

CIRCULAR GENERAL

INVERSIONISTAS TITULOS PARTICIPATIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS- PEI

1. En cumplimiento de los numerales 1.7.12. y 1.7.13, del prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI (el “Prospecto”), el 14 de febrero de 2025, se procederá con el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el 1° de octubre al 31 de diciembre de 2024 (el “Flujo de Caja Distribuible Cuarto Trimestre 2024”).
2. Se informa que la distribución del Flujo de Caja Distribuible Cuarto Trimestre 2024 se realizará por un valor total de COP \$50.002.954.832,00 a razón de utilidad.
3. El Flujo de Caja Distribuible Cuarto Trimestre 2024, que será pagado a los Inversionistas corresponde a un valor por Título de:

Utilidad Neta por Título (1)	COP \$ 1.168,00
Valor distribuido por Título= (1)	COP \$ 1.168,00

4. La retención en la fuente se efectuará sobre el valor de la utilidad distribuida por Título, de acuerdo con la calidad tributaria de cada Inversionista.
5. Sin perjuicio de lo comentado en los numerales anteriores, cada Inversionista es responsable de cumplir con sus obligaciones formales de acuerdo con su calidad tributaria.
6. De conformidad con lo establecido en el Artículo 3.1.1.18. del reglamento general de la BVC, las operaciones de compraventa de Títulos que se realicen entre el 10 y el 14 de febrero de 2025, serán consideradas como operaciones realizadas dentro del periodo ex – rendimiento. El periodo ex – rendimiento hace referencia al tiempo durante el cual una operación de compraventa de Títulos no incorpora el derecho a percibir el Flujo de Caja Distribuible por parte del comprador.

Los términos con mayúscula inicial que no se definan expresamente en la presente comunicación tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto.

Bogotá, 6 de febrero de 2025.

OSCAR JAVIER CANTOR HOLGUIN
Representante Legal

DIRECCIÓN GENERAL

Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com



Pei cerró el 2024 con ingresos por más de COP 772,000 millones, un incremento del 9.8% respecto al año anterior

Bogotá, febrero de 2025. Durante la conferencia de resultados del cuarto trimestre de 2024, Pei, vehículo de inversión inmobiliaria, presentó los resultados financieros e inmobiliarios de cierre del año. Entre los aspectos más relevantes, se registraron ingresos por COP 772,712 millones en el año, lo que representa un incremento del 9.8% respecto al 2023 y la desinversión de 3 (tres) activos, como parte del proceso de optimización del portafolio por un valor alrededor de COP 90,000 millones.

Indicadores inmobiliarios y operacionales.

El portafolio inmobiliario de Pei cerró el año con una ocupación del 94.48%, mientras que la tasa de renovación de contratos de arrendamiento superó el 96%, reflejando la confianza de los arrendatarios en los activos del portafolio. A lo largo de 2024, se logró la retención de 197,233 m² y la colocación de 22,502 m², como respuesta a la demanda de espacios inmobiliarios con altos estándares en especificaciones técnicas, sostenibilidad y eficiencia operacional. En términos financieros, el vehículo registró un margen NOI de 83% y un margen EBITDA de 71%, con incrementos de 57 y 11 puntos básicos, respectivamente, frente al año anterior. Estos resultados consolidan la eficiencia y estabilidad del portafolio.

Optimización del portafolio inmobiliario.

Como parte de la estrategia de optimización del portafolio, Pei ha adelantado procesos de desinversión en activos que han cumplido su ciclo inmobiliario y generando valorización en la transacción. A la fecha, se han concretado tres desinversiones por un valor total de COP 90,250 millones, destacando la venta de la Bodega Yumbo por COP 8,800 millones, 97% sobre su valor en libros, la Oficina Torre Pacific por COP 1,450 millones, 104% sobre su valor en libros y la suscripción de la promesa de compraventa del CEDI Éxito Bogotá por COP 80,000 millones, un 133% sobre su valor en libros.

Endeudamiento y Flujo de Caja Distribuible.

Otro resultado a destacar de Pei en 2024 fue la reducción en el costo de su deuda en 359 puntos básicos, pasando de 14.08% en 2023 a 10.49% a cierre de 2024, debido a las mejores condiciones de mercado, la caída en las tasas de interés y la optimización de la estructura de financiamiento. Asimismo, el Loan to Value (LTV) disminuyó 79 puntos básicos, ubicándose en 33.29%, influenciado por la valorización de los activos y el bajo crecimiento en el portafolio de endeudamiento.

De la misma manera, Pei anunció el pago a los inversionistas del Flujo de Caja Distribuible generado en el cuarto trimestre de 2024 (periodo comprendido entre 1° de octubre y el 31 de diciembre del año anterior), por valor COP 50,003 millones, equivalente a COP 1,168 por Título, que será pagado el 14 de febrero de 2025.

Mercado de capitales.

El título participativo de Pei mostró un desempeño positivo en el mercado secundario, con un incremento del 8.8% en su precio durante 2024 y registrando un precio de mercado de COP 69,980 a cierre del año. Además, el volumen promedio diario de negociación (ADTV) fue de COP 2,956 millones, un aumento de 4.2 veces frente al año anterior.

Con estos resultados, Pei reafirma su compromiso con inversiones que generan trascendencia, enfocado en la optimización del portafolio y la generación de valor para sus inversionistas través de una gestión activa del portafolio, adaptándose a las dinámicas del mercado y potenciando el valor de sus activos.

Acerca de Pei (PEI CB Equity)

Pei es una alternativa de inversión inmobiliaria estructurada y administrada por Pei Asset Management hace 18 años, pionera en el mercado de capitales de Colombia que cuenta con más de 6,200 inversionistas. Ha consolidado un portafolio en activos generadores de renta, de altas especificaciones, de más de 1.14 millones de m² de área arrendable, con una base diversificada de cerca de 1,400 arrendatarios y con presencia en 32 ciudades y municipios del país. El portafolio está avaluado en cerca de 10 billones de pesos y cuenta con cinco categorías de activos: corporativos, comerciales, logísticos, de hospitalidad y de uso especializado.