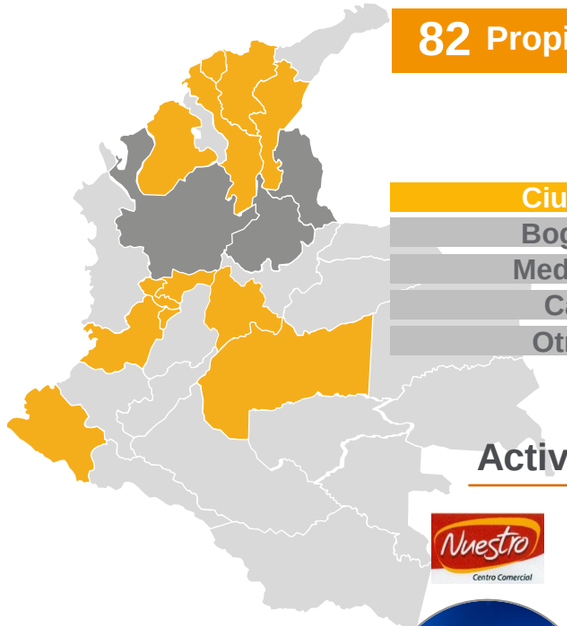
Medellín
5,855 m²

Cali
5,591 m²

Otros
3,251 m²

[1] Gross Leasable Area (**área arrendable m²**)

Portafolio **Comercial**



82 Propiedades	41% Centros comerciales	3% Locales comerciales	32% Área arrendable

Ciudad	GLA[1]	# Activos
Bogotá	137,821	37
Medellín	39,317	9
Cali	76,185	4
Otros	131,802	32

385,885 m²
GLA [1]

3.6 años
Duración de contratos

Activos representativos

Montería
13,945 m²

Multiple
18,691 m²

Cúcuta **17,961 m²**
Cali **28,622 m²**

Belén **4,663 m²**
Bogotá **1,772 m²**
Otros **14,977 m²**

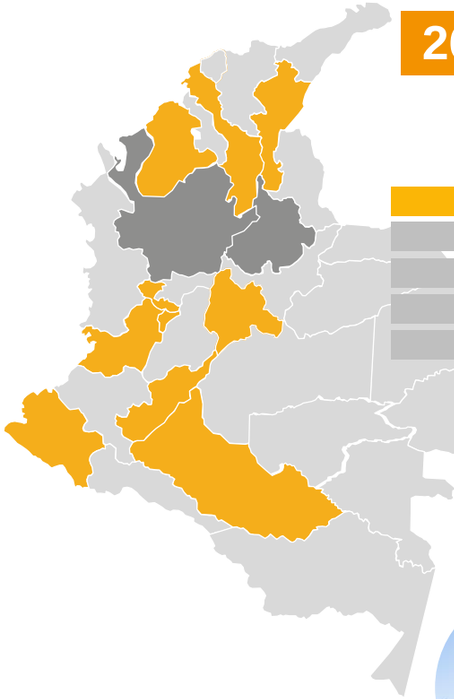
Bogotá
30,076 m²

Bogotá
76,452 m²

Multiple Cities
81,015 m²

[1] Gross Leasable Area (**área arrendable m²**)
* Los locales comerciales están incluidos en el área de City U

Portafolio **Logístico e industrial**



26 Propiedades | **16%** Propiedades de inversión | **35%** Área arrendable

Ciudad	GLA[1]	# Activos
Bogotá	74,005	5
Medellín	22,265	2
Cali	15,450	1
Otros	297,809	18

409,530 m²
GLA [1]

5.0 años
Duración de contratos

Activos representativos

Barranquilla
19,168 m²

Medellín
16,966 m²

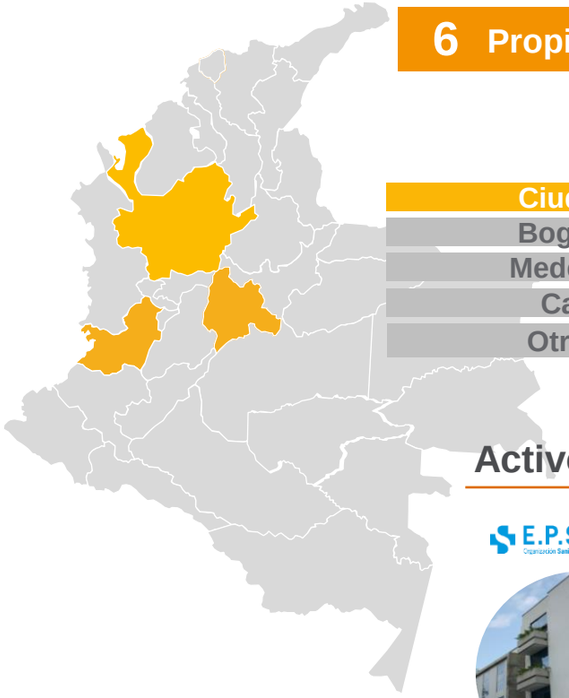
Multiple
30,955 m²

Bogotá **21,140 m²** Cali **15,450 m²**

Tenjo
64,392 m²

[1] Gross Leasable Area (**área arrendable m²**)

Portafolio **Especializados**



6 Propiedades | **5%** Propiedades de inversión | **3%** Área arrendable

Ciudad	GLA[1]	No. Activos
Bogotá	6,176	1
Medellín	15,580	1
Cali	9,729	3
Otros	3,595	1

35,081 m²
GLA [1]

4.5 años
Duración de contratos

Activos representativos

Cali - Ciudad Jardín
2,583 m²

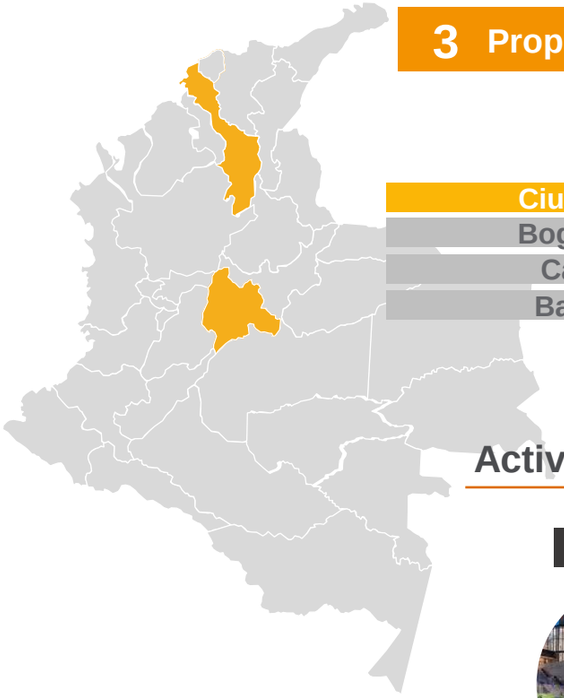
Cali- Tequendama
3,552 m²

Cali - Versalles
3,594 m²

Medellín
15,580 m²

[1] Gross Leasable Area (**área arrendable m²**)

Portafolio **Especializados (Hospitalidad)**



3	Propiedades	5%	Propiedades de inversión	3%	Área arrendable

Ciudad	Habitaciones	No. Activos
Bogotá	1,535	1
Cali	344	1
Barú	187	1

31,067m²
GLA [1]

Activos representativos

Calablanca

Barú
187 Habitaciones

BOHO u Living

Cali
344 Habitaciones

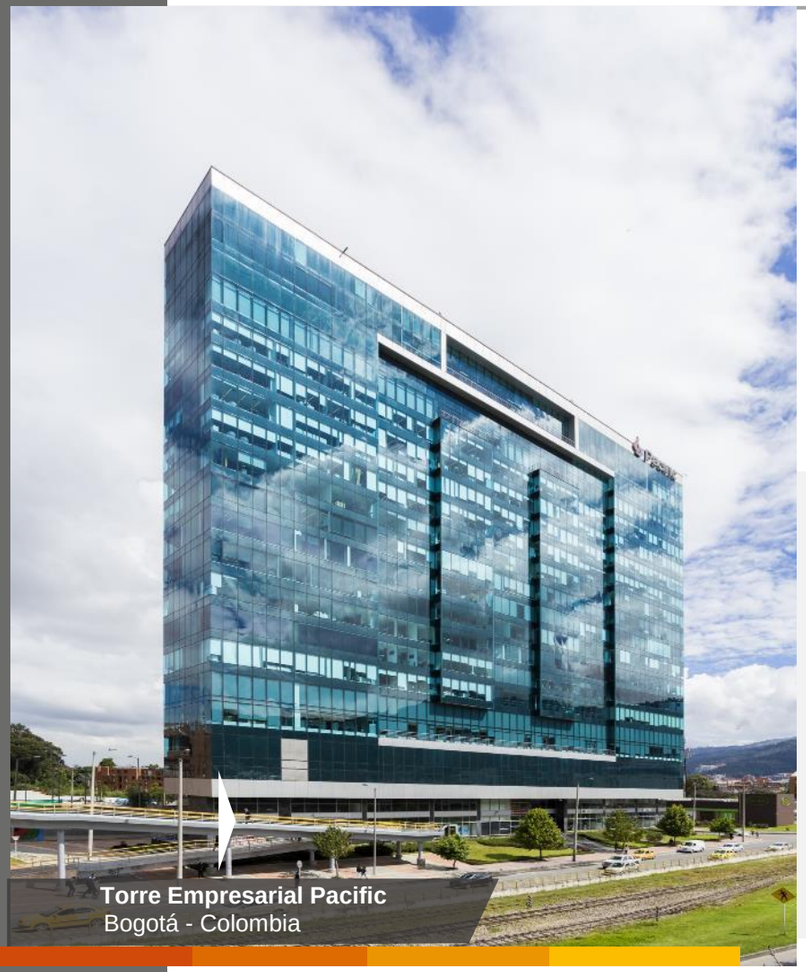
City U

Bogotá
1,535 Habitaciones

[1] Gross Leasable Area (**área arrendable m²**)

PEI: El vehículo de inversión inmobiliaria **líder en Colombia**

2 0 2 3



Torre Empresarial Pacific
Bogotá - Colombia

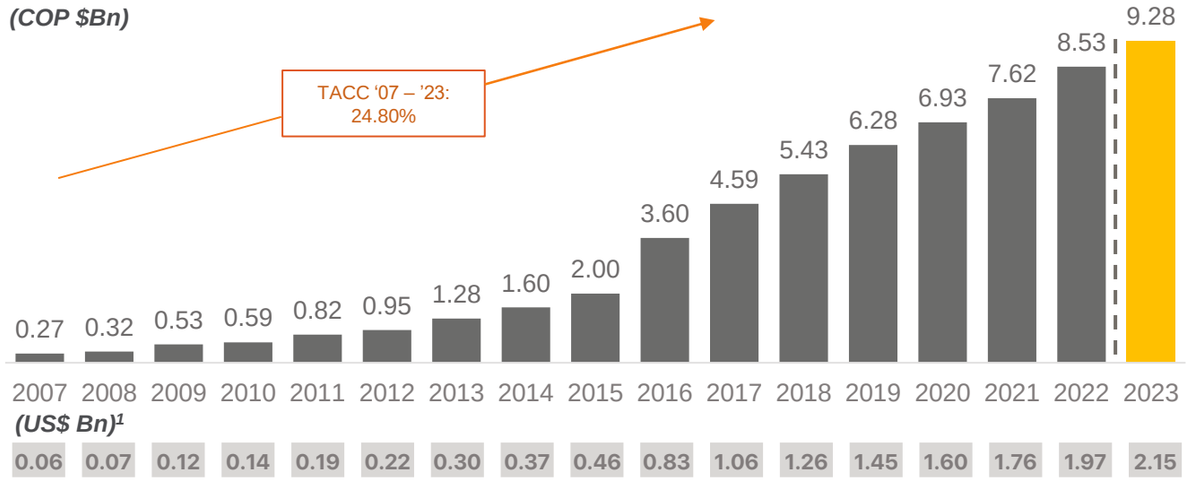
03

RESULTADOS DE GESTIÓN

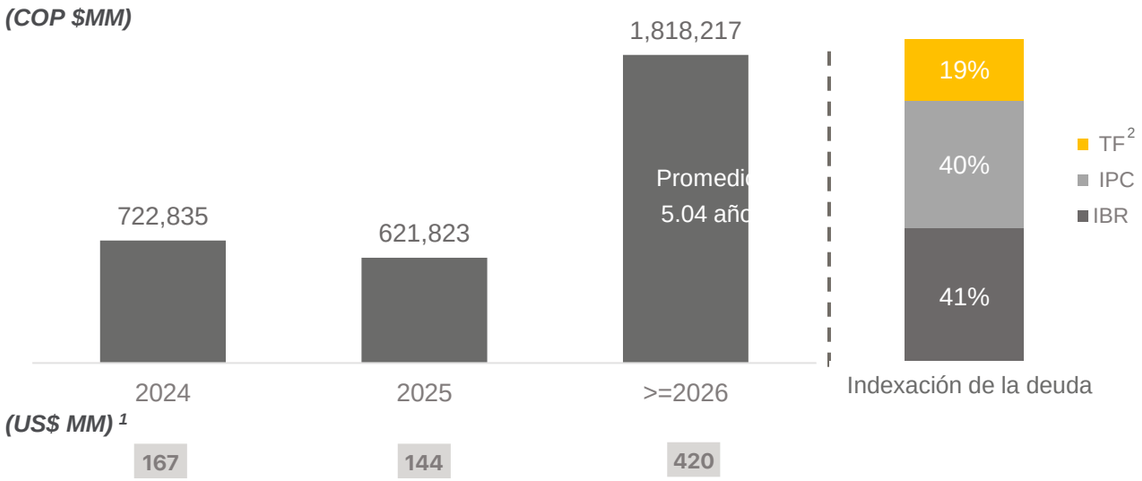
LÍDER EN EL MERCADO INMOBILIARIO COLOMBIANO

PEI es el único vehículo inmobiliario listado en la rueda de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia. Es el líder en la industria, con una trayectoria de 16 años adquiriendo y operando activos estabilizados.

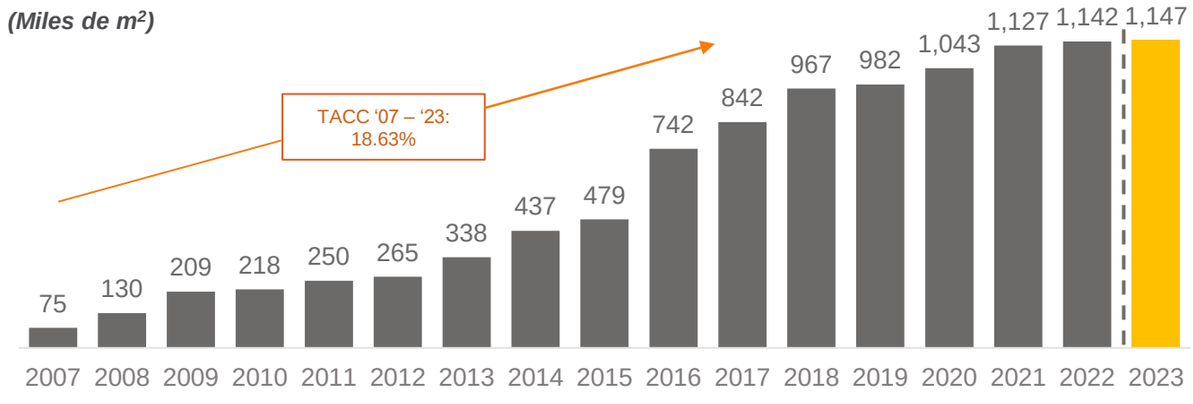
ACTIVOS BAJO ADMINISTRACIÓN



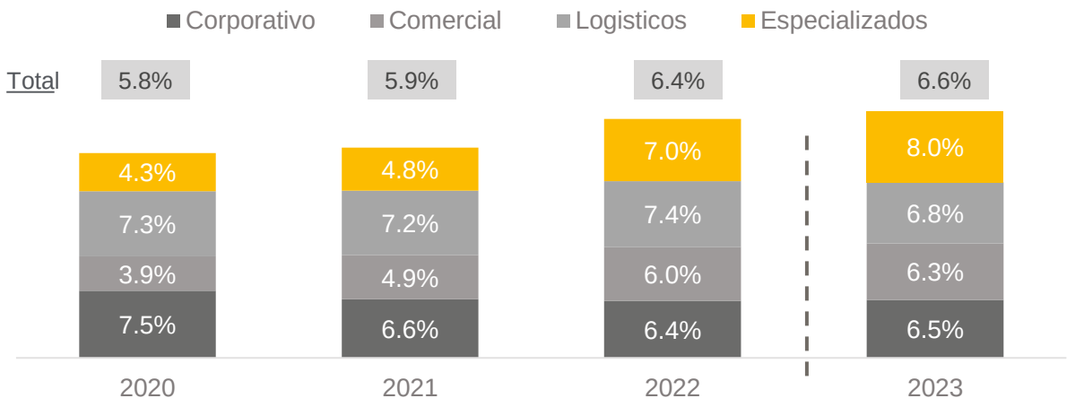
PERFIL DE ENDEUDAMIENTO



ÁREA ARRENDABLE



LTM Cap Rate (%)

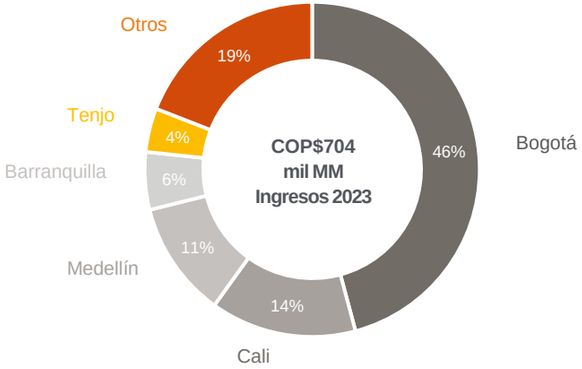


1. USD/COP tasa de cambio calculada como el promedio diario del tercer trimestre de 2023 (1 US$ = COP $4,088.13)
2. IBR: Indicador Bancario de Referencia

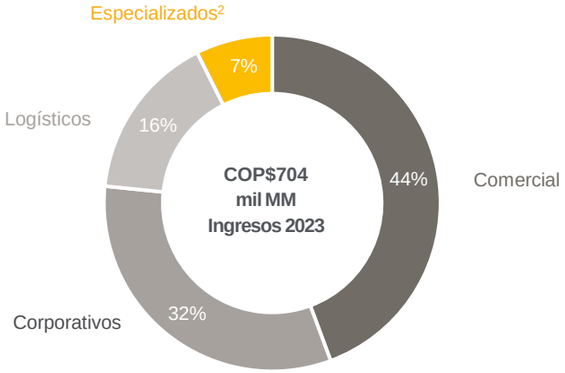
PORTAFOLIO DIVERSIFICADO CON ARRENDATARIOS DE PRIMER NIVEL

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 98.4%

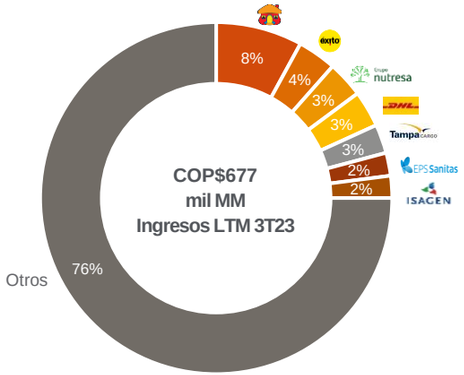
Participación por Ciudad[1]
(%)



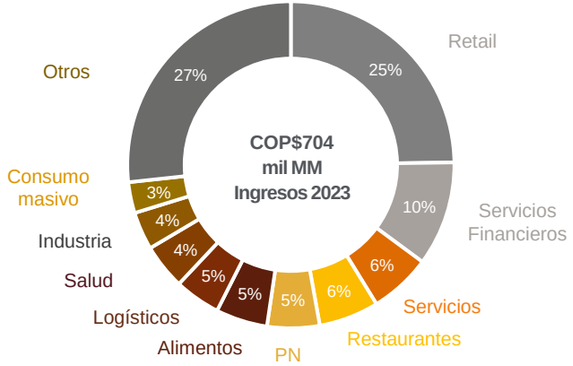
Participación por Industria[3]
(%)



Participación por Arrendatario[1]
(%)

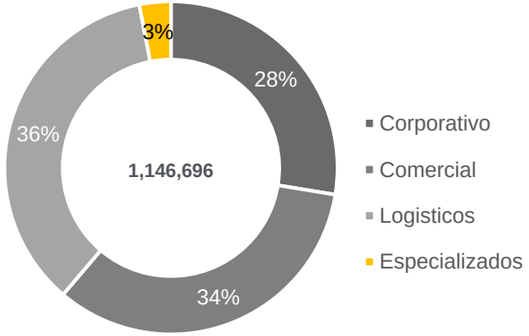


Participación por Sector Económico[1]
(%)



+20
Sectores Económicos

Distribución por GLA
(%)[2]



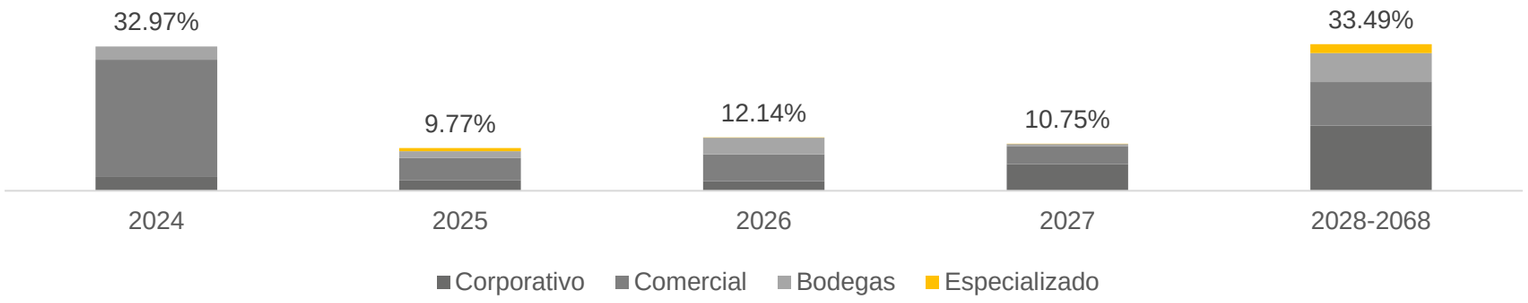
Límite por categoría inmobiliaria
70%

Límite por arrendatario
20%

Note: (1) Cifras al cierre de 3T23
(2) Activos especializados incluyen centros médicos, residencias universitarias y un hotel de playa de lujo
(3) Según el valor de las propiedades

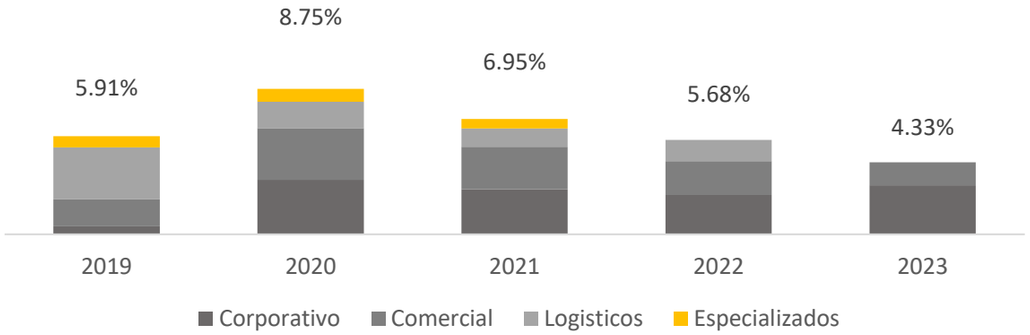
Arrendamientos a largo plazo con un promedio de duración de 4.5 años al corte de diciembre de 2023 y unos índices de vacancia históricamente bajos. Los contratos están indexados al IPC.

PERFIL DE VENCIMIENTOS

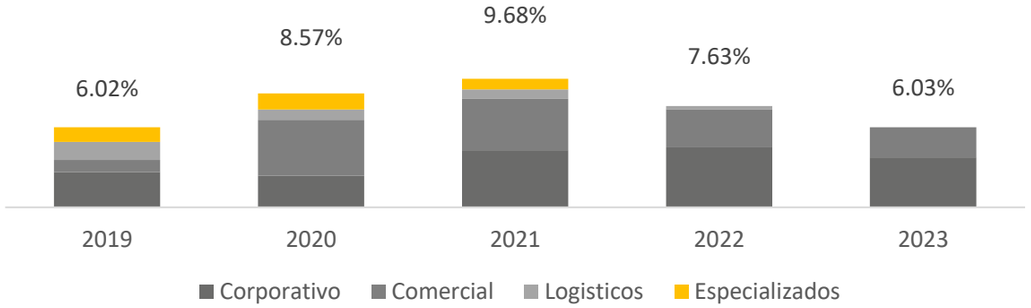


4.5 años
duración promedio de los contratos.
4.8 años excluyendo centros comerciales

VACANCIA FÍSICA



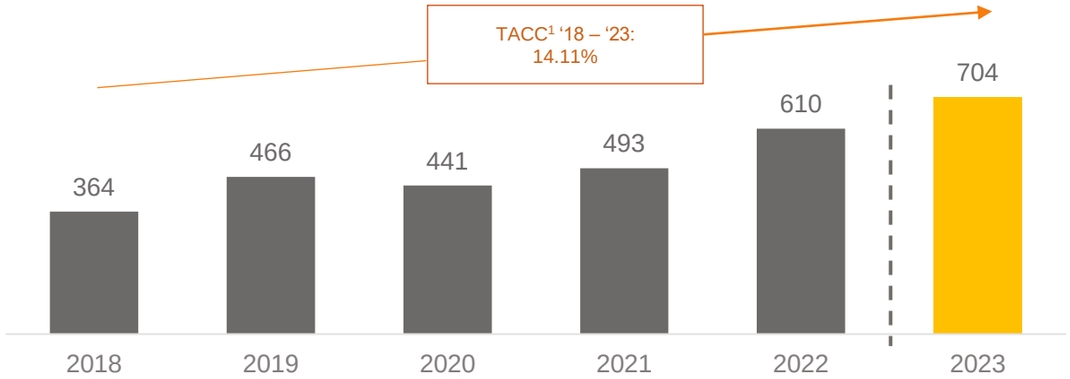
VACANCIA ECONÓMICA



BUEN DESEMPEÑO OPERACIONAL Y FINANCIERO

INGRESOS

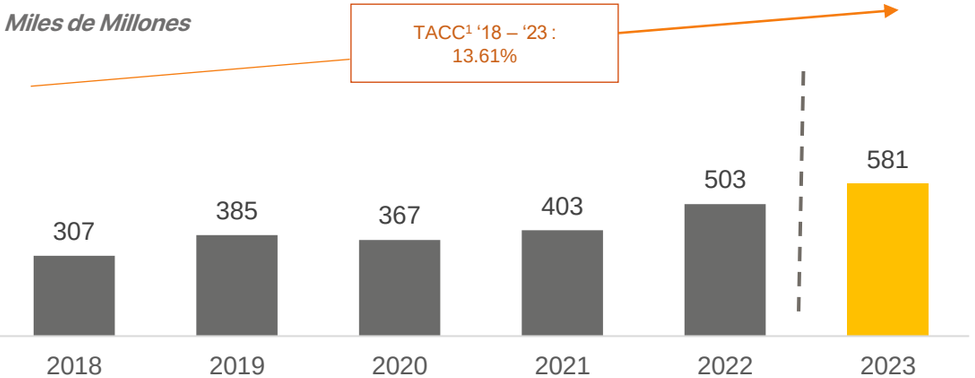
Cifras en COP Miles de Millones



	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ingreso por título COP	10,282	10,812	10,231	11,421	14,248	16,435

NOI

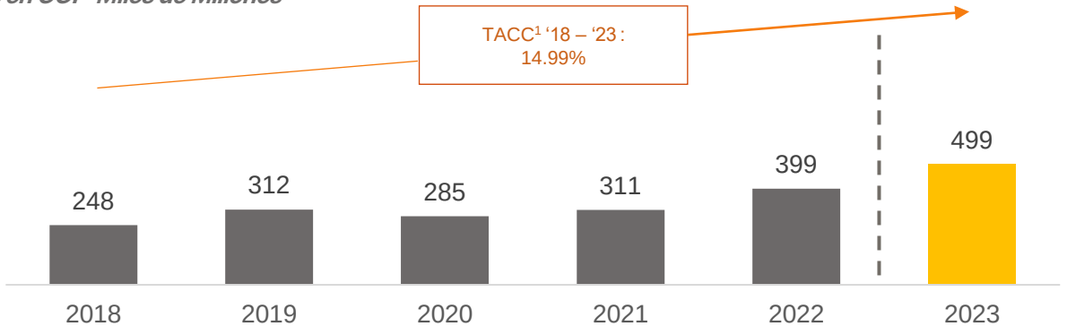
Cifras en COP Miles de Millones



	2018	2019	2020	2021	2022	2023
NOI por título COP	8,679	9,818	8,501	9,329	11,676	13,571
Margen NOI	84.4%	82.6%	83.1%	81.8%	82.5%	82.6%

EBITDA

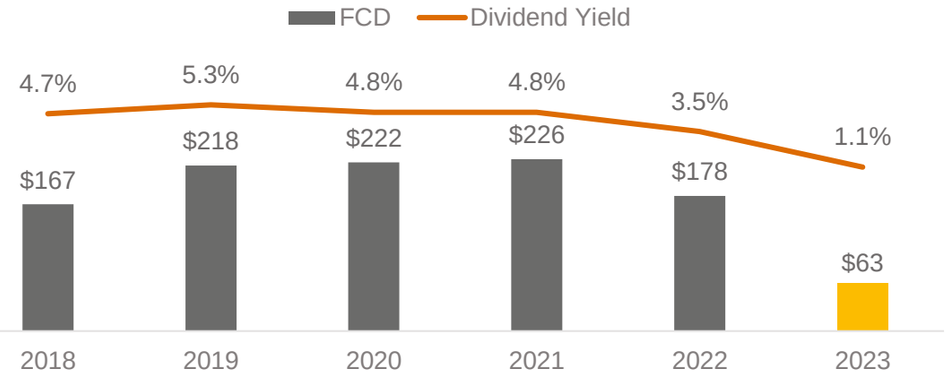
Cifras en COP Miles de Millones



	2018	2019	2020	2021	2022	2023
EBITDA por título COP	7,018	7,238	6,602	7,214	9,328	10.986
Margen EBITDA	68.3%	66.9%	64.5%	63.2%	65.5%	70.9%

FCD[1] Y DIVIDEND YIELD

Cifras en COP Miles de Millones

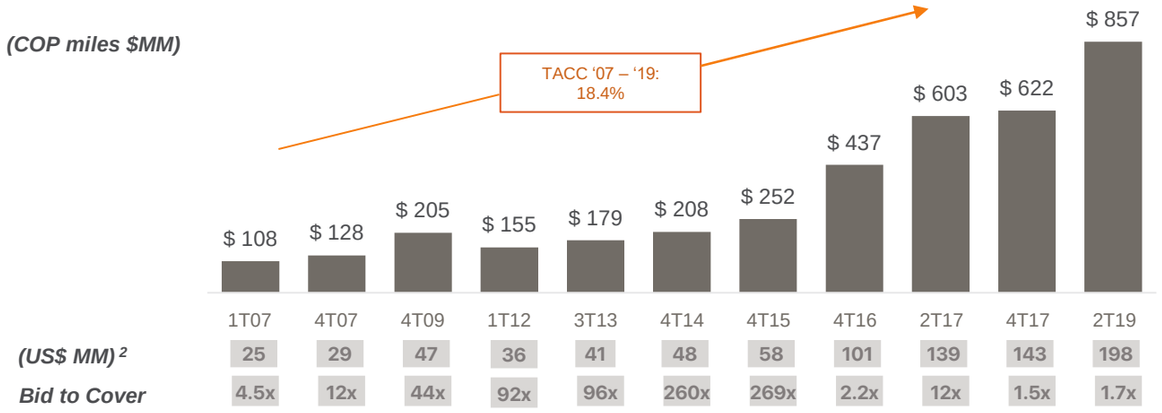


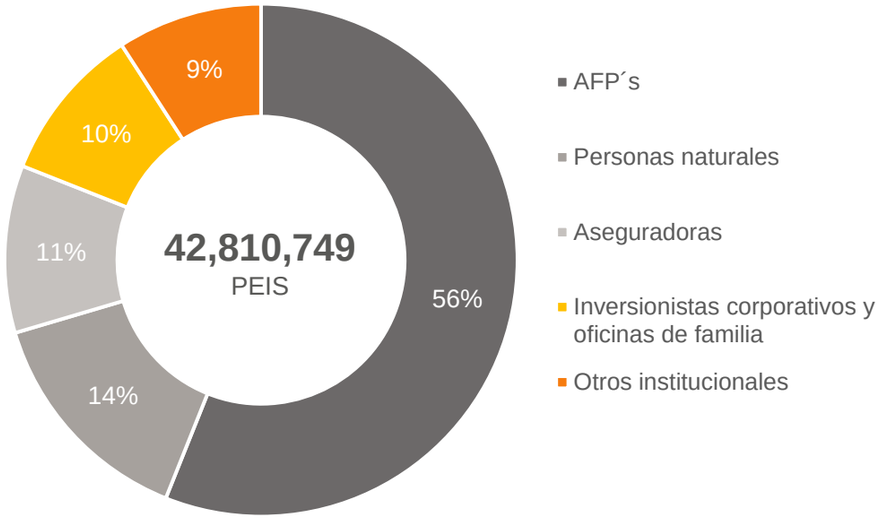
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
FCD por título COP	4,508	4,718	5,523	5,147	4,119	1,475

1. FCD: FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE
2. LTM: *Last twelve months* (últimos doce meses)

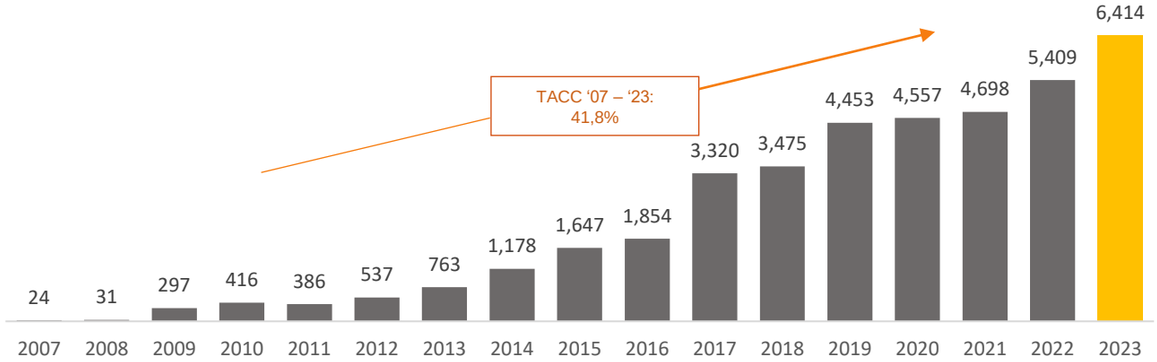
ALTA EXPOSICIÓN DE INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES CLAVES EN COLOMBIA

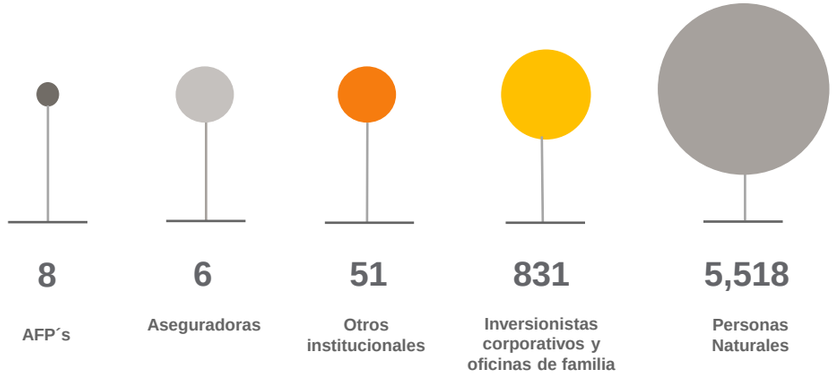
Emisiones de Títulos ("PEIS") [1]





Evolución de los Inversionistas

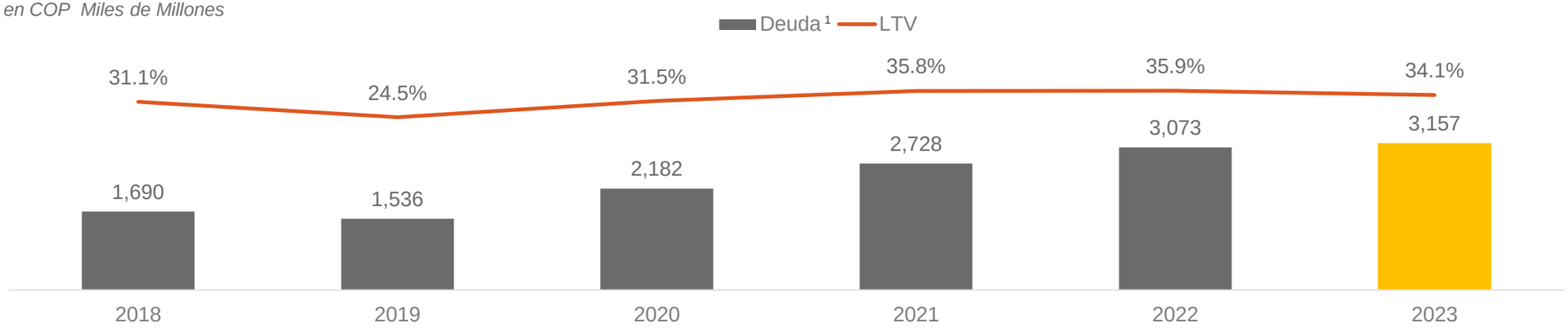




1, A corte de 3T23 se han readquirido 331,451 títulos por un monto de $12,233,102,280 (Teniendo en cuenta Split 1:100)
2. USD/COP tasa de cambio calculada como el promedio diario del tercer trimestre de 2023 (1 US$ = COP $4,088.13)
3. Hace referencia a Fondos de Inversión Colectiva y posiciones propias de SCB

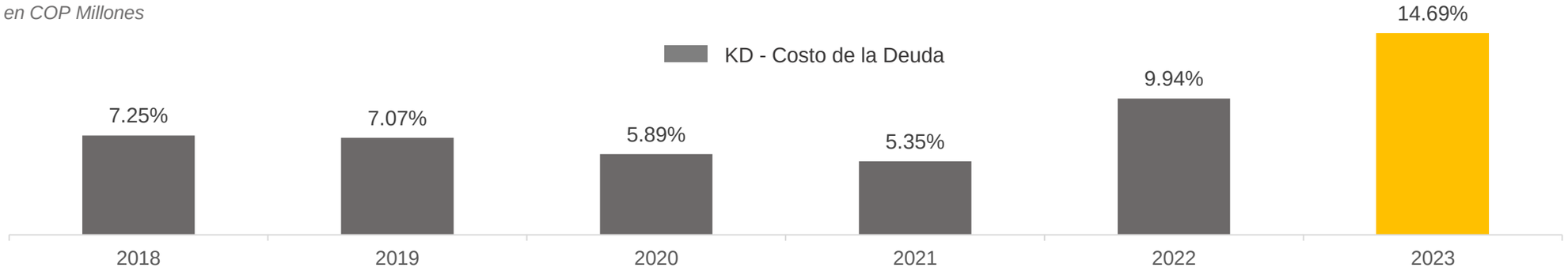
APALANCAMIENTO

Cifras en COP Miles de Millones



INDICADORES DEUDA

Cifras en COP Millones



	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gasto Financiero	70,307	94,378	106,106	116,882	270,492	437,049
% Portafolio en TF	23.6%	31.2%	17.2%	12.8%	12.6%	19.0%

1. Deuda: datos a cierre
2. LTV: Loan to Value, es calculado como el porcentaje de la deuda financiera sobre el total de activos bajo administración. El límite se ha logrado mantener consistentemente por debajo del 40%
3. KD: es calculado como el promedio ponderado del costo de la deuda en lo corrido del periodo al cierre

PEI: El vehículo de
inversión inmobiliaria
líder en Colombia
2 0 2 3

Isagen
Medellín - Colombia

04

GOBIERNO CORPORATIVO

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

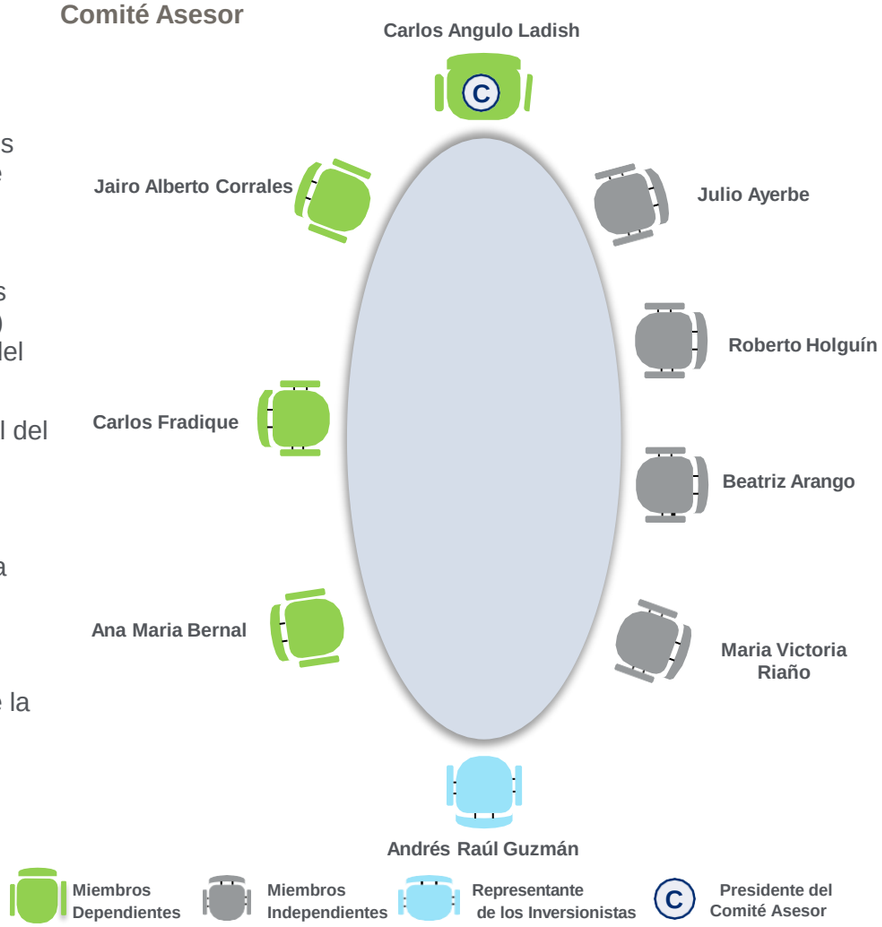
Nombre/ Título	Descripción
Jairo Alberto Corrales *CEO*	• Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes con Especialización en Finanzas de la misma Universidad. • Diplomado en Gerencia y Marketing de centros comerciales del International Council of Shopping Centers en Buenos Aires, Argentina. • Años de experiencia: +22
Andrés Felipe Ruiz *CFO & IRO*	• Profesional en Finanzas de University of North Carolina. Value Investors Program de Columbia University. • MBA Executive de Cornell University • Años de experiencia: +18
Jimena Maya *Gerente de Estrategia y Comunicaciones*	• Ingeniera Industrial de la Universidad de los Andes • MBA del INALDE Business School • Años de experiencia: +21
Andrés Esquivel *Gerente comercial*	• Economista de la Universidad Central y especialización en Inteligencia Comercial y de Mercadeos de la Universidad EAN • Años de experiencia: +13

Nombre / Título	Descripción
Ginna Castro Gerente de Talento Humano	• 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
Ana María Bernal *Gerente Legal y Asuntos Corporativos*	• Abogada de la Universidad Javeriana con Especialización en Derecho Comercial de la Universidad de los Andes • Maestría en Adminitración Pública de Harvard University y Maestría en Derecho de Cornell University. Certificación en Sosteniibilidad de MIT • Años de experiencia: +16
María Alejandra Cardozo *Gerente de Inversiones y Nuevo Negocios*	• Profesional en Finanzas y Relaciones Internacionales de la Universidad Externado • MBA en IE Business School • Años de experiencia: +12
Iván Parra *Gerente de Gestión de Activos*	• 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

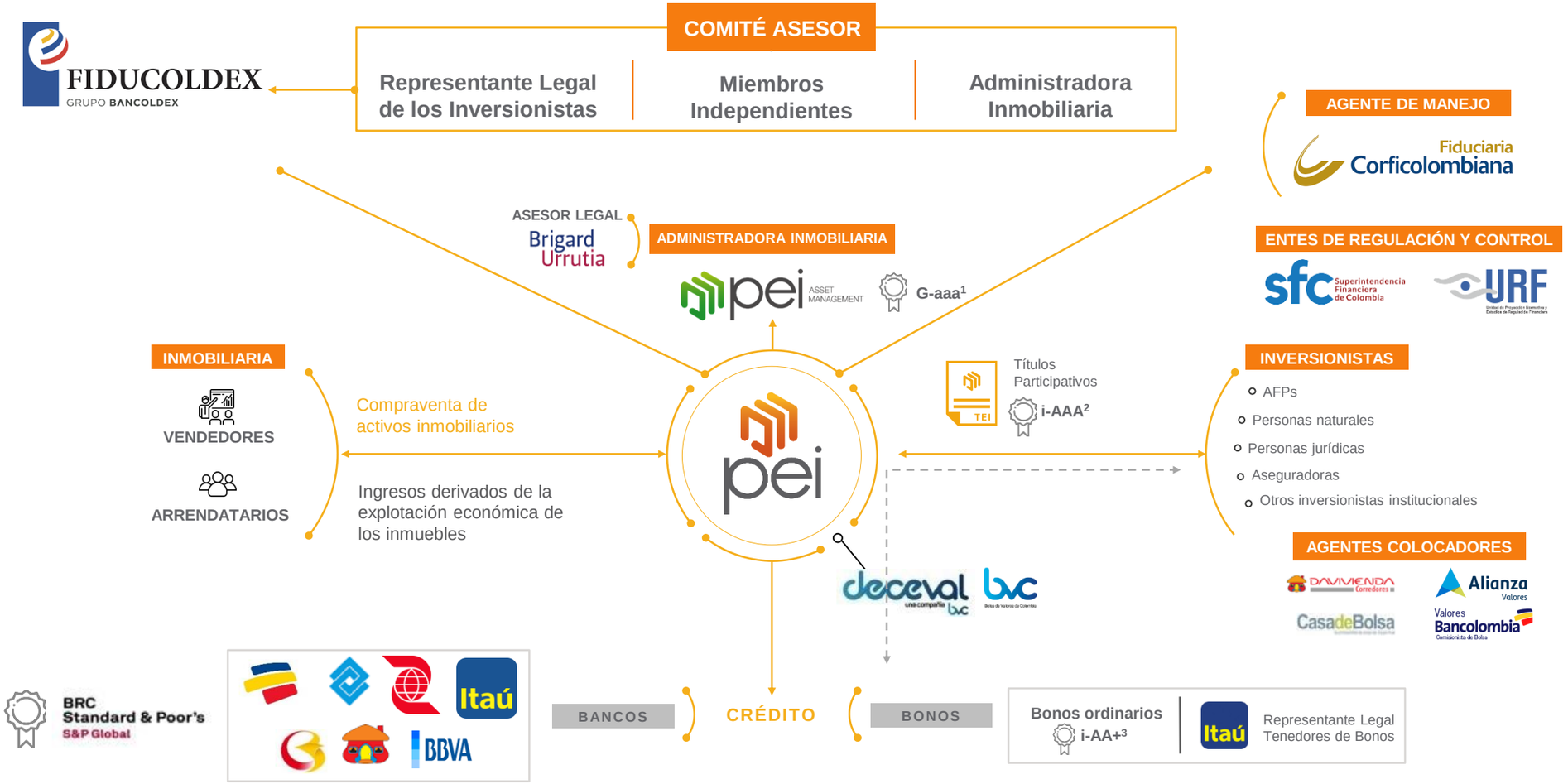
Comité Asesor



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



1. Calificación de Eficacia en la Gestión de Portafolios
Último reporte: mar/2023

2. Calificación de Títulos Participativos
Último reporte: mar/2023

3. Calificación de Títulos de Contenido Crediticio
Último reporte: abr/2023

MIEMBROS INDEPENDIENTES

SOL BEATRIZ ARANGO

Ingeniera de Producción de la Universidad Eafit y especialista en Finanzas. Fue presidenta de Servicios Nutresa S.A.S, vicepresidente de Desarrollo Sostenible de Grupo Nutresa y Directora General de la Fundación Nutresa. Es miembro de las juntas directivas de Protección y Crystal.

JULIO MANUEL AYERBE

Economista de la Universidad de Los Andes. Fue presidente de la Corporación Financiera del Valle y de la Organización Corona y ha sido consultor y consejero de distintas compañías. Ha sido miembro de la junta directiva del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, ING Pensiones y Cesantías, CMR Falabella Compañía de Financiamiento, Compañía Colombiana de Cerámica, Inversiones Mundial, Almacenes Corona y Electroporcelana Gamma .Actualmente es socio de la firma Ayerbe Abogados y miembro de las juntas directivas de Banco Scotiabank Colpatria y Amalfi.

MARIA VICTORIA RIAÑO

Administradora de empresas de la Pontificia Universidad Javeriana y MBA de la Universidad de los Andes. Fue presidenta de Equión Energía Limited y actualmente participa en las juntas directivas de la Fundación Juanfe, Seguros Allianz y CAEM.

ROBERTO HOLGUÍN FETY

Economista de la Universidad de Georgetown y especialista en Finanzas de la Universidad de los Andes. Fue presidente de Delta Bolívar Compañía de Financiamiento, Vicepresidente de Crédito de Banco Davivienda, Subgerente Financiero y Comercial de la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá y socio y Gerente de Profesionales de Bolsa. Es miembro de la Junta Directiva de Davivienda Corredores, Fiduciaria Davivienda, Constructora Bolívar, Finagro y XM Expertos en Mercado. Igualmente, hace parte del comité de crédito corporativo del Banco Davivienda y del comité de inversiones de Grupo Bolívar.

MIEMBROS ADMINISTRADORA INMOBILIARIA

CARLOS ANGULO LADISH

Economista de la Universidad de los Andes, MBA en J.L. Kellogg School of Management de Northwestern University y participó en el programa de Alto Gobierno de la Universidad de los Andes. Trabajó en banca corporativa en Citibank y en Goldman, Sachs & Co. en Nueva York, en donde estructuró operaciones de financiación en los mercados internacionales para empresas y gobiernos en América Latina y en el área de M&A en transacciones de empresas de consumo masivo, telecomunicaciones, energía y petróleo, industriales y financieras. Participó en la creación del grupo Terranum y actualmente es socio de Estrategias Corporativas, Director Ejecutivo de Pei Asset Management y presidente del Comité Asesor del Pei.

JAIRO ALBERTO CORRALES

Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes con especialización en Finanzas de la misma universidad. Presidente de la Administradora desde 2009. En su posición, ha estructurado la adquisición de más de 500,000 metros cuadrados en inmuebles comerciales, corporativos, logísticos y de usos especializados. Participó en la estructuración de la Sede Corporativa Isagen, en Medellín, el Centro Comercial Plaza Central, la Torre Atrio, entre otros

CARLOS FRADIQUE - MÉNDEZ

Abogado graduado con honores de la Universidad del Rosario, Master en Banca y Finanzas Internacionales de la Universidad de Boston, Master en Negocios Internacionales de la Universidad de Ottawa y es especialista en Legislación Financiera en la Universidad de los Andes. Managing Partner de Brigard Urrutia, con más de 30 años de experiencia, asesorando numerosas empresas en temas concernientes a Mercado de Capitales, Banca y Finanzas, Derecho Cambiario, Derivados y Productos Estructurados, así como en Aduanas y Comercio Exterior e Impuestos.

ANA MARIA BERNAL RUEDA

Abogada de la Universidad Javeriana, LLM de la Universidad de Cornell, Master en Administración Pública (MPA) de la Universidad de Harvard, especialista en Derecho del Mercado de Capitales de la Universidad Javeriana y en Derecho Comercial de la Universidad de los Andes. Lideró el equipo de Regulación de la Superintendencia Financiera de Colombia, fue In-house Counsel para Holcim en Colombia y trabajó en las áreas de Mercado de Capitales, Bancario, Financiero y M&A de Philippi Prietocarrizosa Ferrero DU & Uría y de Dentons Cárdenas & Cárdenas, en donde asesoró a múltiples entidades financieras, fondos de capital privado, inversionistas internacionales y emisores de valores.

Comprometidos con la sostenibilidad y la inversión responsable

¡GRACIAS!

Calle 28 # 13a-75 piso 34
Bogotá, Colombia

Tel: (+57) 311 219 5779

Inversionistas@pei.com.co

www.pei.com.co