

# PEI: Vehículo de Inversión Inmobiliaria líder en Colombia

Mayo 2024

## PEI: Vehículo de Inversión Inmobiliaria líder en Colombia

---

-  **RESUMEN EJECUTIVO**
-  **PANORAMA MACROECONÓMICO Y DEL  
MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA**
-  **ASPECTOS A DESTACAR DE LA  
INVERSIÓN EN PEI**
-  **GOBIERNO CORPORATIVO**

**PEI: Vehículo de  
Inversión Inmobiliaria  
líder en Colombia**



**Edificio Rivana Business**  
Medellín - Colombia

**01**

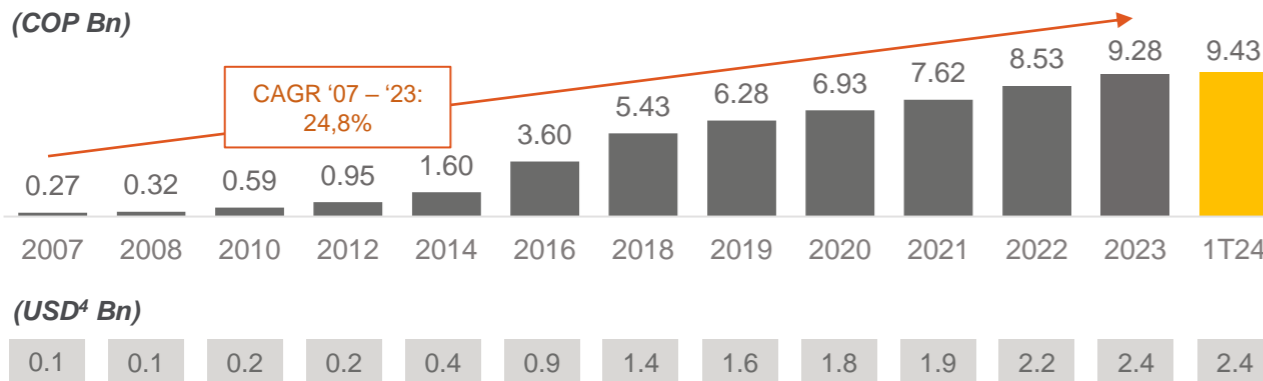
**RESUMEN EJECUTIVO**

Con una trayectoria de más de 17 años en la adquisición y operación de activos estabilizados, PEI es el fondo inmobiliario más grande de Colombia, listado en la Bolsa de Valores y pionero en la emisión de REIT's en el país.

### CIFRAS CLAVE 1T 2024



### EVOLUCIÓN AUMs



1. GLA: Área Bruta Arrendable o *Gross Leasable Area*, por sus siglas en inglés. No incluye Calablanca, CityU vivienda y Boho.  
 2. AUMs: Activos bajo manejo o *Assets Under Management*, por sus siglas en inglés,  
 3. Se excluye duración de centros comerciales  
 4. Cifras convertidas asumiendo la tasa de cambio USD/COP de 3,914.97 calculada como la tasa promedio diaria YTD 1T 2024,

### RESUMEN DEL PORTAFOLIO



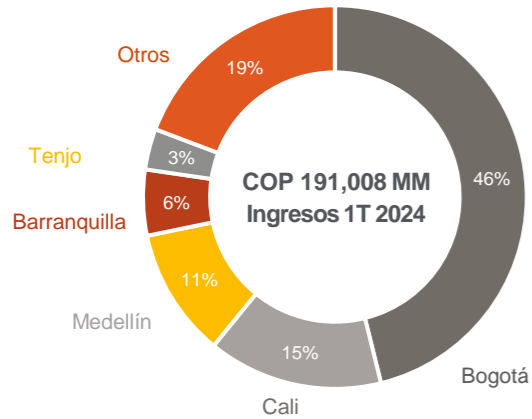
### PARTICIPACIÓN POR INDUSTRIA (%)



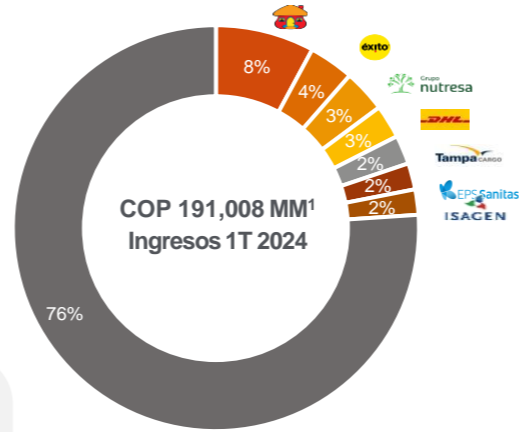
5. Tasa de Crecimiento Anual Compuesta (CAGR) de los ingresos de 2018 a 2023,  
 6. El crecimiento promedio del Índice de Precios al Consumidor (IPC) en Colombia entre 2018 y 2023 fue del 6,6%  
 7. El Cap Rate se calcula como el NOI dividido por el valor de mercado a dic 2023,  
 8. Los activos especializados incluyen instalaciones de salud de baja complejidad, residencias universitarias y un hotel de lujo en Cartagena,

El portafolio inmobiliario de PEI está diversificado e incluye activos corporativos, logísticos, comerciales y especializados. Cuenta con arrendatarios de alta calidad en una amplia variedad de sectores económicos, con una tasa de retención del 99,2%.

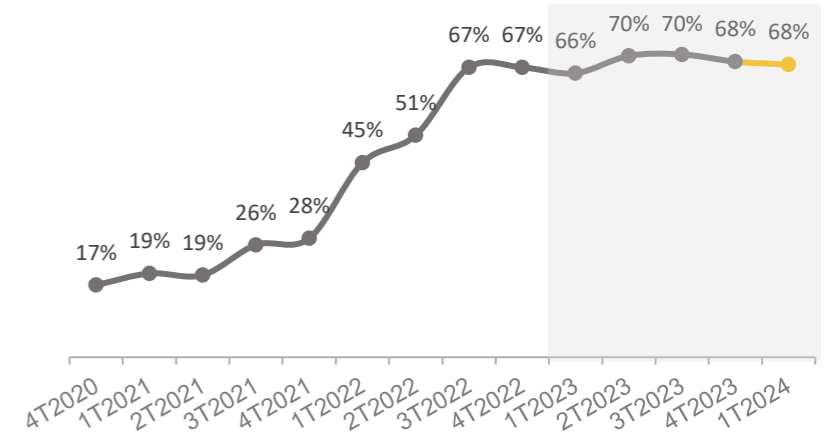
Participación por ciudad (%)



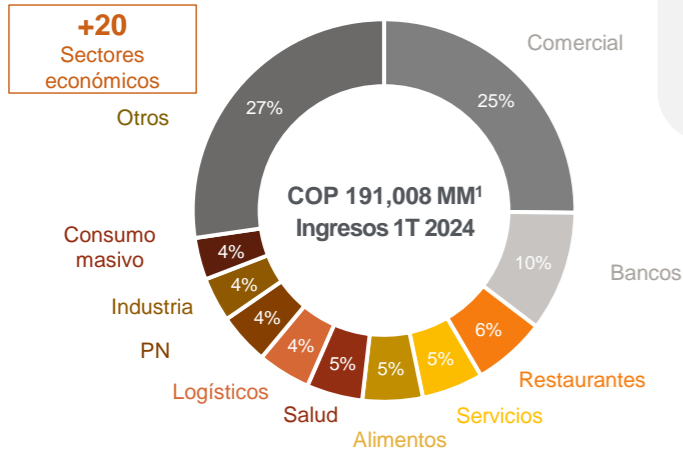
Participación por arrendatario (%)



Tráfico de activos corporativos <sup>3</sup>



Participación por sector económico (%)

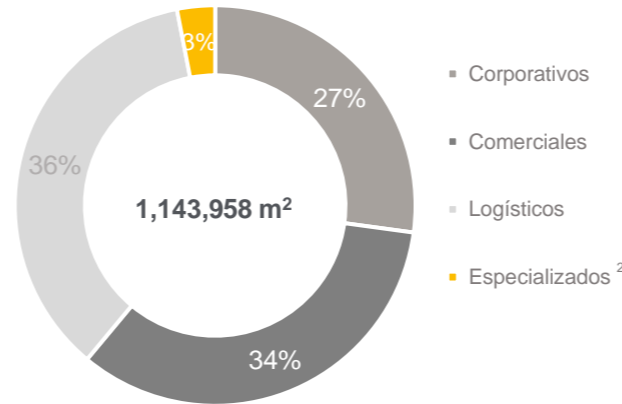


**PEI mantiene límites claros en la concentración para garantizar que la diversificación siga siendo el núcleo de su estrategia,**

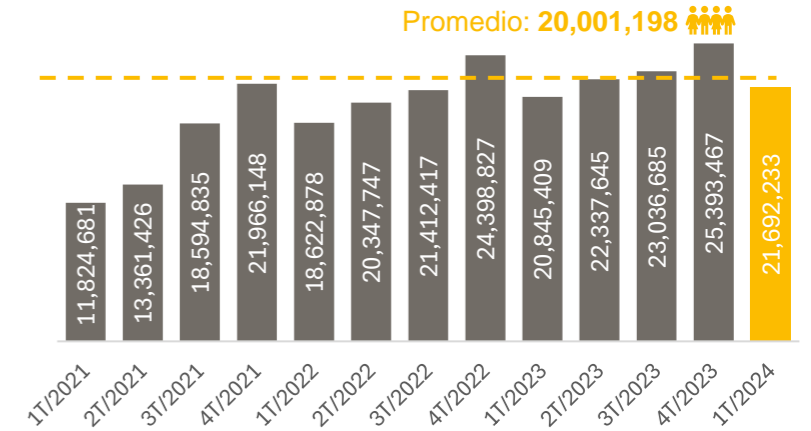
Límite por categoría inmobiliaria  $\leq 70\%$

Límite por arrendatario  $\leq 20\%$

Participación por GLA<sup>1</sup> (%)



Promedio tráfico en los Centros Comerciales<sup>4</sup>



1. Todas participaciones excepto el Área Bruta Alquilable (GLA), se calculan en base a los ingresos, 2. El GLA de activos especializados excluye los activos de hospitalidad cuyos ingresos se miden por número de camas o habitaciones (City U vivienda, Boho y Calablanca),

3. Tráfico promedio de oficinas por trimestre, 4. Promedio ponderado trimestral del tráfico en centros comerciales

PEI cuenta con una presencia única y difícil de replicar a nivel nacional, con activos inmobiliarios de alta calidad,



Corporativos  
**22,266 m2**



Especializados  
(Hospitalidad)  
**1,535 llaves**



Comercial  
**81,423 m2**



Logísticos  
**19,168 m2**



Especializados  
(Hospitalidad)  
**187 llaves**

**PEI: Vehículo de  
Inversión Inmobiliaria  
líder en Colombia**

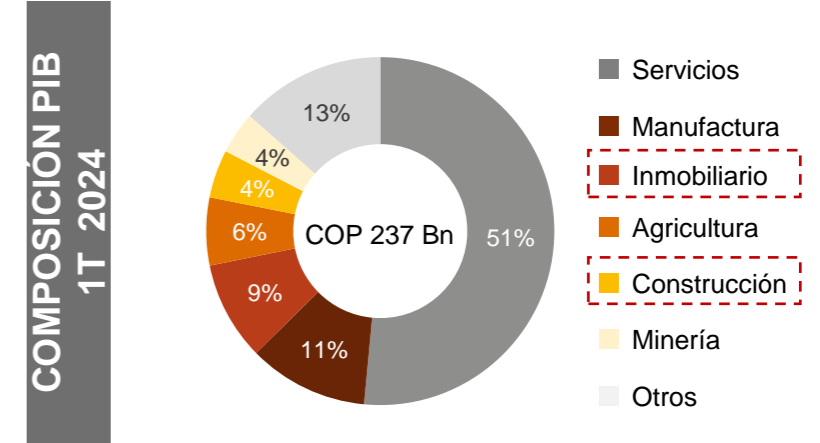
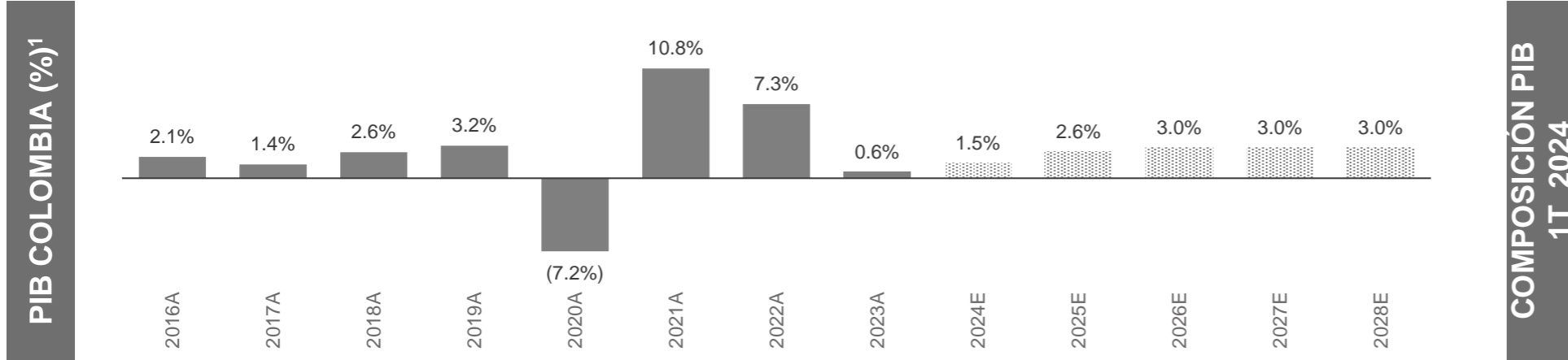


**Hotel Resort Calablanca**  
Barú Cartagena - Colombia

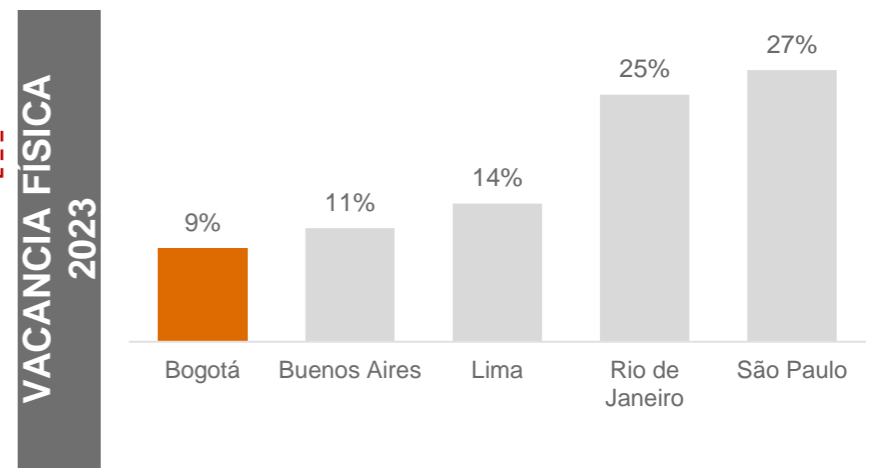
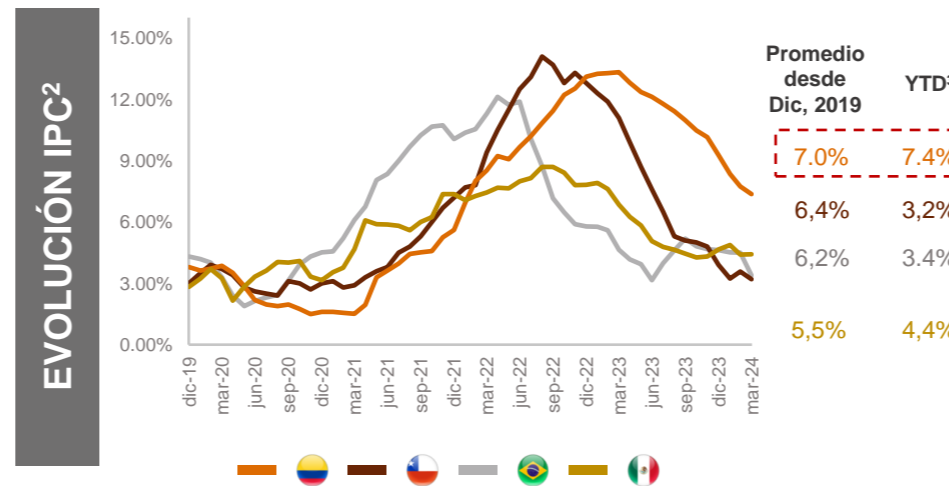
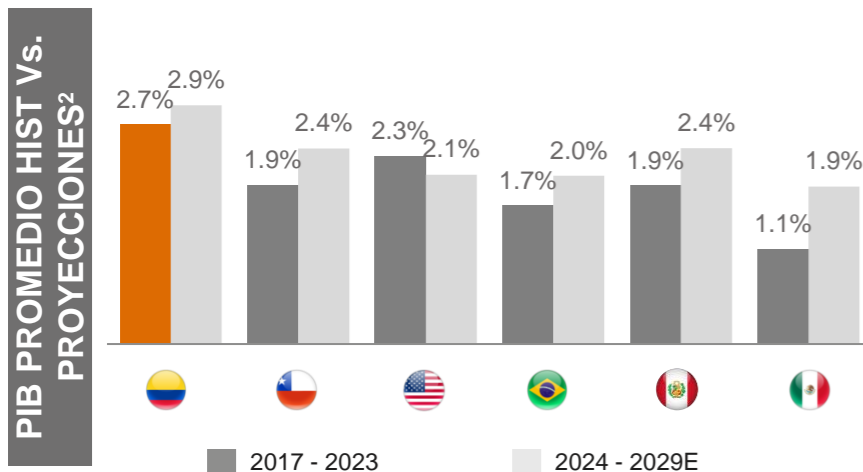
# 02

## PANORAMA MACROECONÓMICO Y DEL MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA

Colombia tiene una economía sólida con bases de crecimiento favorables y una fuerte diversificación



Colombia es la tercera economía más grande de América Latina, con un sólido desempeño económico y crecimiento robusto entre sus pares



Fuente: Bloomberg, DANE, EMIS, Cushman & Wakefield Colombia

1. Cifras históricas tomadas del DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística) y proyecciones provenientes de Bloomberg  
 2. Cifras tomadas de EMIS

3. Cifras tomadas de Bloomberg a marzo de 2024

4. YTD: Year to Date o "Año hasta la fecha"

5. Las cifras representan la vacancia de oficinas y bodegas para activos de clase A.



- La disminución en los permisos de construcción desde antes del COVID, junto al aumento de los costos de materiales de construcción, han reducido la oferta. Como resultado, los niveles de vacancia han decrecido significativamente y se espera que los cánones de arrendamiento aumenten.

- La demanda ha sido impulsada por la tendencia de "regreso a la oficina", un contexto económico favorable para el segmento comercial y la mayor demanda en las instalaciones BTS<sup>6</sup>

## INDICE COSTOS CONSTRUCCIÓN<sup>1</sup>

Variación anual de los principales rubros:

**MATERIALES**

+4,6% ▲

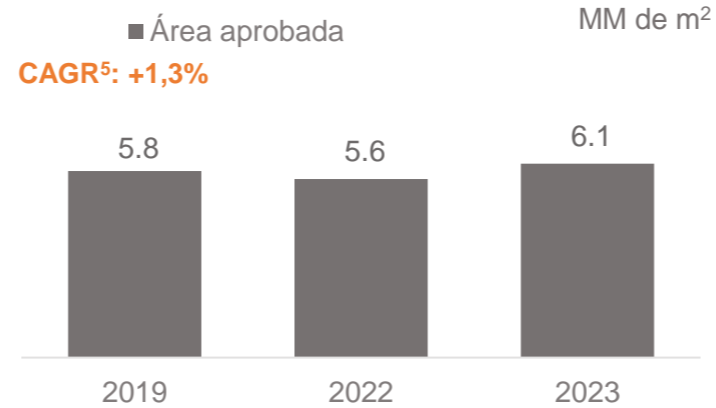
**SERVICIOS**

+1,8% ▲

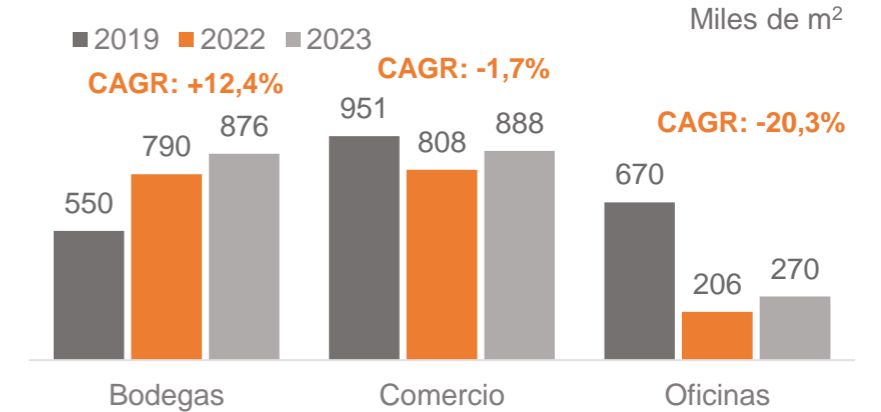
**MANO DE OBRA**

+6,7% ▲

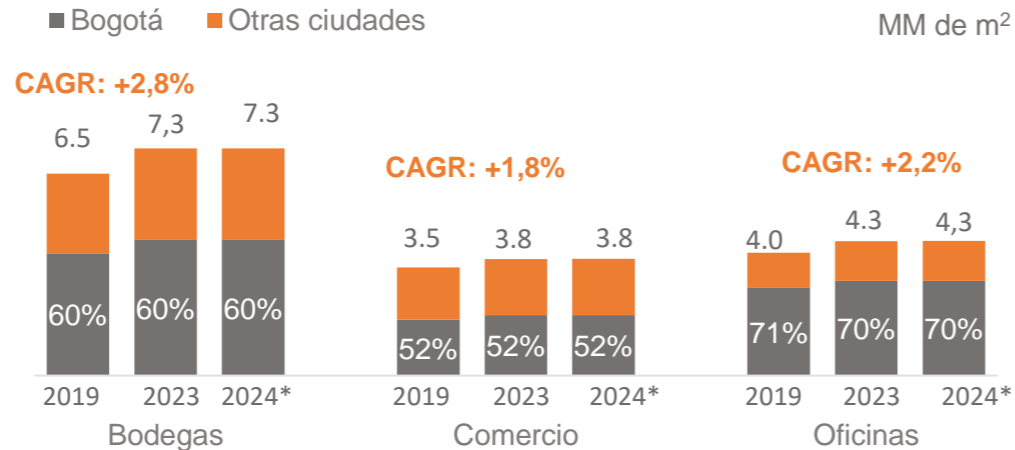
## LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN A NIVEL NACIONAL<sup>2</sup>



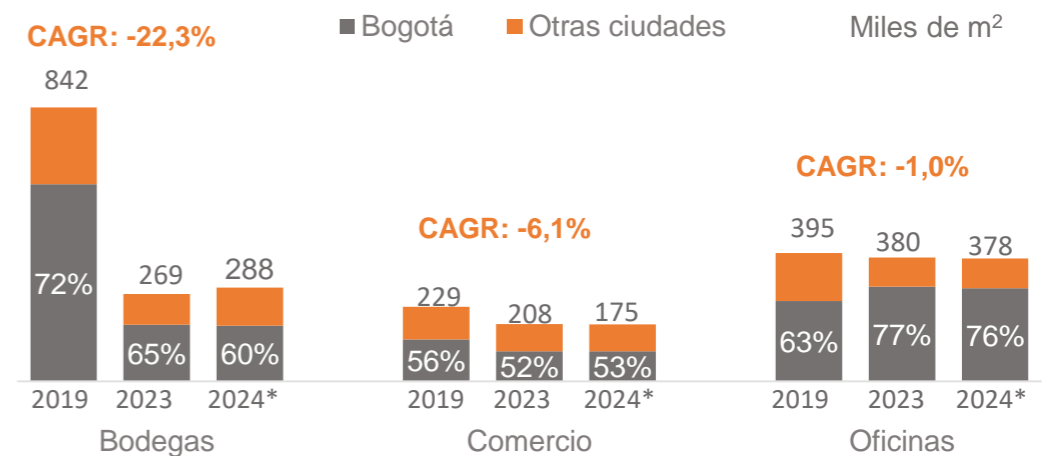
## OBRAS CULMINADAS A NIVEL NACIONAL<sup>3</sup>



## INVENTARIO EN PRINCIPALES CIUDADES DE COLOMBIA<sup>4</sup>



## ESPACIOS DISPONIBLES EN PRINCIPALES CIUDADES DE COLOMBIA<sup>4</sup>



1. Fuente: DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística), Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), Los servicios hacen referencia a servicios de acabados, estructura, instalaciones, entre otros.  
 2. Fuente: DANE, área total licenciada a corte de diciembre de cada año a nivel nacional.  
 3. Fuente: DANE, área censada por estado de obra a corte del 4T de cada año, a nivel nacional.

4. Información obtenida de Colliers International, Principales ciudades de Colombia: Bogotá, Medellín, Barranquilla y Cali (corresponden a otras ciudades).  
 5. CAGR: Tasa de crecimiento anual compuesto.  
 6. Built to Suit ("BTS").

**PEI: Vehículo de  
Inversión Inmobiliaria  
líder en Colombia**



# 03

## ASPECTOS A DESTACAR DE LA INVERSIÓN EN PEI



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,

**LÍDER EN EL MERCADO INMOBILIARIO COLOMBIANO**



- PEI es el líder en términos de AUM<sup>1</sup>'s (9.4 billones), Área arrendable – GLA<sup>2</sup> (1.144 mm m<sup>2</sup>) e Ingresos (\$191 mil MM)
- 17 años de trayectoria en el mercado colombiano
- Vehículo de inversión inmobiliaria que replica la figura de REIT's
- Base de inversionistas en crecimiento y bien diversificada, con más de 6,500 inversionistas

**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 un portafolio de activos tangibles a nivel nacional de altas especificaciones y difícil de replicar

**CONTRATOS DE LARGO PLAZO Y BAJOS ÍNDICES DE VACANCIA**



- Plazo promedio de arrendamiento del portafolio de 4,4 años<sup>3</sup> y una tasa de retención del 99,2% al 1T de 2024,
- Vacancia física del 5.4%, por debajo del promedio de la industria,
- Perfil de arrendamiento sólido con flujos de caja altamente predecibles y de baja volatilidad,

**BUEN DESEMPEÑO OPERACIONAL Y FINANCIERO**



- Perfil de deuda bien gestionado con un LTV por debajo de los estándares internacionales,
- Sólido desempeño en ingresos, NOI<sup>4</sup> y EBITDA, con CAGRs de 14,1%, 13,6% y 15,0% respectivamente desde 2018<sup>5</sup>

**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 al 1T de 2024

1. AUMs: Activos bajo manejo o *Assets Under Management*,

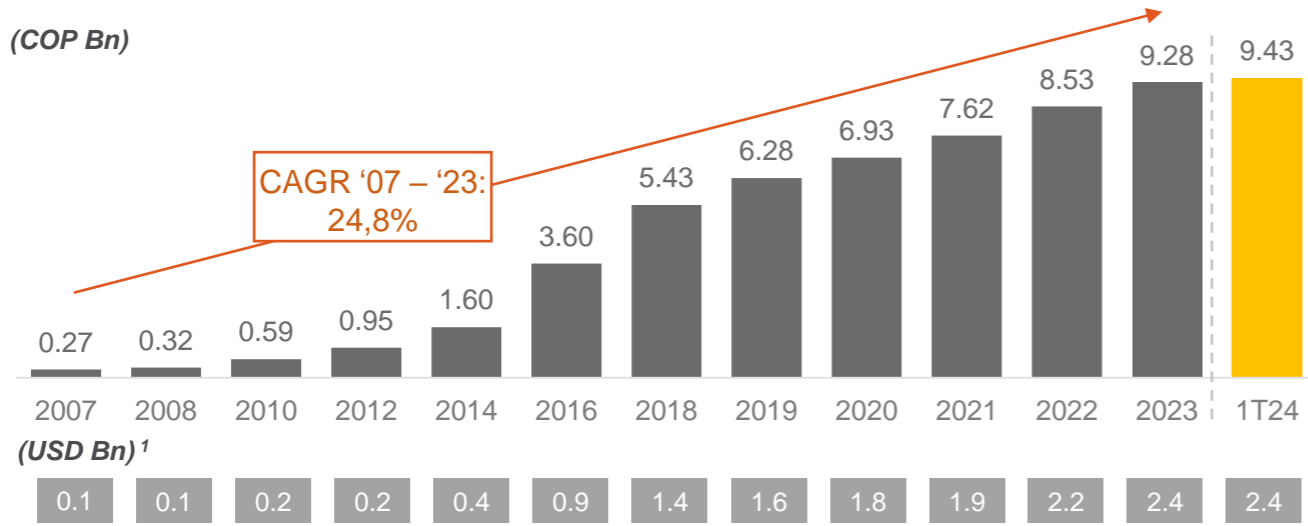
2. ,GLA: Área Bruta Arrendable o *Gross Leasable Area*, por sus siglas en inglés, No incluye Calablanca, CityU vivienda y Boho,

3. Se excluye duración de centros comerciales

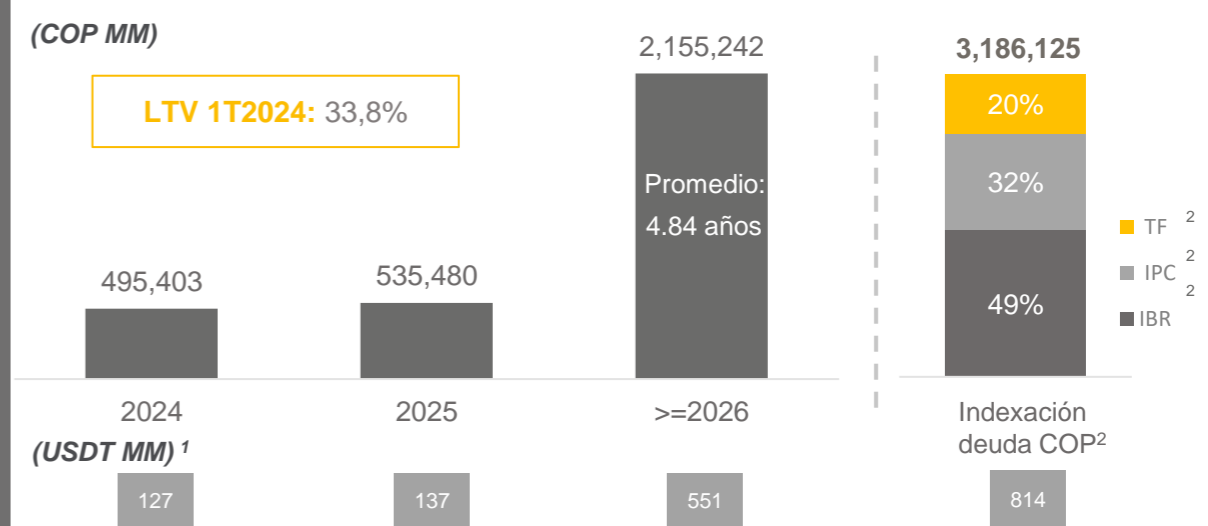
4. NOI: Ingreso Operativo Neto, o *Net Operating Income*,

5. Cifras representan la Tasa de Crecimiento Compuesto Anual (CAGR) entre 2018 a 2023.

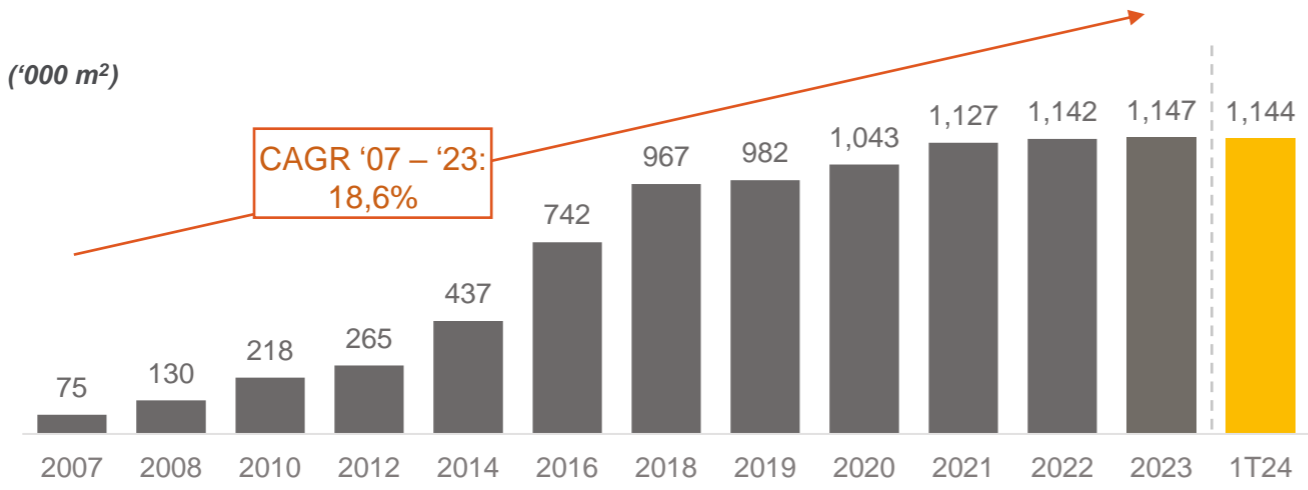
## ACTIVOS BAJO ADMINISTRACIÓN



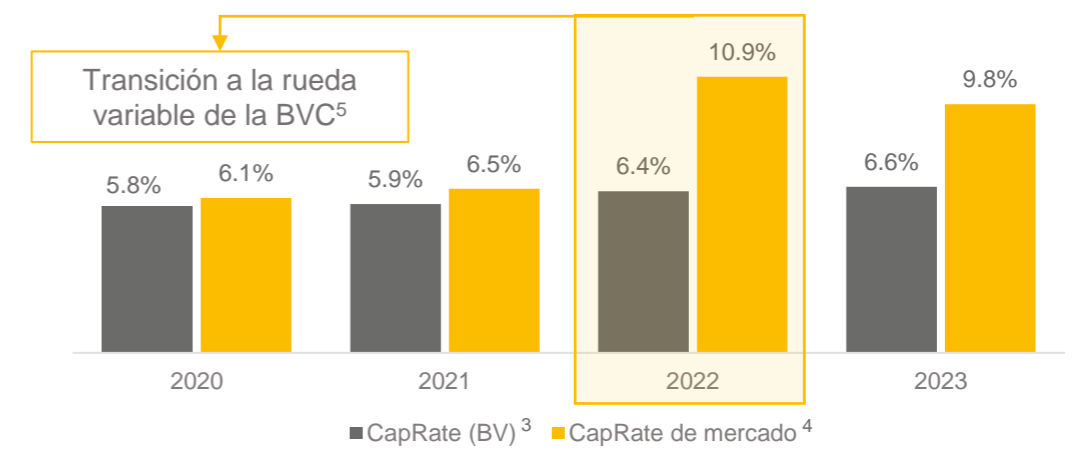
## PERFIL DE ENDEUDAMIENTO



## ÁREA ARRENDABLE



## CAP RATE (%)

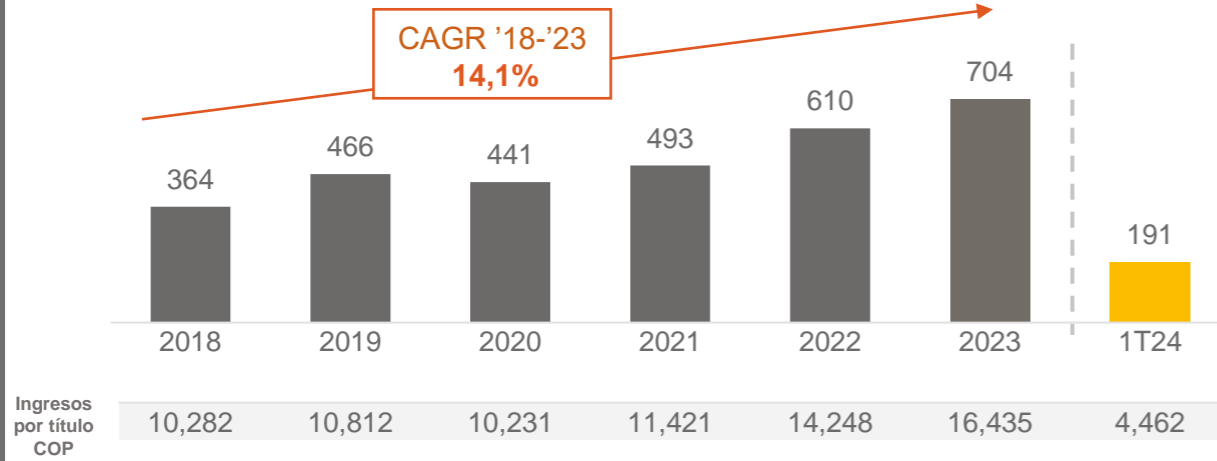


1. Cifras convertidas asumiendo la tasa de cambio USD/COP de 3,914.97 calculada como la tasa promedio diaria YTD 1T 2024  
 2. IBR: Indicador Bancario de Referencia | IPC: Índice de Precios al Consumidor | TF: Tasa Fija  
 3. Calculado como el NOI dividido por el valor en libras de la propiedad de inversión

4. Cap rate de mercado calculado como el NOI dividido por el valor de mercado  
 5. El 22 de agosto de 2022, se realizó la transición a la rueda variable de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC) y el Split de los títulos participativos

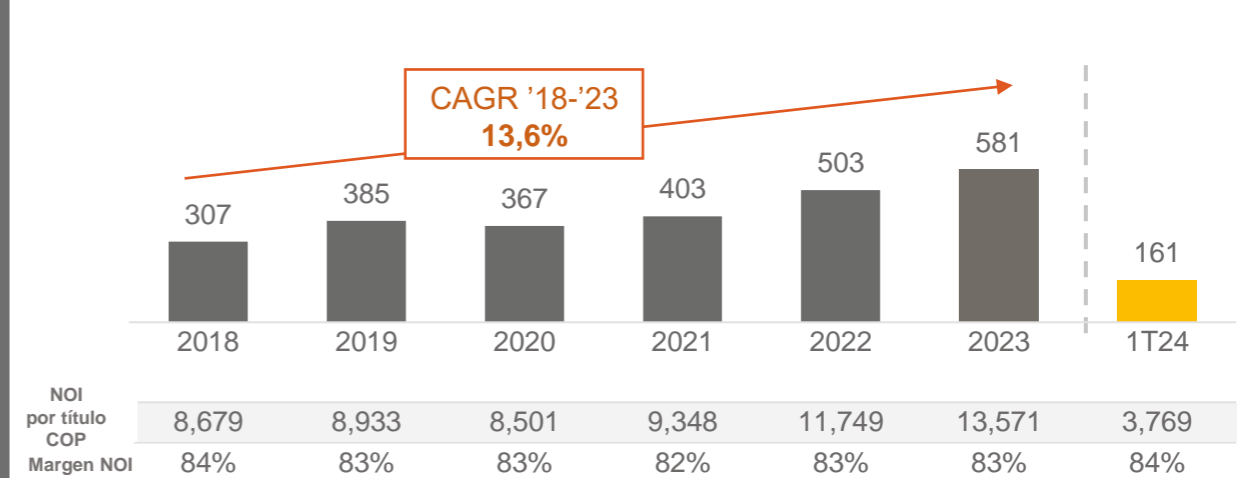
## INGRESOS

(COP mil MM)



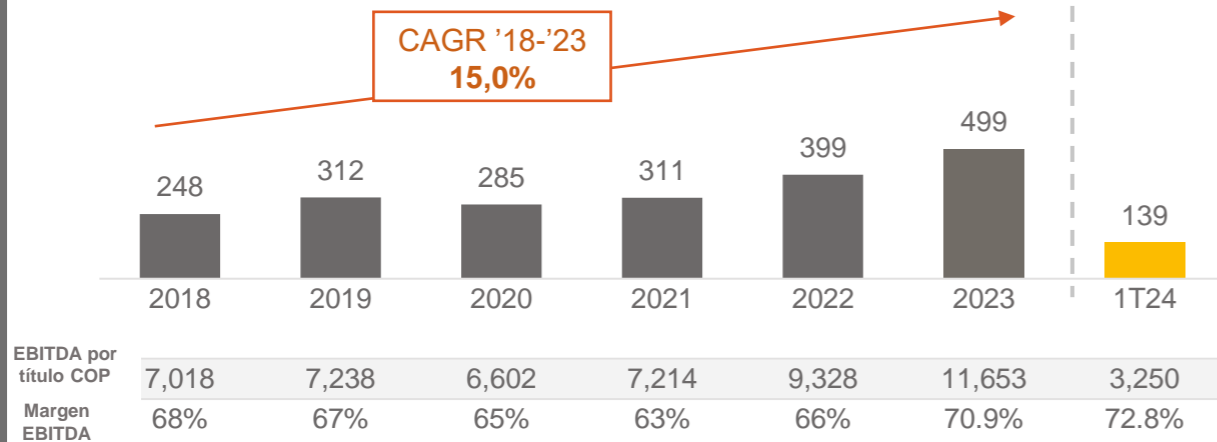
## NOI

(COP mil MM)



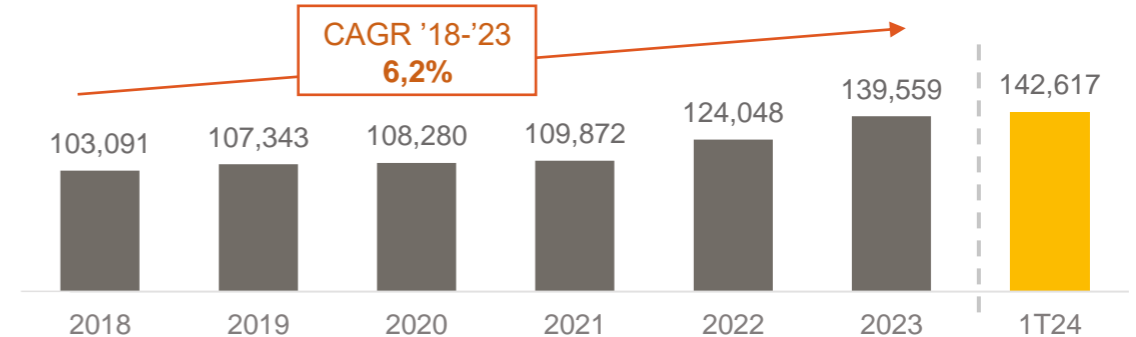
## EBITDA

(COP mil MM)

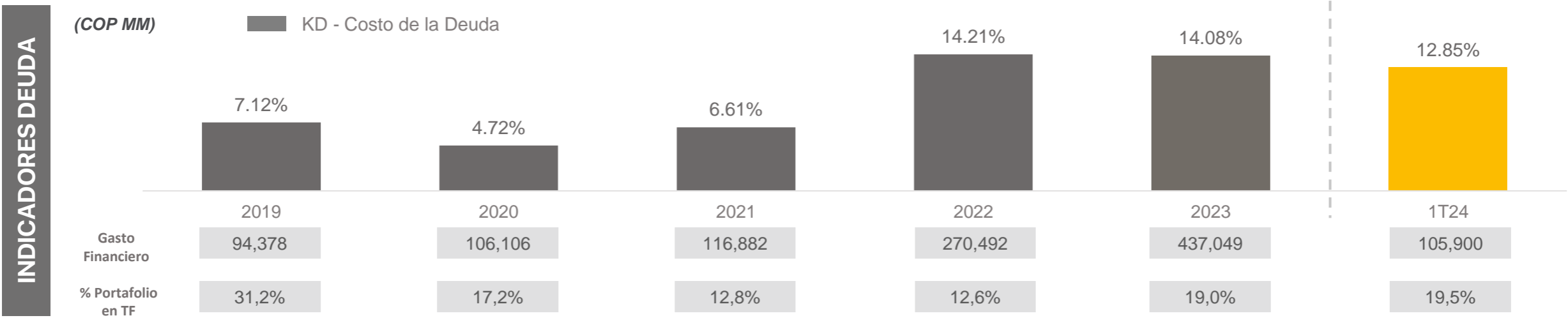
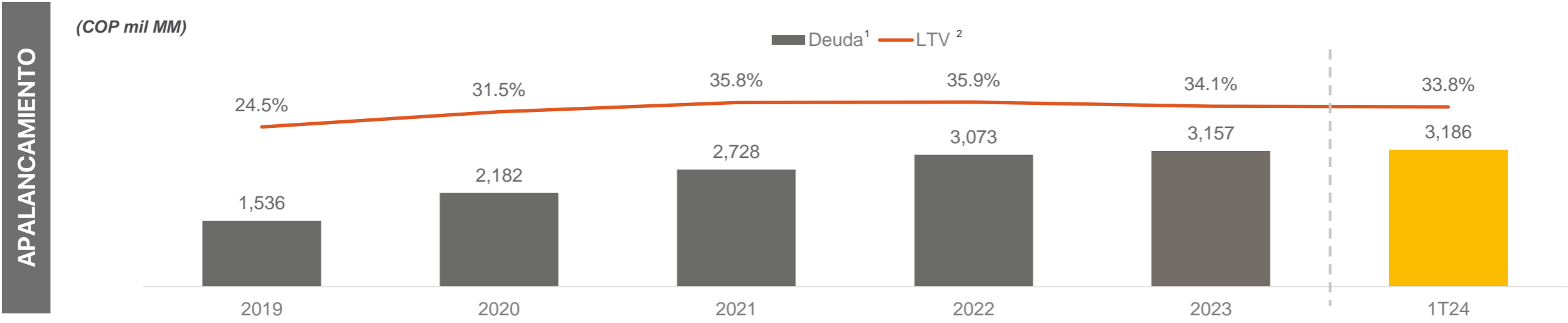


## NAV POR TÍTULO

(COP)



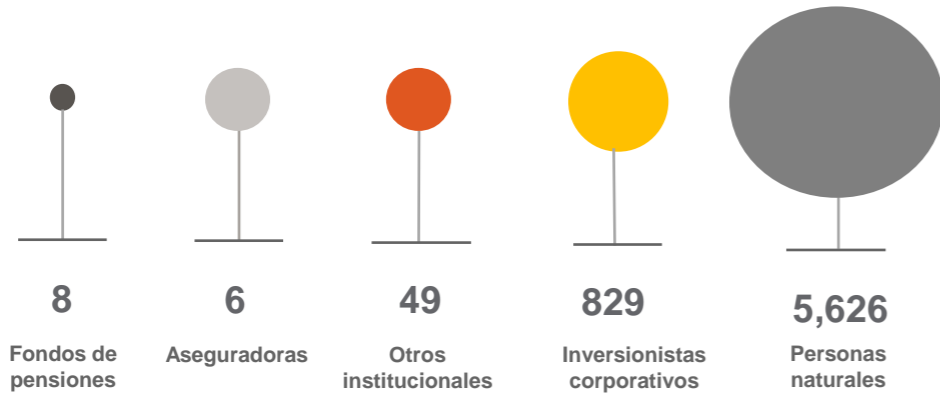
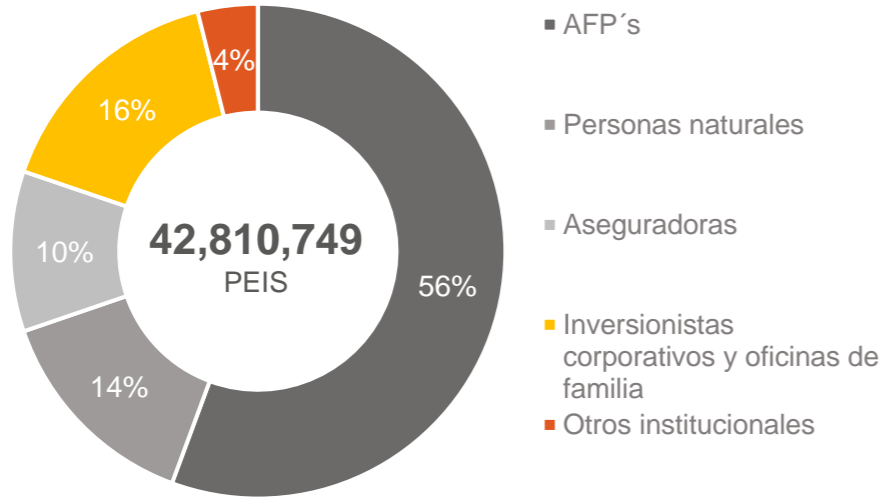
En 2019, la compañía realizó su última emisión de títulos



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 35%

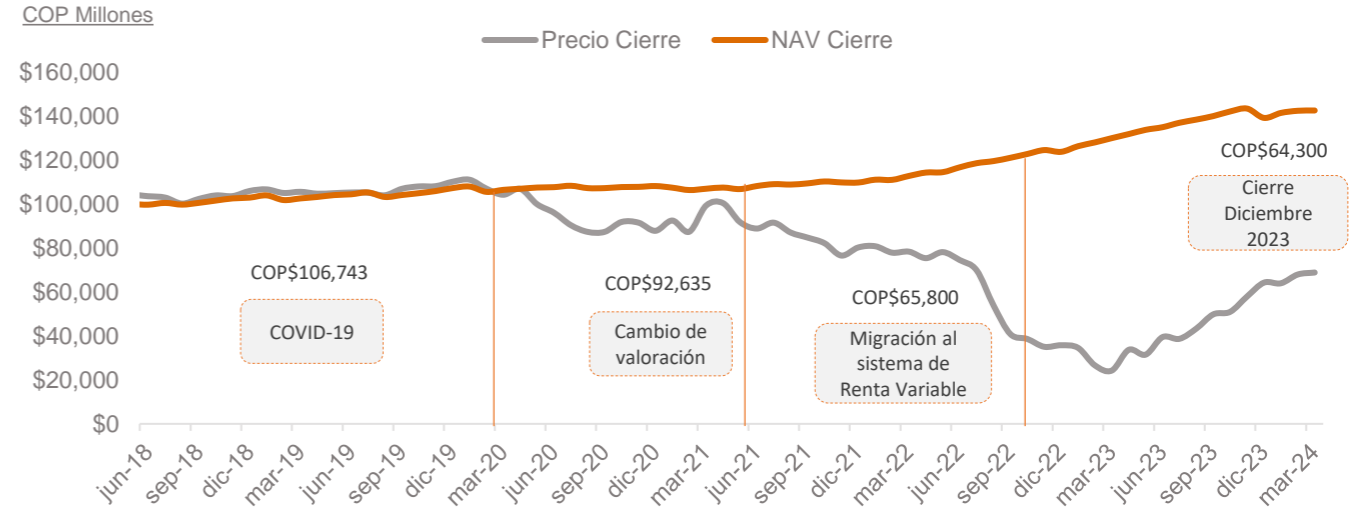
3. KD: datos a cierre

## BASE DE INVERSIONISTAS EN CRECIMIENTO Y DIVERSIFICADA

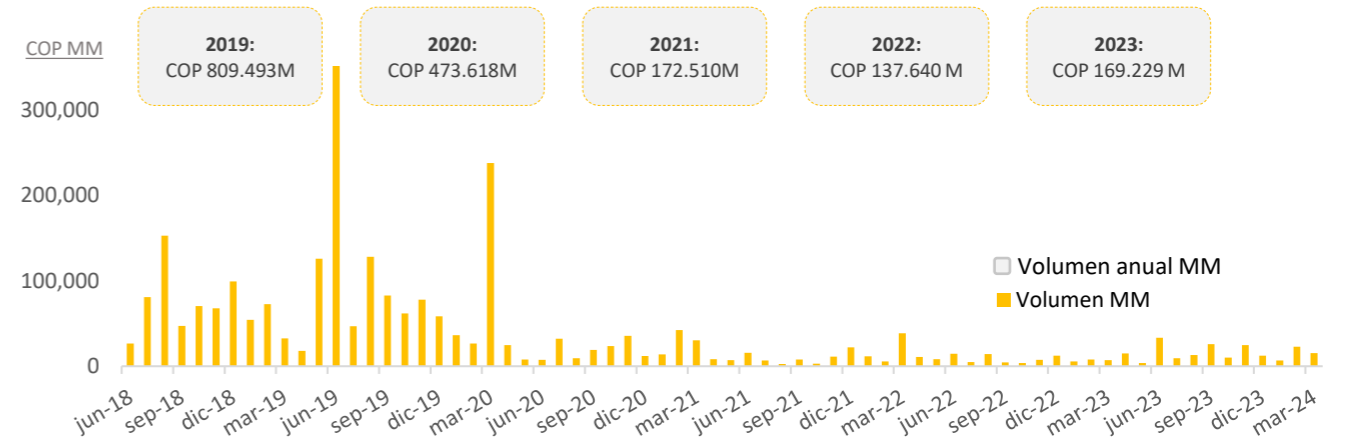


1. Cifras convertidas asumiendo la tasa de cambio USD/COP de 3,914.97 calculada como la tasa promedio diaria YTD 1T 2024,

### PRECIO DE MERCADO VS. NAV | 1T DE 2024 - COP 68,900



### VOLUMEN NEGOCIADO DE PEI | 1T 2024 - 45,051 MILLONES





2024E

Mensajes clave

INGRESOS  
(Cifras en miles de millones)

[770-820]

Los ingresos operacionales recogerán los reajustes por inflación de 2022 y 2023

MARGEN NOI

[81,5%-84,5%]

Se anticipa mantener los márgenes de la rentabilidad operacional

VACANCIA FÍSICA

[4,5%-5,5%]

Se estiman niveles de vacancia física alineados con los niveles históricos del PEI, dada la reducción en la entrada de nuevos metros cuadrados al mercado

DIVIDEND YIELD DE  
MERCADO

[4,6%-5,1%]

Se espera una recuperación del *dividend yield* producto del reajuste de los contratos de arrendamiento y la gradual normalización del gasto financiero

DIVIDEND YIELD  
PATRIMONIAL

[1,9%-2,5%]

RENTABILIDAD  
PATRIMONIAL

[11%-15%]


La rentabilidad patrimonial se estima esté en rangos entre el 11% y el 15% dependiendo los niveles de inflación

**PEI: Vehículo de  
Inversión Inmobiliaria  
líder en Colombia**



**04**  
**SÓLIDO**  
**GOBIERNO**  
**COPORATIVO**

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

Nombre/ Título	Descripción
 <p><b>Jairo Alberto Corrales</b> <i>CEO</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes con Especialización en Finanzas de la misma Universidad,</li> <li>Diplomado en Gerencia y Marketing de centros comerciales del International Council of Shopping Centers en Buenos Aires, Argentina,</li> <li>Años de experiencia: +22</li> </ul>
 <p><b>Andrés Felipe Ruiz</b> <i>CFO &amp; IRO</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Profesional en Finanzas de University of North Carolina, Value Investors Program de Columbia University,</li> <li>MBA Executive de Cornell University</li> <li>Años de experiencia: +18</li> </ul>
 <p><b>Jimena Maya</b> <i>Gerente de Estrategia y Comunicaciones</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingeniera Industrial de la Universidad de los Andes</li> <li>MBA del INALDE Business School</li> <li>Años de experiencia: +21</li> </ul>
 <p><b>Andrés Esquivel</b> <i>Gerente comercial</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Economista de la Universidad Central y especialización en Inteligencia Comercial y de Mercadeos de la Universidad EAN</li> <li>Años de experiencia: +13</li> </ul>

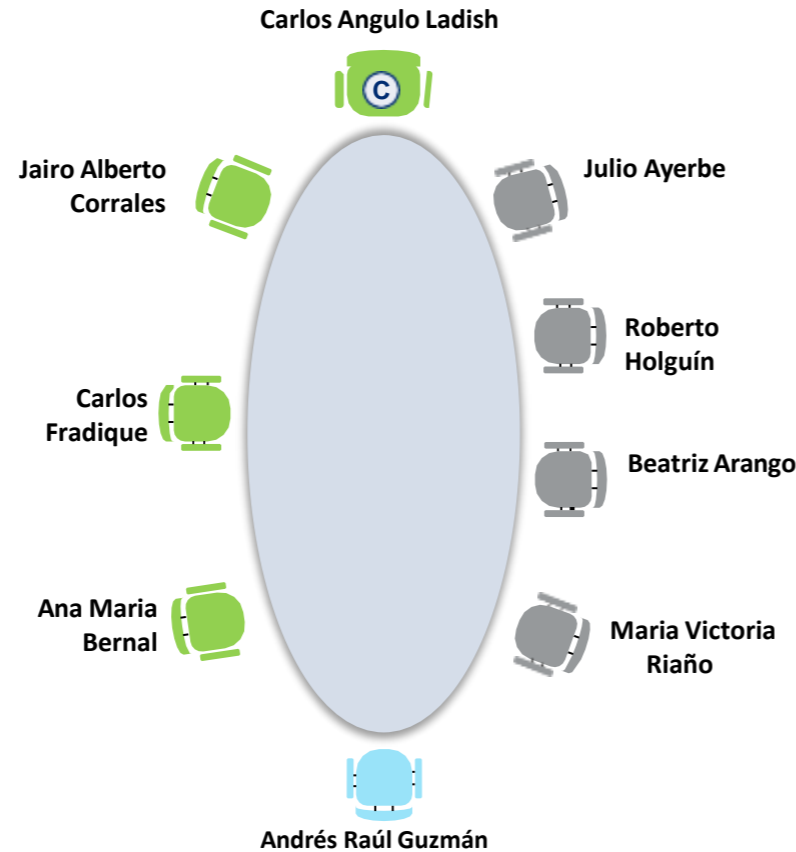
Nombre / Título	Descripción
 <p><b>Ginna Castro</b> <i>Gerente de Talento Humano</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Psicóloga de la Universidad del Bosque con Especialización en Gestión Humana y Desarrollo Organizacional de la Universidad del Rosario</li> <li>Certificación en Gestión del Cambio</li> <li>Años de experiencia: +14</li> </ul>
 <p><b>Ana María Bernal</b> <i>Gerente Legal y Asuntos Corporativos</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abogada de la Universidad Javeriana con Especialización en Derecho Comercial de la Universidad de los Andes</li> <li>Maestría en Administración Pública de Harvard University y Maestría en Derecho de Cornell University, Certificación en Sostenibilidad de MIT</li> <li>Años de experiencia: +16</li> </ul>
 <p><b>María Alejandra Cardozo</b> <i>Gerente de Inversiones y Nuevo Negocios</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Profesional en Finanzas y Relaciones Internacionales de la Universidad Externado</li> <li>MBA en IE Business School</li> <li>Años de experiencia: +12</li> </ul>
 <p><b>Iván Parra</b> <i>Gerente de Gestión de Activos</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Profesional en Relaciones Internacionales de la Universidad Jorge Tadeo Lozano</li> <li>Diplomado en Gerencia y Administración Financiera y en Gestión Inmobiliaria,</li> <li>Años de experiencia: +12</li> </ul>

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

## COMITÉ ASESOR

- El Comité Asesor está compuesto por nueve (9) miembros: cinco (5) miembros independientes y cuatro (4) miembros del Administrador Inmobiliario, elegidos por períodos de dos (2) años, Serán miembros del Comité Asesor:

- Un representante legal del Representante de los Inversionistas
- Los miembros independientes podrían ser reelegidos hasta por 4 períodos de 2 años cada uno



## 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

La nueva estructura de comisiones alinea aún más los intereses de la administración y los inversionistas

### Comisión por Administración

+ 0,7% NOI mensual  Últimos 12 meses

+ 1% FCD mensual<sup>1</sup>  Últimos 12 meses

**Mínimo** 1,1% anual del patrimonio

**Máximo** 1,0% anual de los AUM's

### Comisión por Titularización

**1,5%** Valor total del monto colocado en cada emisión de Títulos por la gestión de estructuración,

### Comisión por Desinversión

+ 20% ganancia venta  Precio Venta (Valor en libros)

**Máximo**

1% Precio de Venta del activo en la transacción

Bajo las siguientes condiciones

- 1, Precio de Venta  $>$  Valor en libros
- 2, Valorización del activo durante el periodo de propiedad de Pei  $\geq$  IPC causado cada año del periodo de propiedad
- 3, Se efectúe una distribución de FC por Desinversión

1. FCD: Flujo de Caja Distribuible



1, Calificación de Eficacia en la Gestión de Portafolios  
Último reporte: mar/2024

2, Calificación de Títulos Participativos  
Último reporte: mar/2024

3, Calificación de Títulos de Contenido Crediticio  
Último reporte: abr/2024

**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,

**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](http://www.pei.com.co)

