



PEI: Vehículo de Inversión Inmobiliaria líder en Colombia

Agosto 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

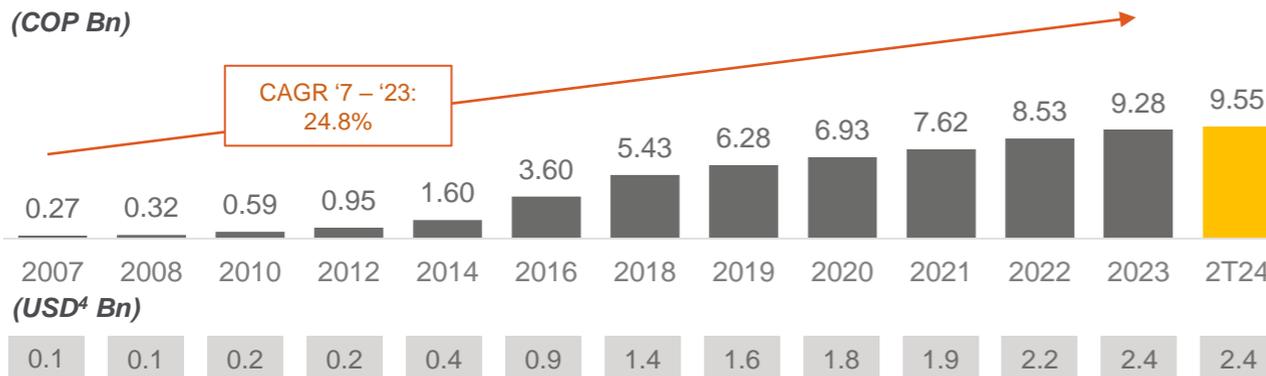
RESUMEN EJECUTIVO

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 2T 2024 - YTD



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 3,920.48 calculada como la tasa promedio diaria YTD 2T 2024

RESUMEN DEL PORTAFOLIO



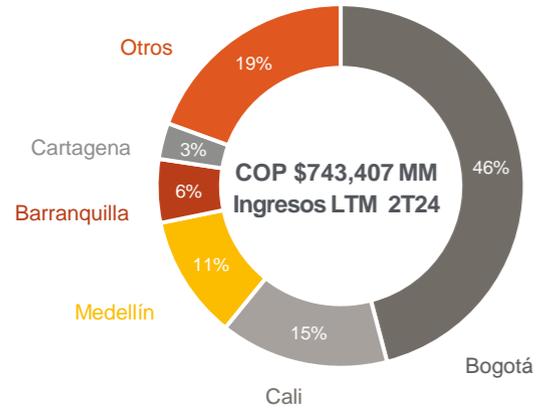
PARTICIPACIÓN POR INDUSTRIA (%)



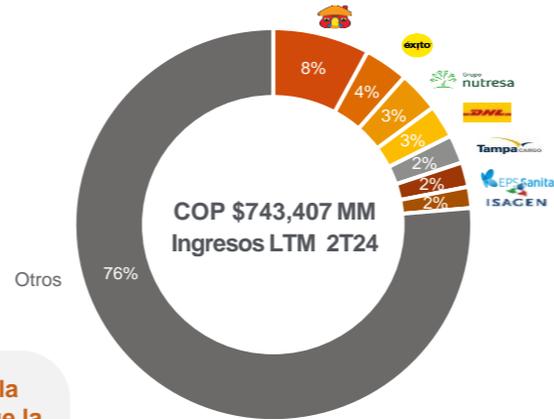
5. Tasa de Crecimiento Anual Compuesta (CAGR) de los ingresos de 2018 a 2023
6. El crecimiento promedio del Índice de Precios al Consumidor (IPC) en Colombia entre 2018 y 2023 fue del 6,6%
7. Calculado como el NOI (*Forecast 2024*) dividido por el valor de mercado a junio de 2024
8. Los activos especializados 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 97.6%.

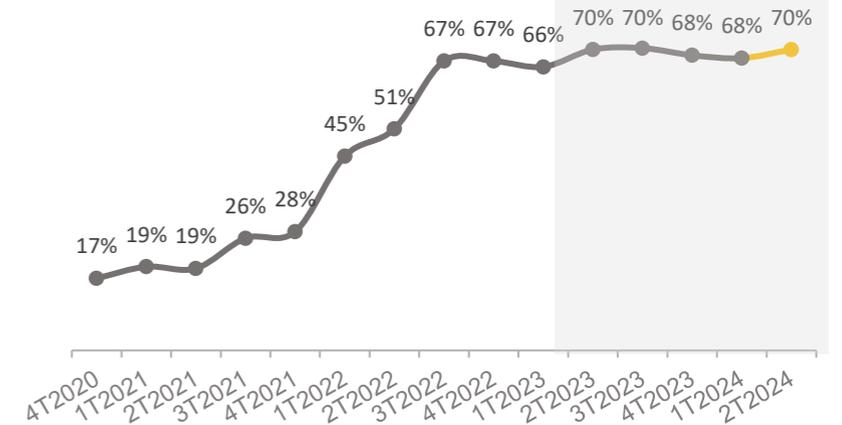
Participación por ciudad (%)



Participación por arrendatario (%)



Tráfico de activos corporativos ³



Participación por sector económico (%)

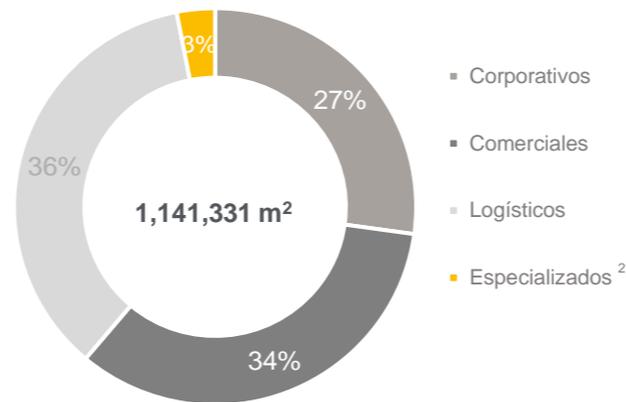


PEI mantiene límites claros en la concentración para garantizar que la diversificación siga siendo el núcleo de su estrategia

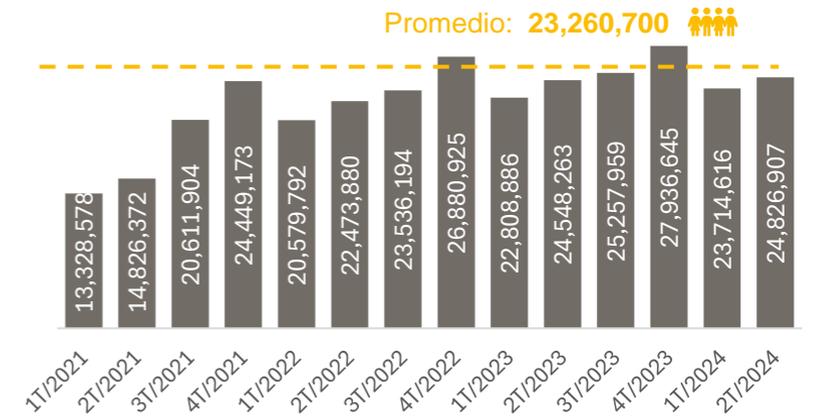
Límite por categoría inmobiliaria ≤ 70%

Límite por arrendatario ≤ 20%

Participación por GLA¹ (%)



Promedio tráfico en los Centros Comerciales⁴



1. Todas las 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
81,292 m2



Logísticos
19,168 m2



Especializados
(Hospitalidad)
187 llaves

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

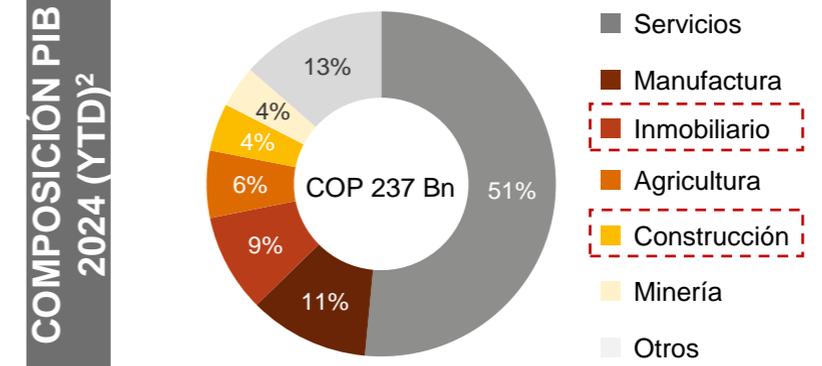
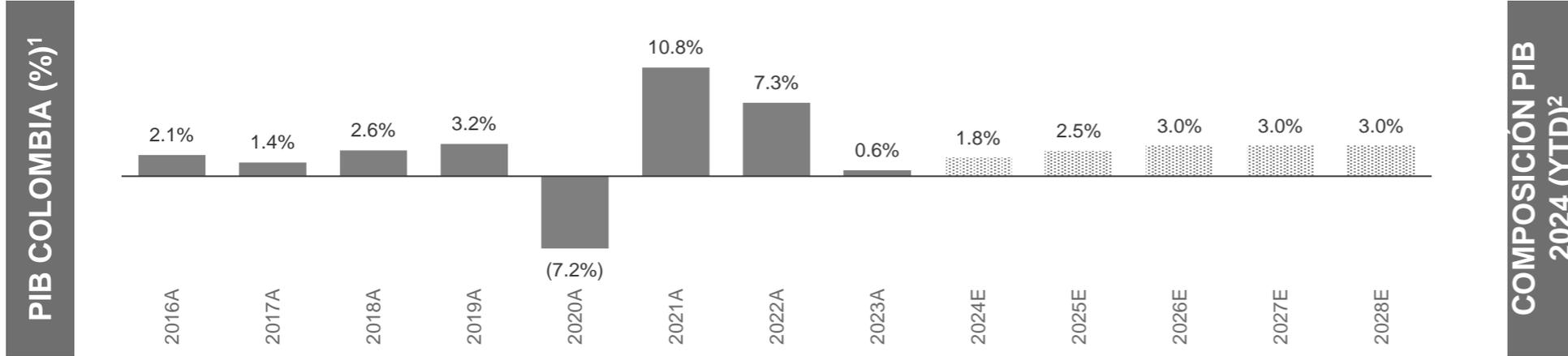


Hotel Resort Calablanca
Barú Cartagena - Colombia

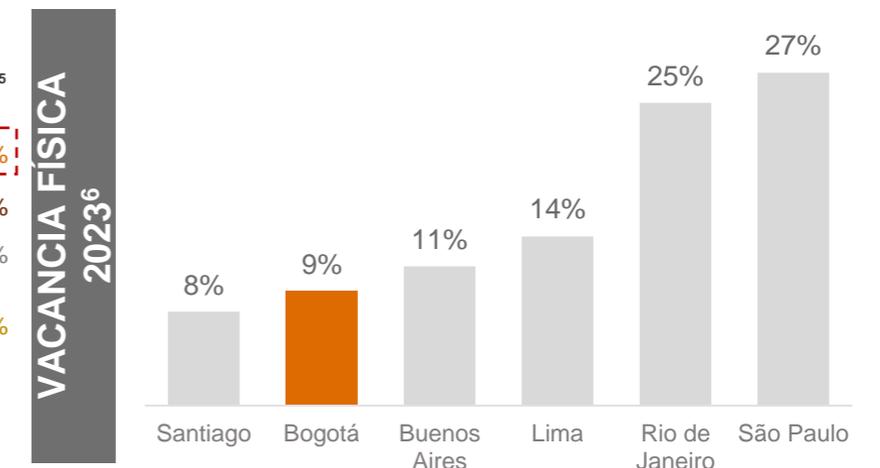
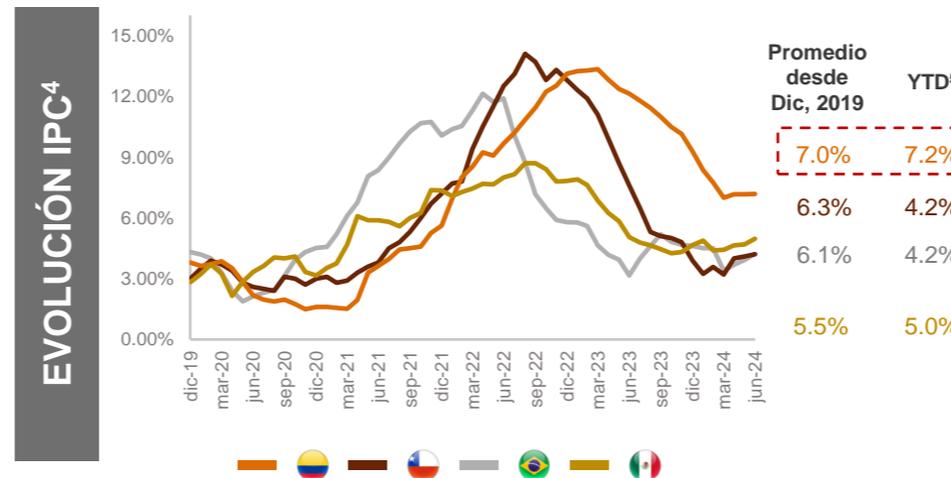
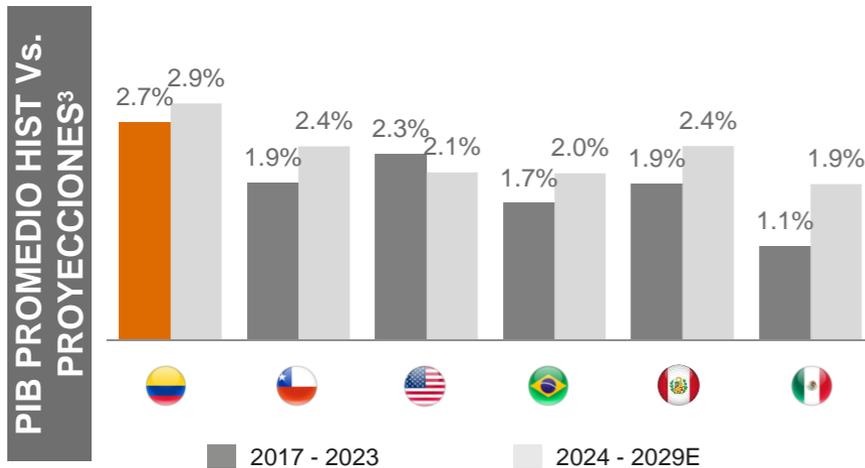
02

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) a junio 2024 y proyecciones provenientes de Bloomberg
 2. Cifras históricas tomadas del DANE última actualización al 1Q de 2023

3. Cifras tomadas a junio de 2024 de: EMIS para Colombia, Chile, Brasil y Perú. Cifras de EE.UU. tomadas de MOODY'S ANALYTICS
 4. Cifras tomadas de Bloomberg a junio de 2024
 5. YTD: Year to Date o "Año hasta la fecha"
 6. Las cifras representan la vacancia de oficinas y bodegas para activos de clase A. Tomado de Cushman & Wakefield

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

- El caso más destacable es el de las bodegas, cuyos espacios disponibles presentaron un decrecimiento compuesto de 50% entre 2022 y 2024. Efecto que se vio reflejado en los precios por m² que ya sobrepasaron los COP 20.000/m²

INDICE COSTOS CONSTRUCCIÓN¹

Variación anual de los principales rubros:

MATERIALES

+2.7% ▲

SERVICIOS

+1.2% ▲

MANO DE OBRA

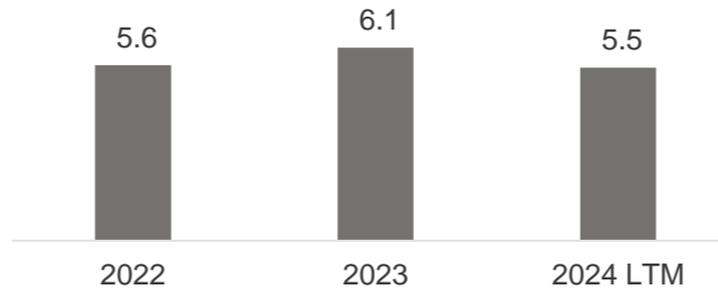
+8.2% ▲

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN A NIVEL NACIONAL²

■ Área aprobada

MM de m²

CAGR⁵: -1.0%

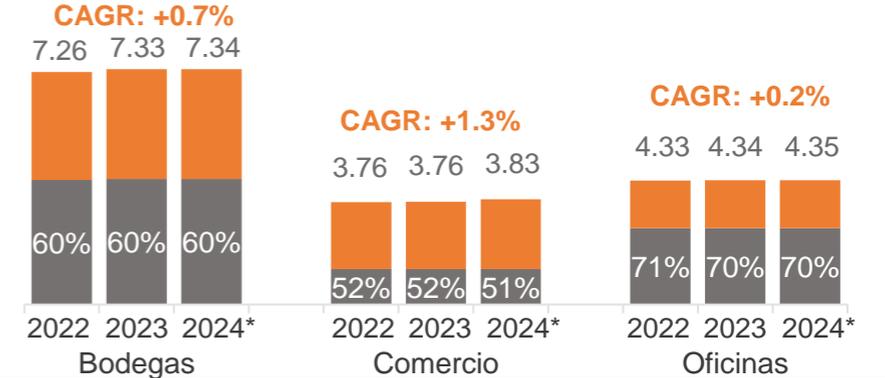


INVENTARIO EN PRINCIPALES CIUDADES DE COLOMBIA^{3,4}

■ Bogotá

■ Otras ciudades

MM de m²



ESPACIOS DISPONIBLES EN PRINCIPALES CIUDADES DE COLOMBIA^{3,4}

■ Bogotá

■ Otras ciudades

Miles de m²

CAGR: -50.6%



PRECIO DE RENTA^{3,4}

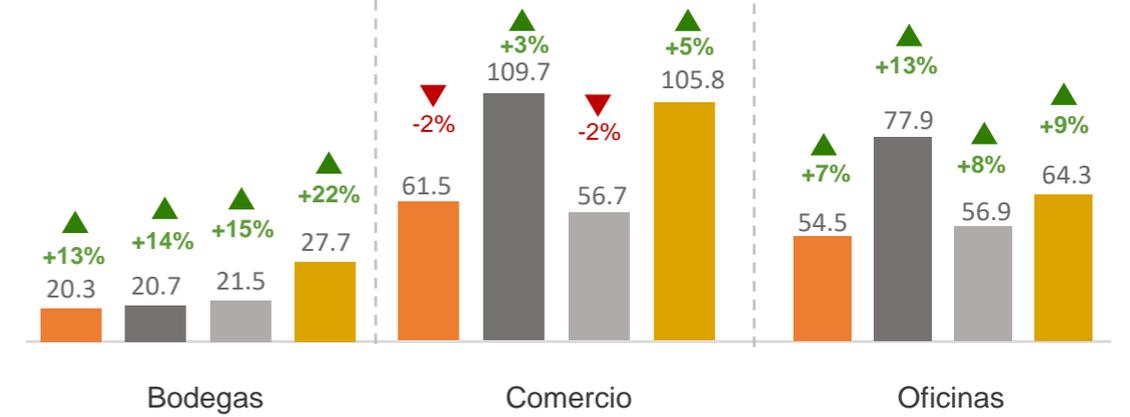
■ Barranquilla

■ Bogotá

■ Cali

■ Medellín

COP 000'/ m²



1. Fuente: DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística), Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) a corte de May-24. Los servicios hacen referencia a servicios de acabados, estructura, instalaciones, entre otros.
 2. Fuente: DANE, área total licenciada a nivel nacional corte de diciembre para 2022 y 2023, para 2024 la información es a corte de May-24.

3. Información obtenida de Colliers International. Principales ciudades de Colombia: Bogotá, Medellín, Barranquilla y Cali (corresponden a otras ciudades). Las bodegas incluyen Clase A+, A, B y ZF. Las oficinas incluyen clase A+.A y B. Comercio incluye los tipos outlet, centro especializado, comunitario, vecindario, regional y súper regional.
 4. CAGR: Tasa ajustada de crecimiento compuesto. (de dic-22 a jun-24)

**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 17 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 AUM¹'s (9.55 billones), Área arrendable – GLA² (1.14 mm m²) e Ingresos (\$376 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 6,200 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 4.3 años³ y una tasa de retención del 97.6% al 2T de 2024
- Vacancia física del 5.9%, 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, NOI⁴ y EBITDA, con CAGRs de 14.1%, 13.6% y 15.0% respectivamente desde 2018⁵

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 2T de 2024

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

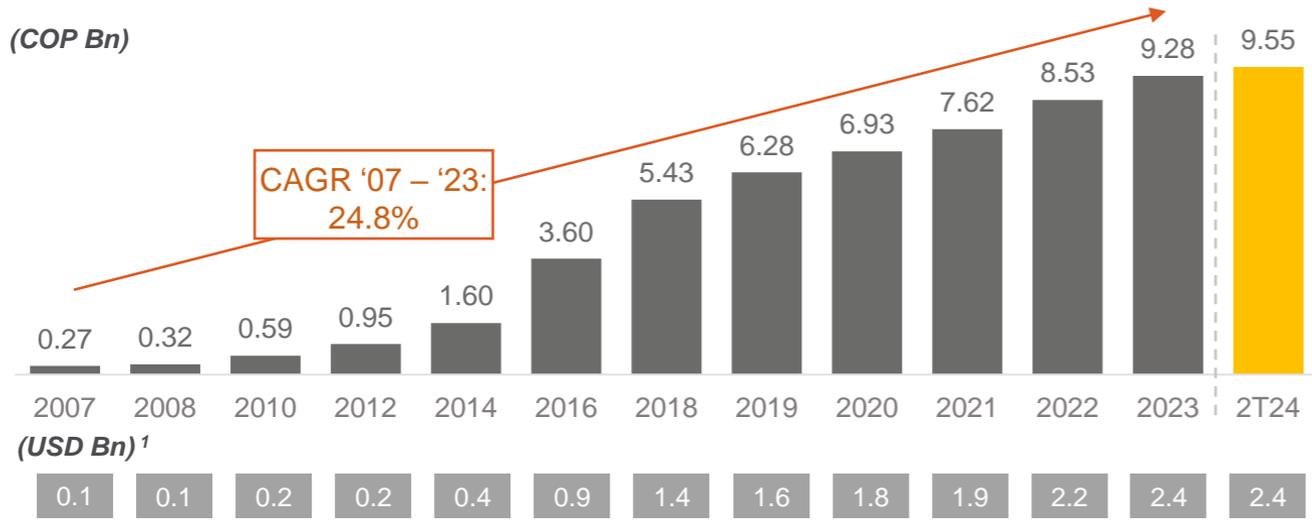
2. ,GLA: Área Bruta Arrendable o *Gross Leasable Area*, por sus siglas en inglés, No incluye Calablanca, CityU vivienda y Boho

3. Se excluye duración de centros comerciales

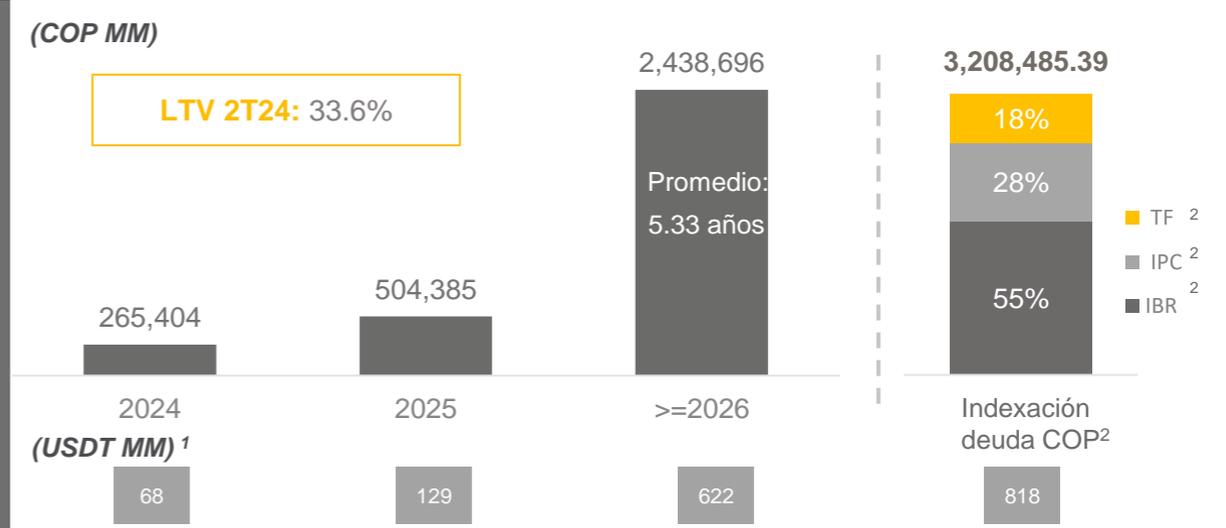
4. NOI: Ingreso Operativo Neto, o *Net Operating Income*

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

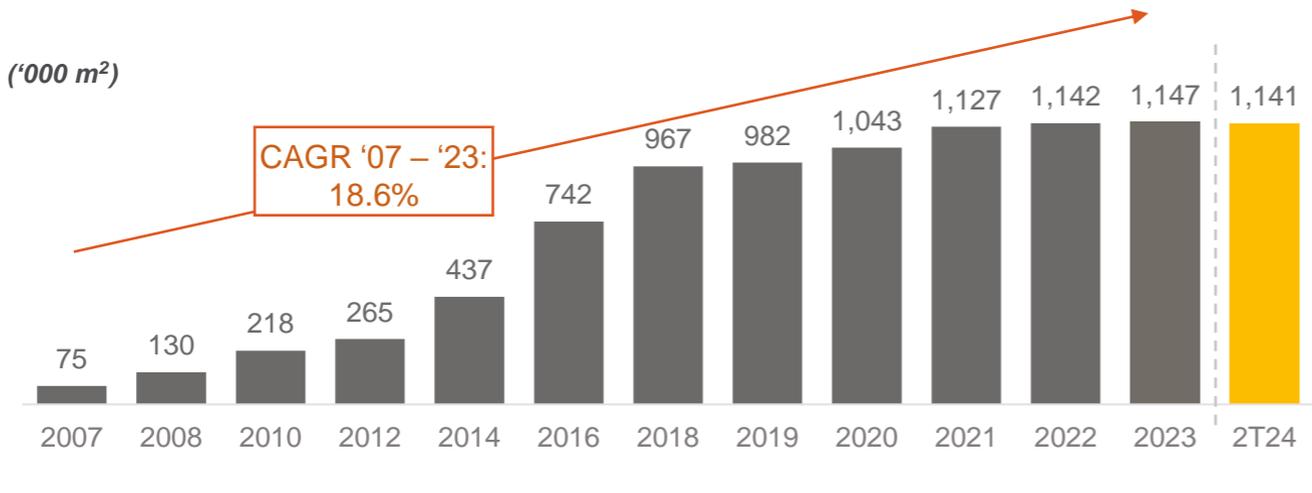
ACTIVOS BAJO ADMINISTRACIÓN



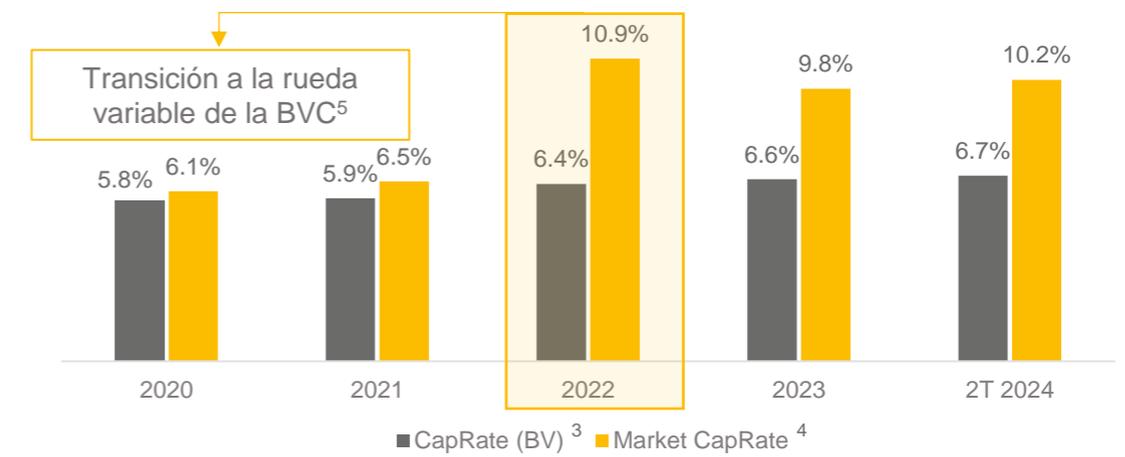
PERFIL DE ENDEUDAMIENTO



ÁREA ARRENDABLE



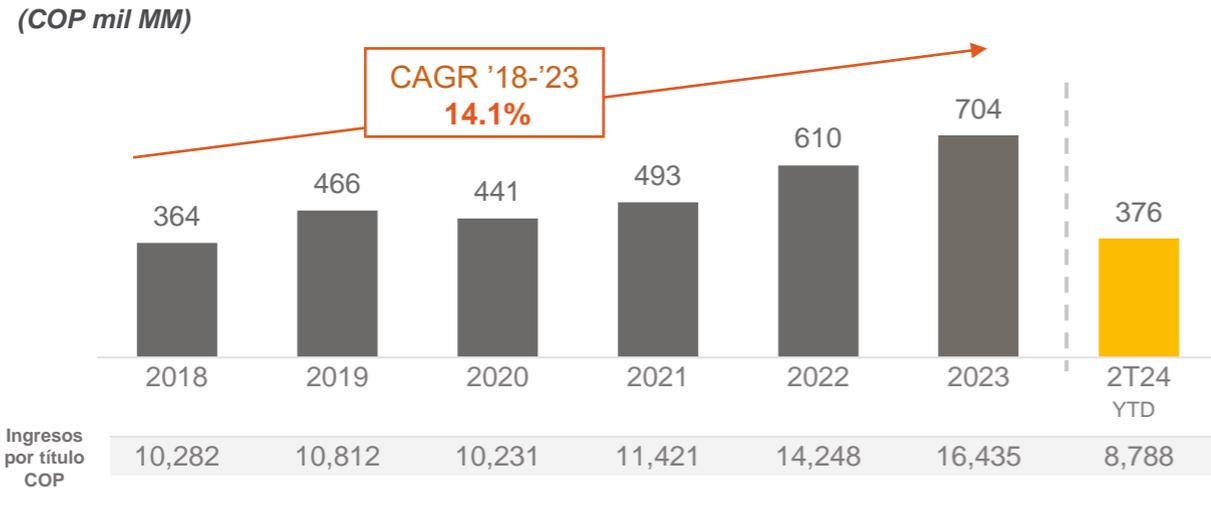
CAP RATE (%)



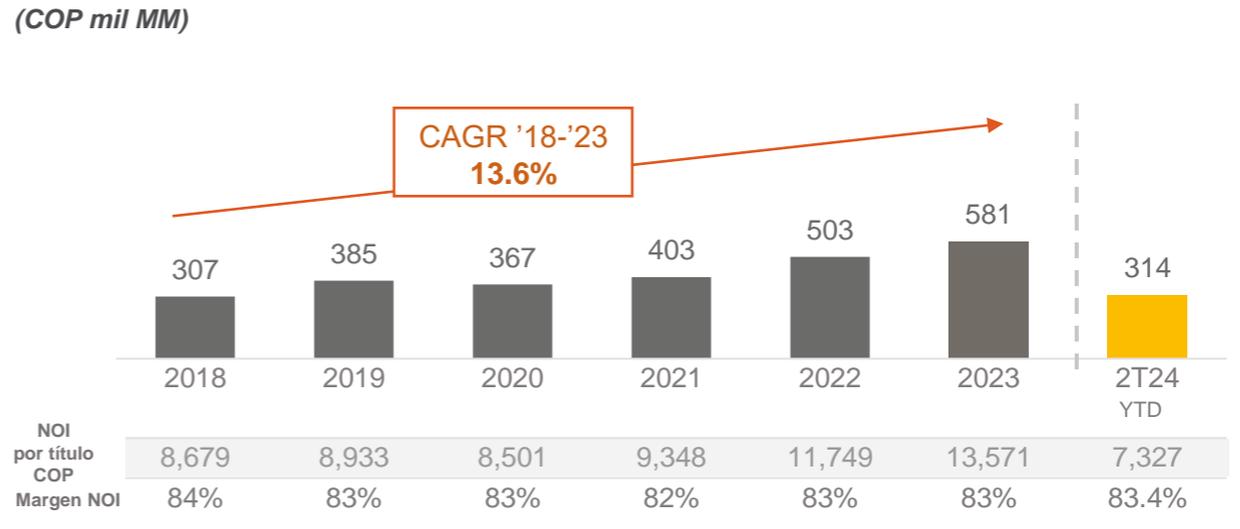
1. Cifras convertidas asumiendo la tasa de cambio USD/COP de 3,920.48 calculada como la tasa promedio diaria YTD 2T 2024
 2. IBR: Indicador Bancario de Referencia | IPC: Índice de Precios al Consumidor | TF: Tasa Fija
 3. Calculado como el NOI dividido por el valor en libras de la propiedad de inversión

4. Cap rate de mercado calculado como el NOI dividido por el valor de mercado. Para el 2Q24 es calculado como el NOI (Forecast 2024) dividido por el valor de mercado a junio de 2024
 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

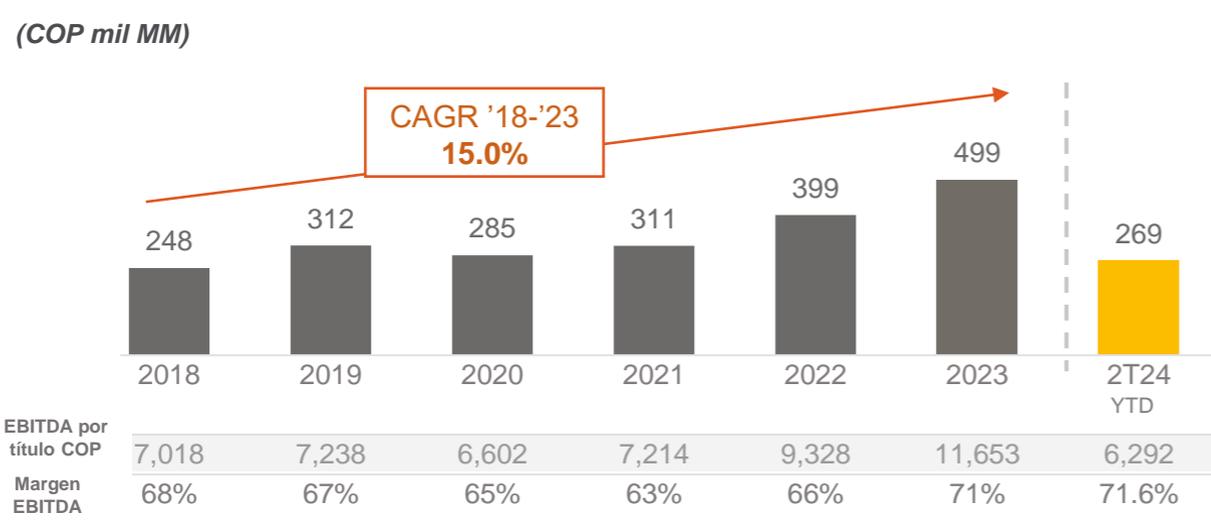
INGRESOS



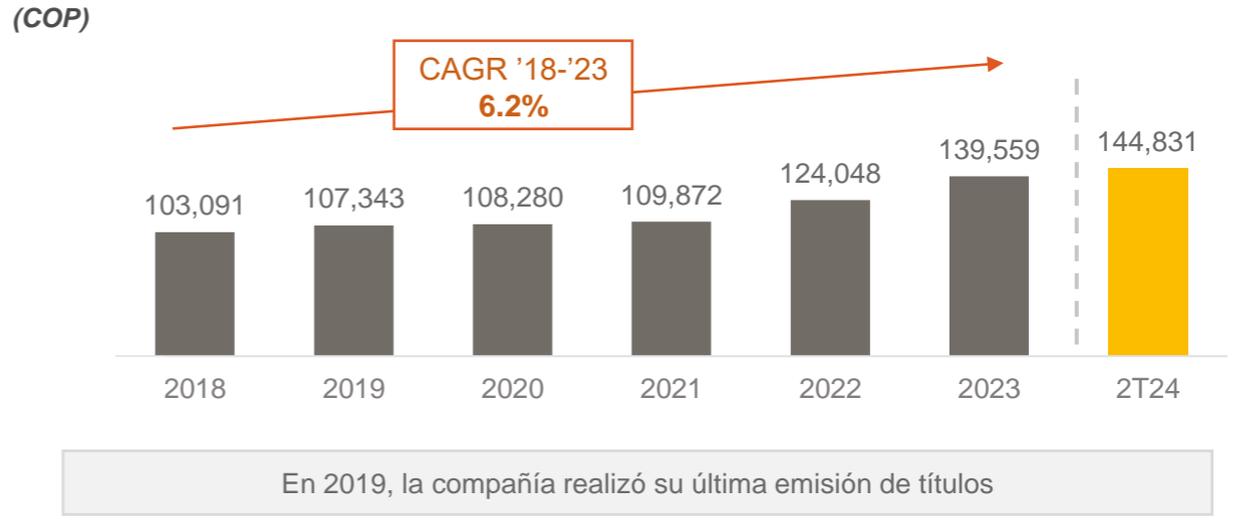
NOI

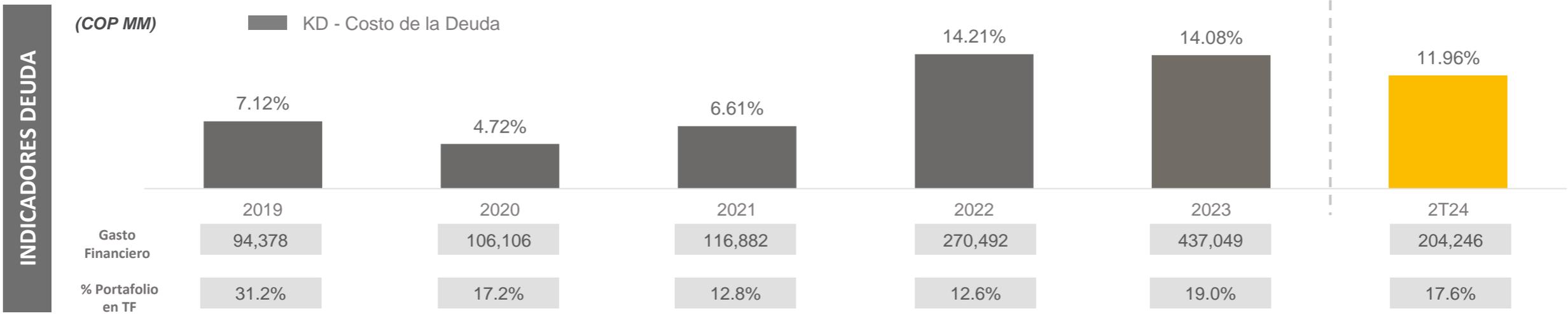
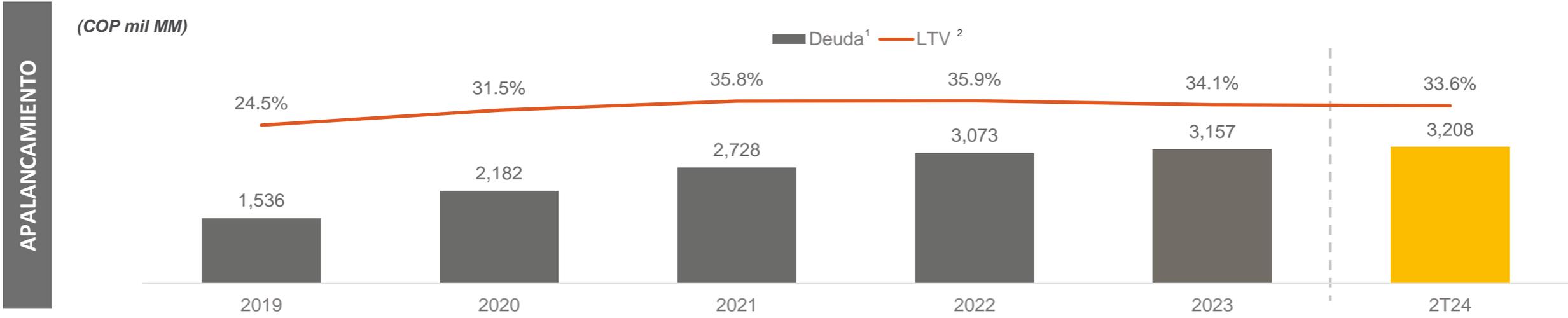


EBITDA



NAV POR TÍTULO

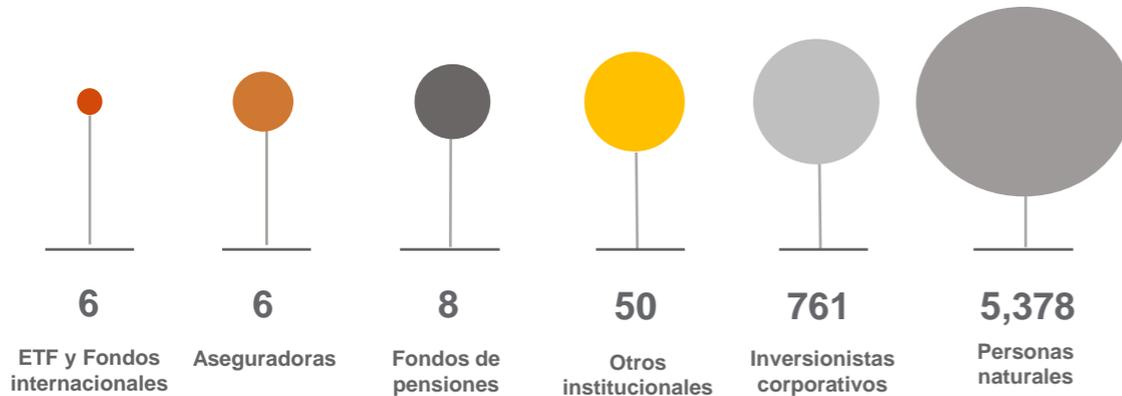
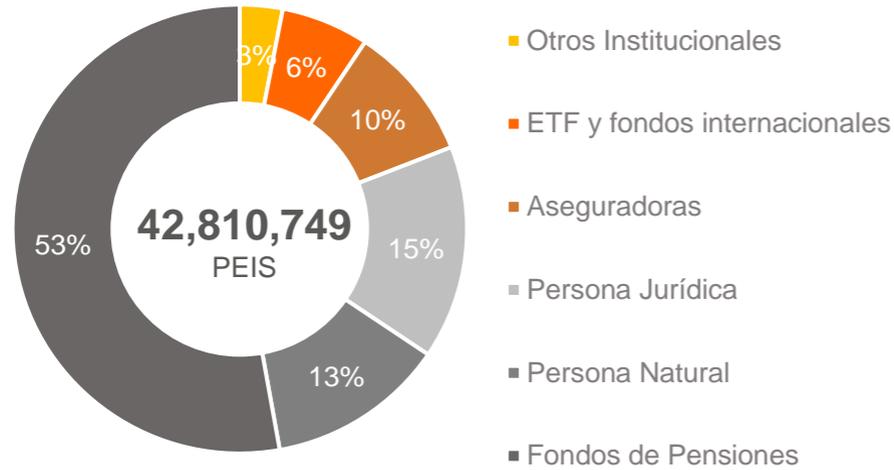




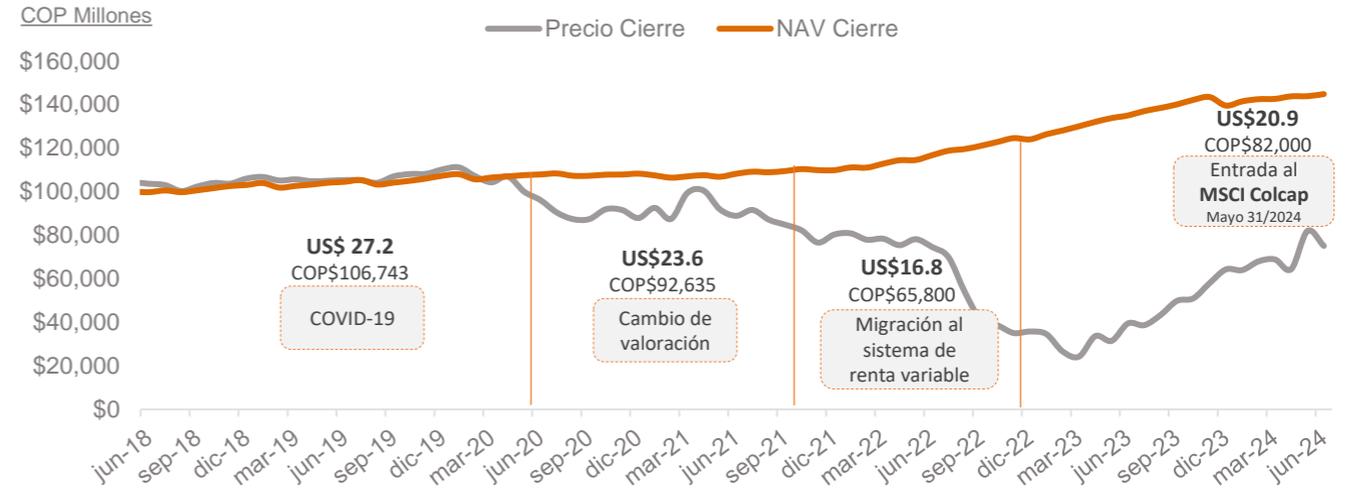
1. Deuda: datos a cierre
 2. LTV: Loan to Value, es calculado como el porcentaje de la deuda financiera sobre el total de activos bajo administración, El límite se ha logrado mantener consistentemente por debajo del 35%

3. KD: datos a cierre

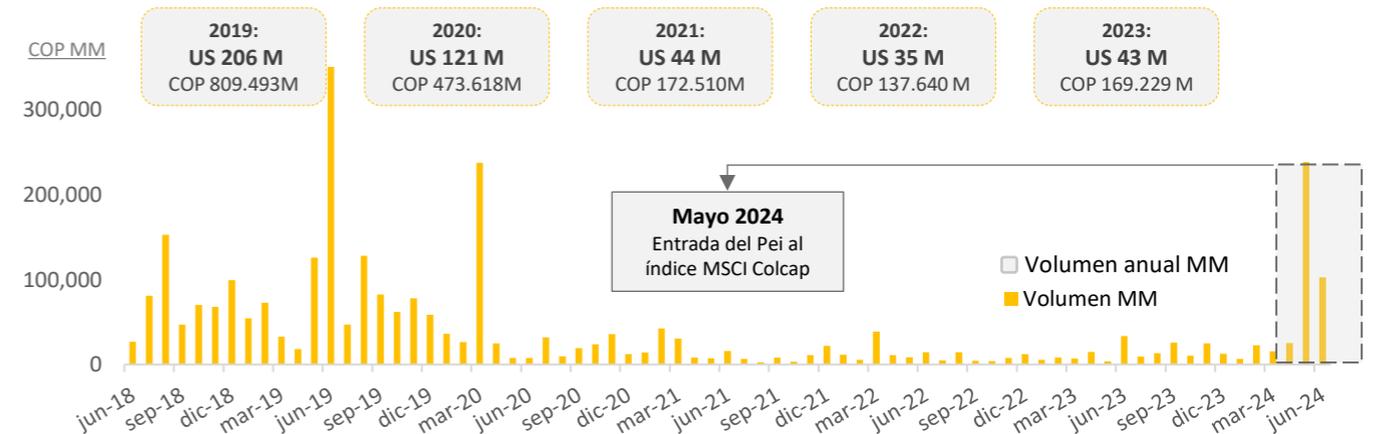
BASE DE INVERSIONISTAS EN CRECIMIENTO Y DIVERSIFICADA



PRECIO DE MERCADO VS. NAV | Junio 2024 - COP 75,100



VOLUMEN NEGOCIADO DE PEI | Junio 2024 (YTD) - 411,270 COP MM

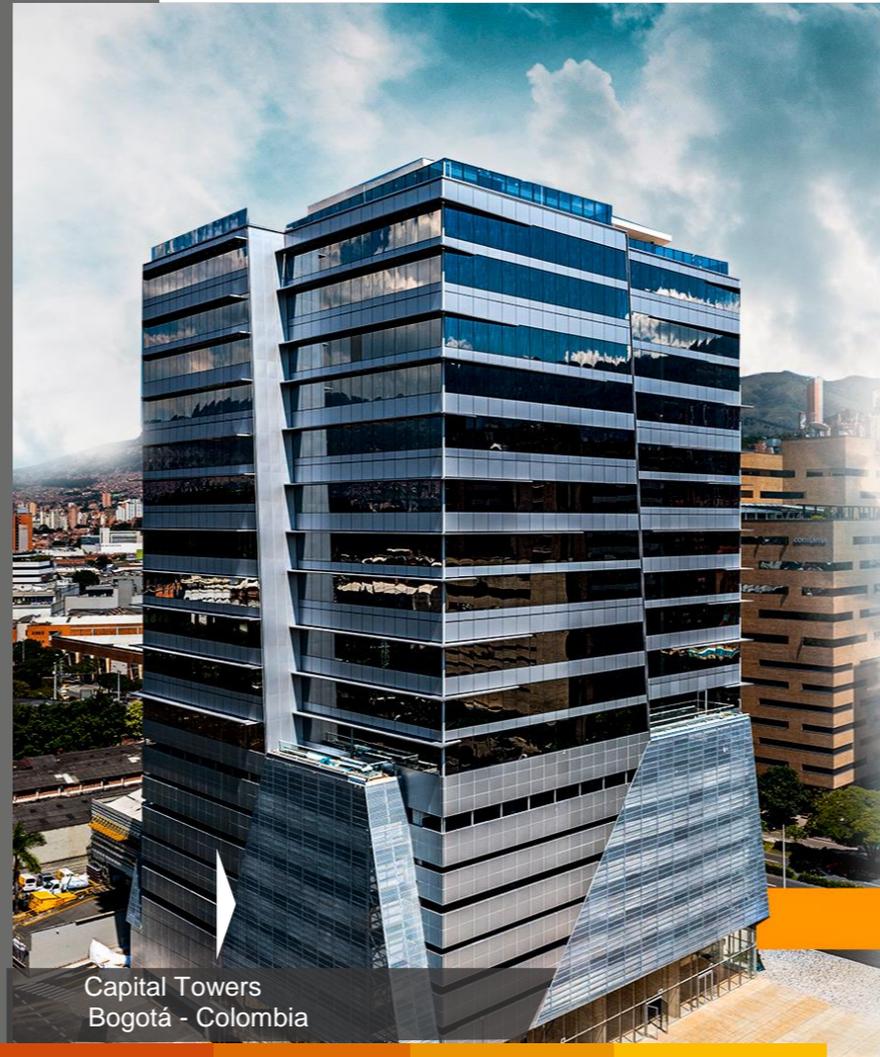


1. Cifras convertidas asumiendo la tasa de cambio USD/COP de 3,920.48 calculada como la tasa promedio diaria YTD 2T 2024

	2024E	Mensajes clave
INGRESOS (Miles de millones de pesos)	[770-800]	Los ingresos operacionales recogerán los reajustes por inflación de 2022 y 2023
MARGEN NOI	[81.5%-83.5%]	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 MERCADO¹	[4.3%-4.8%]	Se espera una recuperación del <i>dividend yield</i> producto del reajuste de los contratos de arrendamiento y la gradual normalización del gasto financiero
DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL	[1.9%-2.5%]	
RENTABILIDAD PATRIMONIAL²	[11%-13%]	La rentabilidad patrimonial se estima esté en rangos entre el 11% y el 13% dependiendo de los niveles de inflación

1. Las estimaciones se realizan con el precio promedio de mercado de 2024 a cierre de junio: 68,887.
 2. La rentabilidad se calcula en función del flujo de caja distribuido a los inversionistas y la valorización de los activos.

**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>Jairo Alberto Corrales <i>CEO</i></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>Andrés Felipe Ruiz <i>CFO & IRO</i></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>Jimena Maya <i>Gerente de Estrategia y Comunicaciones</i></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>Andrés Esquivel <i>Gerente comercial</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Economista de la Universidad Central y especialización en Inteligencia Comercial y de Mercadeos de la Universidad EAN Años de experiencia: +13

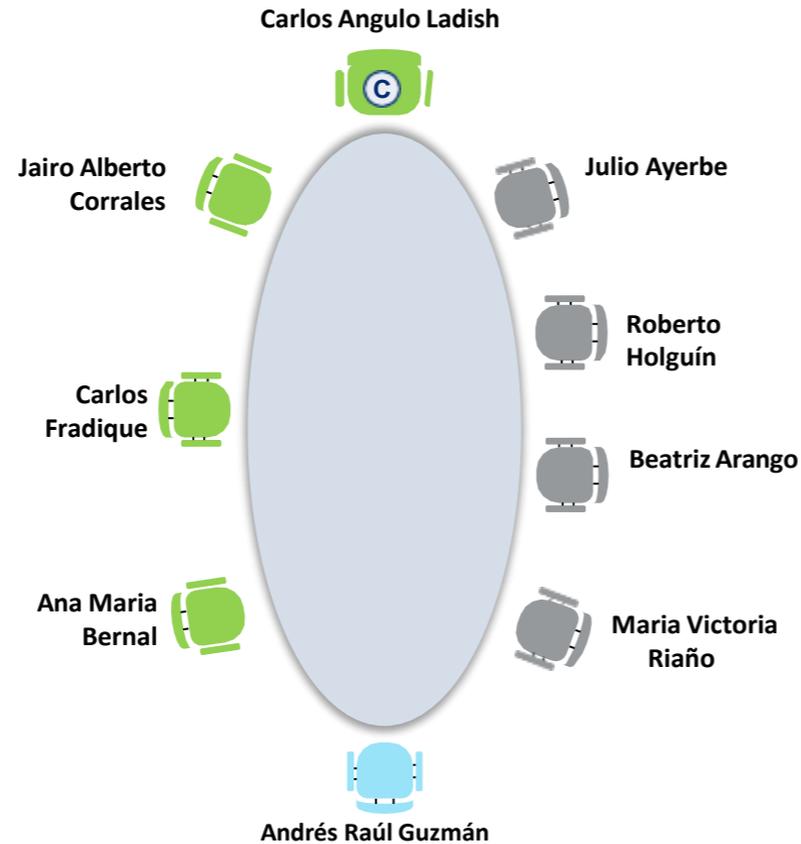
Nombre / Título	Descripción
 <p>Ginna Castro <i>Gerente de Talento Humano</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Psicóloga de la Universidad del Bosque con Especialización en Gestión Humana y Desarrollo Organizacional de la Universidad del Rosario Certificación en Gestión del Cambio Años de experiencia: +14
 <p>Ana María Bernal <i>Gerente Legal y Asuntos Corporativos</i></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>María Alejandra Cardozo <i>Gerente de Inversiones y Nuevo Negocios</i></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>Iván Parra <i>Gerente de Gestión de Activos</i></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

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



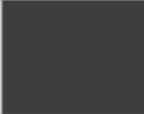
Composición del Comité:

- 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 mensual¹  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

