

---

# INFORME ANUAL 2019

ESTABILIDAD  
DE LARGO  
PLAZO



EL VEHÍCULO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA  
LÍDER EN COLOMBIA

## INTRODUCCIÓN



Para Pei Asset Management es un gusto presentar a los inversionistas del Pei esta nueva versión del informe de gestión anual del vehículo. Desde el equipo de Relación con Inversionistas y Comunicaciones hemos trabajado en los últimos dos años en fortalecer las herramientas a través de las cuales nos contactamos con los inversionistas y en general con los grupos de interés del Pei.

La dinámica que hemos buscado generar con los informes mensuales, las teleconferencias trimestrales, la Asamblea de Inversionistas, el contacto directo, así como con la página de internet y nuestro perfil de LinkedIn, entre otros esfuerzos, también impacta el presente Informe de Gestión.

En esta versión del informe hemos querido renovar la manera en la que presentamos los resultados del vehículo, resaltando los principales hitos de la gestión de 2019 enmarcados en una redacción y una diagramación más moderna y cercana.

Estamos seguros de que este avance nos permitirá lograr el objetivo de hacer más visibles los resultados de la gestión de Pei Asset Management como administrador inmobiliario del portafolio, y presentar los principales logros alcanzados en beneficio de

nuestros inversionistas, de las comunidades que impactamos, y en general de todos los grupos de interés.

De esta manera, este informe de gestión constituye la puerta de entrada a la información detallada de los resultados del Pei y del comportamiento del mercado financiero e inmobiliario que también se encontrará disponible para la consulta de los interesados en los diferentes documentos, informes y canales de comunicación que tenemos habilitados para ese fin.

Buscamos, en suma, seguir acercándonos a ustedes, motivando siempre una relación más sólida y un mayor conocimiento mutuo que son la base fundamental de la consolidación y crecimiento del vehículo.

Confiamos en que será de su agrado,

**Jimena Maya**  
**Gerente de Relación con Inversionistas**  
**Pei Asset Management**

## INDICE



### CARTA DEL PRESIDENTE

PAG: 04 - 07



### GESTIÓN DEL 2019

PAG: 10 - 39



### ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO

PAG: 40 - 57



### LÍDERANDO EL MERCADO

PAG: 58 - 63





**01**

**CARTA DEL  
PRESIDENTE**





Capital Towers

## CARTA DEL PRESIDENTE



Nuestro objetivo desde el primer momento de la creación del Pei, y nuestro mayor valor agregado, ha sido el de estructurar unos pilares que nos permiten mantener las proyecciones de rentabilidad de largo plazo y continuar la dinámica de crecimiento y valorización del portafolio.

Por otra parte, hemos promovido la conformación de un portafolio de activos diversificado, ajustado a las necesidades del mercado y acorde a las tendencias del sector inmobiliario.

Finalmente, hemos reaccionado a las oportunidades que hemos podido identificar, como en el caso de la incorporación de nuevos tipos de inmuebles al portafolio, la estructuración de mecanismos alternativos de adquisición de inmuebles y la creación y consolidación de herramientas complementarias de apalancamiento financiero como los Bonos de deuda.

Todo lo anterior, conservando el equilibrio y respetando siempre las características inherentes a la estructuración del vehículo. El resultado de esta visión y esta gestión es que durante el año 2019 continuamos confirmando nuestro liderazgo en el mercado, ofreciendo a nuestros inversionistas estabilidad para sus portafolios.

Seguimos agradeciendo su confianza y trabajaremos en el 2020 por continuar fortaleciendo las bases sólidas del Pei como fuente de su estabilidad de largo plazo.

**Jairo Alberto Corrales Castro**  
Presidente de Pei Asset Management



La estabilidad está definida como la capacidad de un cuerpo de permanecer en equilibrio y de conservar sus características en el tiempo. En el equipo directivo y el Comité Asesor del Pei tenemos la responsabilidad de velar por su estabilidad y de conservar sus promesas de valor como Vehículo de Inversión Inmobiliaria de largo plazo en Colombia.

Para ello, hemos procurado enfocarnos en mantener un objetivo claro, en determinar un ritmo de crecimiento constante y responsable, y, finalmente, en atender los cambios y situaciones del mercado de la mejor manera posible.

A lo largo de los pasados 13 años nos sentimos orgullosos de haber hecho de la estabilidad uno de los valores del Pei. Año tras año hemos podido confirmar que las decisiones que nos ha correspondido tomar han orientado al vehículo en la dirección correcta.





La estabilidad está definida como la capacidad de un cuerpo de permanecer en equilibrio y de conservar sus características en el tiempo.





# 02

## GESTIÓN DEL 2019

El 2019 fue un año que se centró en la estabilización de los indicadores del portafolio como el control de la vacancia, el fortalecimiento de los procesos relacionados al análisis de riesgo y la gestión de los vencimientos de contratos.



## CONTEXTO



El año 2019 inició con grandes expectativas de crecimiento y activación de la economía del país gracias a la transición del nuevo gobierno. Si bien el último año fue un periodo de estabilización para una gran cantidad de industrias y se marcó un mejor ritmo económico en comparación con el periodo anterior, sería imposible ratificar que la economía se instauró en los niveles esperados.

En términos del Pei, el 2019 fue un año positivo en el que se presentaron retos entre los que estuvieron la reubicación de espacios y la ocupación de activos en periodos de estabilización pero también un año en el que se ratificó la positiva desempeño del vehículo en relación con los indicadores del mercado y que ratificó la confianza de las audiencias principales en escenarios como fueron la emisión de Títulos Participativos y de Bonos Ordinarios.

## INDICADORES FINANCIEROS MÁS RELEVANTES

### LIQUIDEZ DEL TÍTULO

En el año 2019, la liquidez de los Títulos Participativos tuvo un volumen diario de transacciones de

**COP 3,291 millones**

cifra que se mantiene por encima del millón de dólares por tercer año consecutivo.

Este comportamiento refleja una dinámica positiva para el Pei, mientras que el mercado de capitales mostró un desempeño más lento del proyectado.

Se incrementó en un punto porcentual los días hábiles transados en la Bolsa de Valores de Colombia ubicándose en 97% con un monto promedio por transacción de **COP 240 millones**.

### RENTABILIDAD

La rentabilidad del Pei se ha mantenido estable en los últimos años, gracias a la vinculación de activos como el portafolio de **Centros Comerciales Único** y como consecuencia de periodos de tiempo que permiten capturar la estabilidad de los flujos de los activos y la valorización de estos.

1. El índice Dividend yield es un ratio financiero que muestra, en porcentaje, la relación existente entre los dividendos por acción repartidos por una sociedad en el último año y el precio de ese título.



La rentabilidad de 5 años, a cierre de diciembre de 2019 se ubicó en

**11.83%**

cifra que está en línea con la rentabilidad estabilizada de largo plazo del vehículo de **IPC + 8%**. La rentabilidad de 12 meses se ubicó en **9.8%** cifra que se mantiene por encima de la rentabilidad promedio ponderada de los comparables del mercado.

Adicionalmente, el **Dividend Yield**<sup>1</sup> cerró en:

**5.25%**

58pbs por encima del año anterior gracias al aporte de la incorporación de Centros Comerciales Único con flujos 100% estabilizados desde el inicio, lo cual refleja los beneficios de los inmuebles estabilizados para el vehículo.



## INGRESOS

El 2019 experimentó un crecimiento de ingresos de 28% ubicándose en

**COP 466,459 millones.**

Este resultado se dio principalmente por las adquisiciones realizadas durante los **últimos 12 meses**, entre las cuales se destaca el portafolio de **Centros Comerciales ÚNICO**, que aportó el **59.1%** de los ingresos adicionales generados durante este periodo.

**El restante: 32.9%** de los ingresos adicionales es explicado por el incremento de los contratos de arrendamiento existentes y el crecimiento orgánico del portafolio que fue del **8%**.

## El NOI<sup>1</sup>

registró un crecimiento del **26 %**, con

**COP 385,408 millones.**

Es importante resaltar que el Margen Operacional del 2019 cerró en **83 %**, cifra que refleja una eficiencia en los gastos operacionales de vehículo, a pesar de tener un gasto adicional de contribución por valorización por COP 3,005 millones en 29 inmuebles del portafolio.

<sup>1</sup> NOI traduce Net Operating Income



## El EBITDA

alcanzó **COP 312,279 millones**

representando un incremento del 25 % en los últimos 12 meses, el margen EBITDA por su parte, se ubicó en 67 % lo que refleja estabilidad en los gastos administrativos del vehículo.

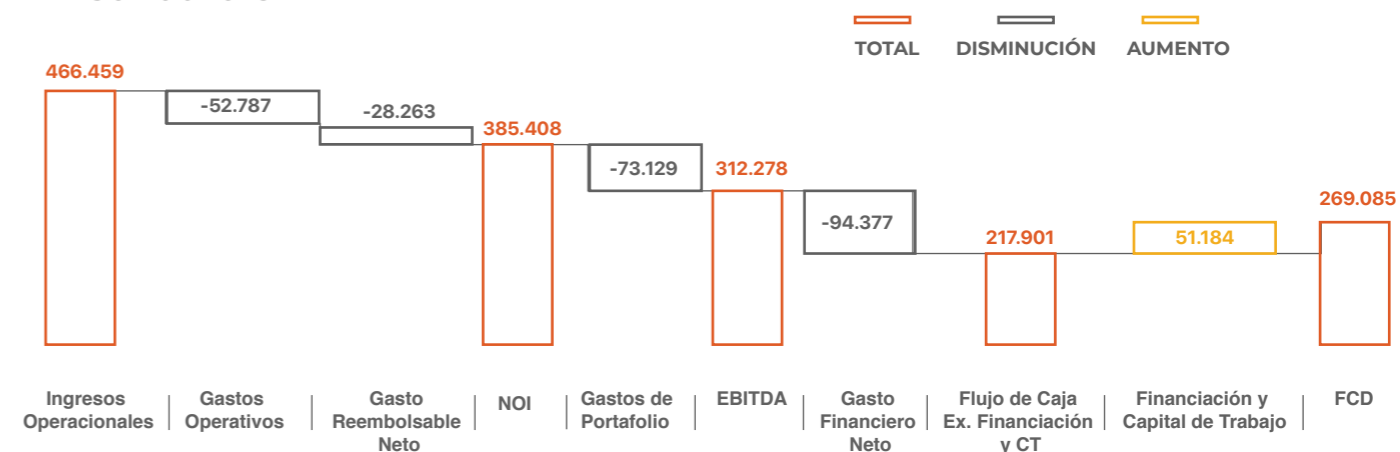
Finalmente, el Flujo de Caja Distribuible causado, se ubicó en

**COP 269,085 millones.**

El incremento frente al año anterior se generó debido a los mayores ingresos del vehículo mencionados anteriormente, por una disminución del gasto financiero luego de la titularización del Tramo XI, del mes de junio y por una menor inversión en capital de trabajo frente al periodo anterior.



## Flujo de Caja Distribuible



1. Incluye: Ingresos por arrendamiento, coberturas y otros ingresos

2. Incluye: Prediales, contribución de valorización, seguros, avalúos, honorarios operadores especializados, cuotas de administración, reparaciones y mantenimiento, parqueadero y otros gastos.

3. Incluye: Capex, inversión en capital de trabajo, amortizaciones.

Cifras en Miles de millones



En el 2019 se realizó la emisión de Títulos Participativos TEIS más grande de la historia por COP 816,500 millones.

## ACTOR RELEVANTE EN EL MERCADO DE CAPITALES

### ESTRUCTURA DE CAPITAL

En relación con la estructura de capital es importante hacer referencia a la estrategia que desde Pei Asset Management se ha construido, con el fin que el vehículo consiga un endeudamiento estable en el largo plazo promoviendo la optimización del costo de la deuda.

Lo anterior, ha permitido capturar el beneficio de tasas bajas y **mejorar el Dividend Yield** para los inversionistas del vehículo.

### LA MAYOR EMISIÓN DE TEIS DE LA HISTORIA

En junio de 2019, se llevó a cabo la emisión más grande que el Pei ha ofrecido al mercado a la fecha: el Undécimo Tramo de Títulos Participativos por un monto de **COP 816,617 millones** que tuvo una sobre demanda de **1.71 veces**.

El monto ofrecido fue equivalente a 77.773 TEIS con lo que quedaron en circulación un total de 431,422 títulos. Esta emisión permitió el ingreso a más de 1,000 nuevos inversionistas llegando así a 4,555 inversionistas de títulos participativos al cierre del primer semestre de 2019.

La emisión del tramo XI de TEIS abarcó la titularización de 37 activos, ubicados en diferentes ciudades de Colombia, con un área arrendable de más de 150,000 m<sup>2</sup>: **32 activos comerciales, 2 activos corporativos y 3 bodegas entre los cuales están 29 activos del portafolio Davivienda, LG Palmira, Hada International, los Centros Comerciales Plaza Central, Nuestro Montería e Ideo Cali, Nutresa Palermo, el piso 8 del Edificio QBE y un local del Centro Comercial Santafe Medellín.**

### DEUDA CORPORATIVA

Durante los primeros años una de las principales fuentes de financiación que el Pei utilizó para adquirir los inmuebles fue el endeudamiento financiero, generalmente de corto plazo; que posteriormente se vvprepaga por el capital de los inversionistas luego de colocar una emisión de Títulos Participativos.

En 2018, el Pei se posicionó como el primer vehículo inmobiliario en realizar una emisión de bonos ordinarios en el mercado de valores, y en 2019 se amplió el cupo del programa de bonos a un total de COP 1.5 billones con lo que en noviembre del mismo año se realizó una segunda emisión con características particulares. Esta segunda emisión fue por un valor de **COP 500,000 millones** con los que el vehículo completa un total de 1 billón de pesos en bonos ordinarios en el mercado de capitales en Colombia

La segunda emisión fue ofrecida en tres sub Series: dos, a tasa fija con plazos de 5 y 10 años y una, en IPC con plazo a 25 años con las que el vehículo completa 180 tenedores de bonos. La emisión obtuvo excelentes resultados al registrar demandas por COP 644,950 millones superando en **1.61 veces** el monto ofrecido.

Con esta segunda emisión de bonos, el Pei logró disminuir la concentración de vencimientos de capital en los próximos 4 años, con el objetivo de disminuir el riesgo de refinanciamiento del vehículo en el mediano plazo.

Adicionalmente, se incrementó la exposición del portafolio a tasa fija pasando de 42 % a 53 %, aprovechando la coyuntura de bajas tasas en el mercado y se aumentó el vencimiento promedio de las obligaciones en 4 años, pasando de 5.27 a 9.3 años, permitiendo un vencimiento promedio mayor en la deuda en comparación con el vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento.





# 6

**BILLONES**  
DE PESOS

## UN PORTAFOLIO SÓLIDO Y RENTABLE

A lo largo de los últimos 12 años, el Pei ha consolidado un portafolio de inmuebles con altos estándares de operación y proyección de valorización convirtiéndose en el mayor propietario de inmuebles en operación a nivel nacional profesionalmente administrados.

Dentro de la gestión inmobiliaria del portafolio es de destacar que el periodo finalizó con **COP 6.2 billones** en activos bajo y un área arrendable de **982 mil m<sup>2</sup>** representados en 2,123 contratos de arrendamiento.



Un portafolio sólido  
y rentable

One plaza

## OCUPACIÓN

En relación con el indicador de ocupación, el 2019 fue un año de retos y con particularidades que impulsaron al equipo comercial a trabajar intensamente para cerrar el año con indicadores positivos en relación con el mercado inmobiliario colombiano. El promedio de vacancia física del portafolio se ubicó en 5.8 % y la vacancia económica en 5.4% en promedio.

De esta manera, el incremento frente al año anterior se debió a hechos puntuales que se dieron a lo largo del año entre los que se encuentran la devolución del área que se encontraba ocupada por Itaú, en el Edificio Corporativo de la Calle 27 en Bogotá y la restitución de cinco bodegas que se encontraban arrendadas por Redetrans en diferentes municipios del país.

A pesar de estas devoluciones el periodo finalizó con la recolocación de los 12 000 m<sup>2</sup> del Edificio de la Calle 27 y de tres de las bodegas de Redetrans. Aun así, el año cerró con una vacancia sustancialmente inferior a la del mercado en todas las categorías en las que el Pei tiene activos y esto se le atribuye a la gestión del año en la que se renovaron contratos en **100,945 m<sup>2</sup>** equivalentes a **COP 4,410 millones de ingresos mensuales** y se arrendaron 43,787 m<sup>2</sup> en las 4 categorías de activos aunque las más representativas en el año fueron en activos corporativos y bodegas.



## DURACIÓN DE CONTRATOS

La duración promedio de los contratos totales de portafolio en 2019 se ubicó en **6.3 años** esto debido a que las más recientes adquisiciones han estado enfocadas en la categoría comercial que por su naturaleza tienden a ser contratos por periodos alrededor de los 4 años mientras que la duración de contratos de la categoría corporativa supera los 7 años y la logística supera los 8. Si se analizara la duración de los contratos excluyendo el portafolio comercial, la cifra se ubica en **9.07 años**.



## RETENCIÓN

Para el vehículo, uno de los principales indicadores de gestión es la retención de arrendatarios que se logra a través de mantener con ellos una relación comercial activa y ofrecerles permanentemente servicios y valores agregados para atender las necesidades inmobiliarias de sus negocios.

A lo largo del 2019 esta gestión fue positiva con una tasa de retención general del **80% compuesta** por la retención en la categoría corporativa que se ubicó en 18.1%, en la categoría comercial 94.9%, bodegas 88.2% y especializada 100%

Duración promedio de los contratos en 2019 se ubicó en 6.3 años



## CONSERVANDO Y PRESERVANDO EL VALOR DE LOS ACTIVOS

Dentro de las actividades permanentes que ejecuta el Pei, se encuentran las mejoras en los activos inmobiliarios que buscan generar valor tanto para los arrendatarios como para los inversionistas del portafolio.

A lo largo del año 2019 se realizaron 193 obras en activos de las cuatro categorías por un valor de **COP 9,508 millones** donde las más representativas fueron:

**CAPEX total invertido en el portafolio en 2019 COP 9,508 millones**



### Centro Comercial Atlantis

Durante los últimos cuatro años, el Centro Comercial renovó tanto su fachada como sus interiores con una inversión cercana a COP 15,000 millones.

Durante el 2019, se llevó a cabo la modernización del sistema de extracción del monóxido de carbono de los parqueaderos, se adecuaron locales para la entrada de arrendatarios nuevos y se finalizó la remodelación de la fachada.

**CAPEX 2019 | COP 2,202 MM**

### Parque Industrial CITTium

Durante el 2019, se realizaron mejoras en diferentes aspectos como lo fueron la red contra incendios, los ascensores de dos de las plantas, se renovaron las cámaras perimetrales y se realizó la independización eléctrica del parque.

**CAPEX 2019 | COP 2,232 MM**

### Ideo Itagui

Como parte de las renovaciones del 2019 Ideo Itagui realizó el cambio del sistema eléctrico y luminarias led lineales en zonas comunes; realizó la construcción de un tanque en concreto y adecuó locales para arrendatarios nuevos.

**CAPEX 2019 | COP 567 MM**

### Fijar 93

Durante el año, en Fijar 93 se realizó la remodelación de la recepción del edificio y el hall de ascensores de los pisos superiores. También, se dio inicio a la adecuación de locales comerciales y la instalación de ciclisteros que se espera culminar en los primeros meses de 2020.

**CAPEX 2019 | COP 1,279 MM**



## CONSOLIDANDO EL MAYOR PORTAFOLIO INMOBILIARIO DEL PAÍS

Para el portafolio de activos del Pei, el año 2019 registró el ingreso de 3 adquisiciones, el primer activo del sector salud dentro de la categoría especializados, el centro comercial Nuestro Cartago y un piso adicional en la categoría de corporativos.

Para el vehículo, uno de los principales focos ha sido la de diversificación del portafolio en diferentes aspectos. Las recientes adquisiciones ratifican que inversiones en centros urbanos pertenecientes a las ciudades en Colombia con poblaciones inferiores a **200.000 habitantes** reflejan una oportunidad para estructurar ofertas de comercio modernas e integrales con potencial de desarrollo que ofrecen soluciones de valor agregado con alcance regional.



### CENTRO MÉDICO SÁNITAS TEQUENDAMA

En mayo se incorporó al portafolio el Centro Médico Sanitas Tequendama, en Cali, que forma parte de un portafolio de tres centros médicos nivel 1, que adquirirá el Pei entre el 2019 y el 2020 bajo el modelo 'Hecho a la medida'. En este Centro Médico de la EPS Sanitas, los usuarios podrán acceder a servicios de urgencias básicas ambulatorias, laboratorio clínico y consultorios médicos.

M <sup>2</sup>	3,552 m <sup>2</sup>
Tiempo de construcción	12 meses
Constructoras	Castañeda Vacca & Cia Construandes
Contrato de arrendamiento	10 años
Monto adquisición	COP 18,404 millones



### PISO 11 ONE PLAZA TORRE NORTE

En septiembre, el Pei adquirió un piso adicional en la torre norte del edificio One Plaza en la ciudad de Medellín. Su nuevo arrendatario es Sistemas de Colombia S.A.S. Con esta compra, el vehículo completa 14 160 m<sup>2</sup> en el inmueble y una participación del 53 % en la copropiedad consolidando la totalidad de la propiedad de la torre norte.

M <sup>2</sup>	965 m <sup>2</sup>
Monto adquisición	COP 6,664 MM



## CONTRIBUYENDO AL DESARROLLO ECONÓMICO DEL PAÍS



### CENTRO COMERCIAL NUESTRO CARTAGO

En octubre se incorporó al portafolio de activos comerciales el Centro Comercial Nuestro Cartago con una participación del Pei del 58 % sobre el área arrendable total. El activo inició su operación en septiembre con una ocupación superior al 90 % y un mix comercial que cuenta con comercio, entretenimiento y gastronomía.

Nuestro Cartago es hoy el centro comercial más grande del Norte del Valle y ha llegado a Cartago para fortalecer el crecimiento del comercio en la región.

M<sup>2</sup> | 17,710 m<sup>2</sup>  
Monto adquisición | COP 50,324 MM

## PROMOVIENDO CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES



### ATRIO TORRE NORTE

A finales del año 2019 se terminó con éxito la construcción de la torre norte de Atrio, donde el Pei tendrá una participación en concesión con el grupo promotor del proyecto.

En el mes de enero de 2020 el vehículo formalizó su participación en la Torre Norte de Atrio, edificio emblemático en la capital del país. Este ícono arquitectónico cuenta con un total de 63,341 m<sup>2</sup> de los cuales Pei adquirió

**21,987 m<sup>2</sup>**

El valor final de la inversión por parte del Pei fue de **COP 271,093 millones**, logrando una participación del 33.6% y ampliando su portafolio de activos corporativos a 34.

Atrio fue diseñado por la firma Rogers Stirk Harbour and Partners, liderada por el reconocido arquitecto Richard Rogers, quien es responsable de algunos de los edificios más importantes de las últimas décadas a nivel mundial.

El activo fue construido bajo el esquema de un desarrollo inmobiliario de uso mixto, por lo cual se planteó la creación de un conjunto de edificios en altura, cuya disposición configura a sus pies, un gran espacio público de 10,000 m<sup>2</sup>; 6,769 m<sup>2</sup> para área comercial y 56,572 m<sup>2</sup> de área para oficinas.

Para la construcción del edificio, se necesitaron 9.000 toneladas de acero, 95.000 m<sup>3</sup> de concreto y 10.000 toneladas de acero estructural.



## EL LARGO PLAZO PROYECTANDO EL FUTURO

De acuerdo con la Política de Inversión del Pei, el vehículo puede estructurar promesas de compra venta para activos que se encuentran en proceso de construcción con esquemas particulares de garantías otorgadas por los desarrolladores del inmueble, que buscan mitigar los riesgos asociados a la construcción del inmueble y los riesgos comerciales que este puede tener durante la etapa de estabilización.

A lo largo del 2019 se firmaron dos documentos vinculantes por **COP 154,489 millones** y se estima que los siguientes activos entren al portafolio en el mediano plazo:



### SEDE ADMINISTRATIVA TIGO UNE- RIVANA:

El Pei, firmó un documento vinculante por **COP 140,448 millones** por la primera etapa del Centro Empresarial Rivana, proyecto que se realizará en la ciudad de Medellín bajo la modalidad **Built to Suit** con una participación de Pei del 82%.

La primera fase, que será la sede administrativa de Tigo Une contará con 21,316 m<sup>2</sup> arrendables y tendrá capacidad para 1,845 trabajadores. Adicional a esto, el activo contará con certificación LEED Gold y tendrá un primer piso dedicado a comercio.

### CENTRO MÉDICO SÁNTAS VERSALLES

Como parte del portafolio de Centros Médicos Sanitas, el Pei firmó un documento vinculante por **COP 14,888 millones** para la adquisición bajo el modelo **Build to Suit** del nuevo centro médico de EPS Sanitas en el barrio Versailles de la ciudad de Cali.

El activo contará con 2,400 de área arrendable y será el tercer inmueble del plan de expansión de Sanitas en Cali.



El pipeline de adquisiciones del Pei cuenta con documentos vinculantes firmados antes del 2019 que incluyen la adquisición de los siguientes activos:

# 1

**NUESTRO BOGOTÁ:**



El Pei cuenta con una promesa de compraventa por el 73 % de participación del Centro Comercial Nuestro Bogotá.

El activo contará con más de 400 locales comerciales distribuidos en anclas, sub anclas, locales comerciales, de entretenimiento y tiendas especializadas. Este será el tercer activo de marca Nuestro para el portafolio del Pei.

# 3

**HOTEL CALABLANCA:**



El Pei cuenta con una promesa de compraventa del 60% del Hotel Calablanca en la isla de Barú en un esquema de coinversión con el Grupo Argos y Arquitectura & Concreto.

El hotel tendrá 187 habitaciones y está catalogado en el segmento de lujo, será operado por Accor Hotels bajo los estándares de la marca Sofitel.

# 2

**ETAPA 4 TESORO:**



El Pei tiene suscrita una promesa de compra por el 26 % de la expansión del Centro Comercial El Tesoro en la ciudad de Medellín que se denomina Etapa IV.

Esta expansión contará con más de 50 locales comerciales, y parqueaderos que se estiman ingresar al portafolio del Pei.

# 4

**KOBA IBAGUÉ**



El Pei suscribió un documento vinculante para la adquisición de Koba Ibagué, el centro de distribución de D1 en esta ciudad.

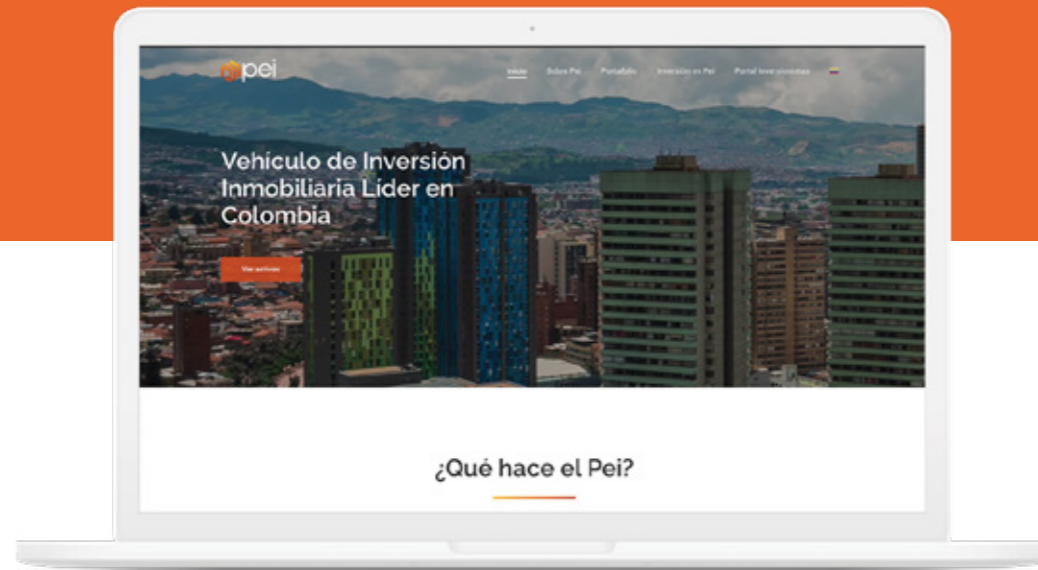
El activo contará con un área arrendable de 13,162 m<sup>2</sup> y estará destinado a suplir las necesidades del departamento del Tolima y algunas zonas limítrofes con Cundinamarca.

D1 es la marca de tiendas de retail de hard discount que ha tenido un posicionamiento importante en el país en los últimos años.





## CANALES Y HERRAMIENTAS PARA MANTENER UNA COMUNICACIÓN PERMANENTE, ABIERTA Y TRANSPARENTE CON EL MERCADO



### PÁGINA WEB

Con el fin de fortalecer el acceso a la información y alineamiento con buenas prácticas, durante el 2019 se realizó la renovación de la página web del vehículo y que fue pensada con el objetivo de brindar una novedosa y completa experiencia digital para así generar en los inversionistas, arrendatarios y al público en general, una mejor experiencia de usuario.

Entre las actualizaciones más destacadas del sitio web se encuentran las siguientes funcionalidades:

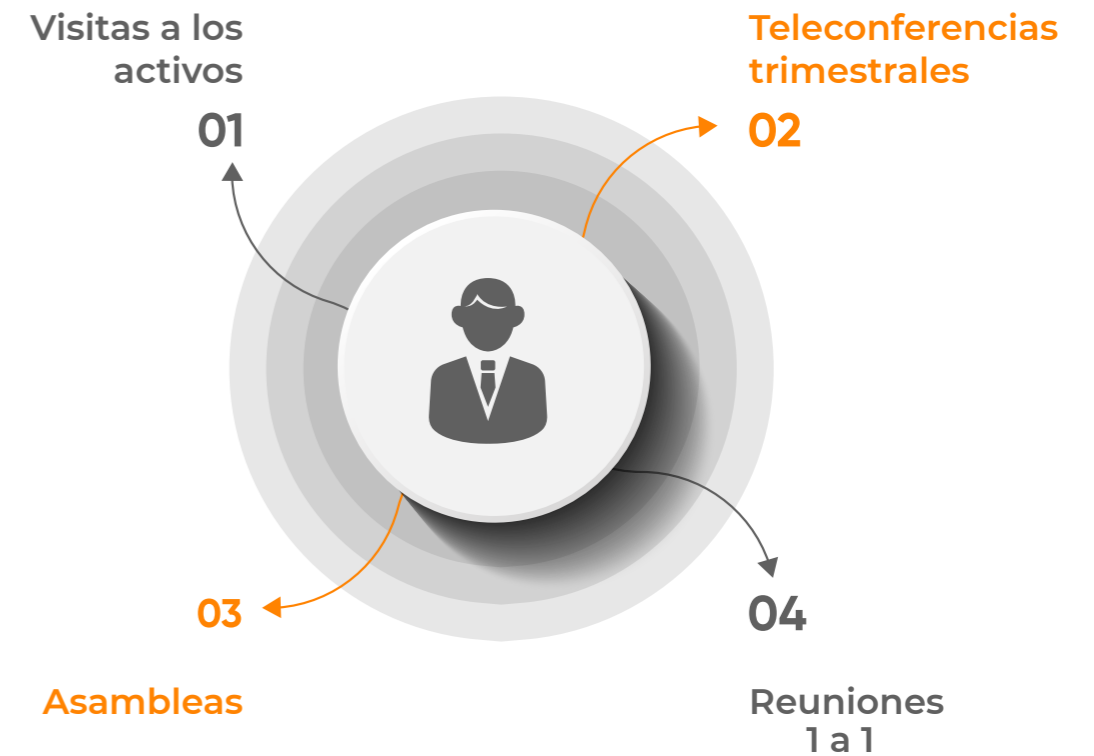
- Mapa interactivo del portafolio
- Estados financieros interactivos
- Suscripción a reportes e información del vehículo



### TELECONFERENCIAS

A lo largo del 2019 se realizaron 4 teleconferencias de resultados para inversionistas Pei con un promedio de asistencia del 45% del equity. Estas llamadas, se realizan de forma periódica trimestralmente y buscan informar los hechos más relevantes y generar un canal de doble vía para resolver inquietudes de los inversionistas.

### ESPACIOS DE RELACIONAMIENTO CON INVERSIONISTAS





## LABRAR UN CAMINO ESTABLE, NOS HA PERMITIDO SER LÍDERES CON PROYECCIÓN DE LARGO PLAZO

El 2019 fue un año positivo que si bien representó retos para el vehículo entre los que estuvieron la recolocación de espacios, el aumento de ocupación en activos en periodo de estabilización y el manejo de situaciones desafiantes, para nosotros como administradores fue un año que validó todas las bondades de la estabilización en el largo plazo, donde las diferentes audiencias han podido evidenciar el porqué de la vocación de largo plazo que de forma recurrente mencionamos.

La más grande emisión de TEIS y la segunda emisión de bonos que se llevaron a cabo en el año, las adquisiciones, el crecimiento y fortalecimiento del equipo, la búsqueda de especialización y la necesidad constante de profundizar en temas de sostenibilidad han llevado al Pei estabilizar operaciones y a perfeccionar procesos mediante la estabilización de los mismos. Con esto, el vehículo ratifica su posición como líder y pionero en una industria que sigue creciendo en el país.



Edificio Isagen





“No hay límite posible para la expansión de cada uno de nosotros.”  
Charles M. Schwab

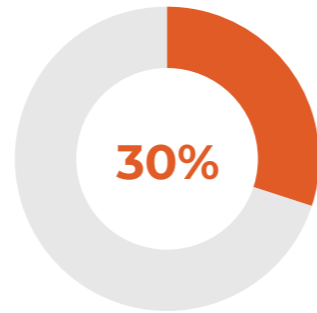




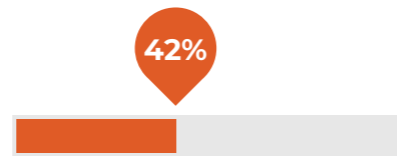
## CATEGORÍA COMERCIAL

# 82

Propiedades



Participación en área



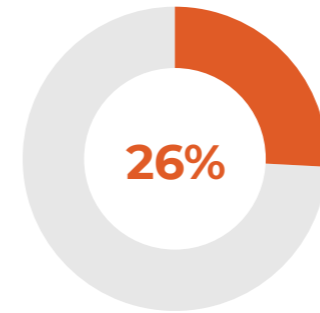
Participación en ingresos

**GLA**  
**296,717**  
**m<sup>2</sup>**

## CATEGORÍA CORPORATIVA

# 33

Propiedades



Participación en área



Participación en ingresos

**GLA**  
**259,063**  
**m<sup>2</sup>**



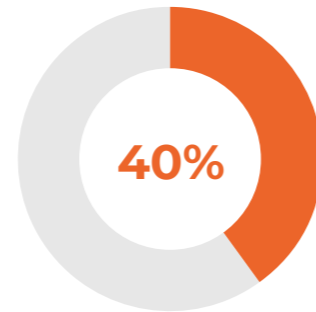




## CATEGORÍA DE BODEGAS

25

Propiedades



Participación en área



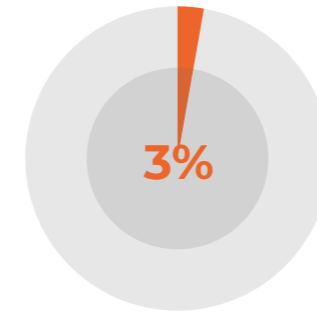
Participación en ingresos

GLA  
392,243 m<sup>2</sup>

## CATEGORÍA ESPECIALIZADA

3

Propiedades

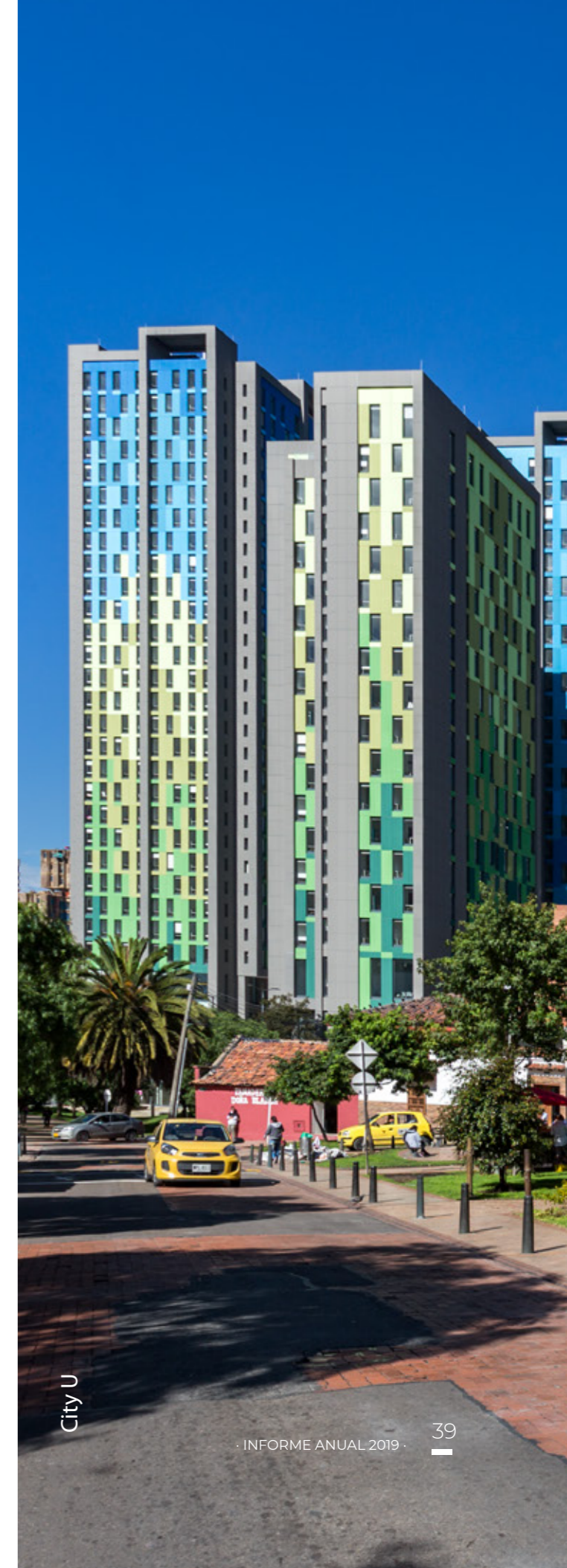


Participación en área



Participación en ingresos

GLA  
33,861 m<sup>2</sup>







# 03

## ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO

Pei, al ser un vehículo de inversión inmobiliario, está vigilado y supervisado por diferentes autoridades para garantizar su funcionamiento, transparencia y solidez, de tal forma que los inversionistas puedan depositar toda su confianza a la hora de hacer una inversión.

Por su parte, Pei Asset Management, administrador inmobiliario del Pei, ha seguido fortaleciendo su estructura con nuevas áreas y un equipo experto y profesional para la gestión de portafolio del Pei.





BRC  
Standard & Poor's  
S&P Global

1. Calificación de Eficacia en la Gestión de Portafolios
2. Calificación de Títulos Participativos
3. Calificación de Títulos de Contenido Crediticio





## PRINCIPALES ACTORES Y SUS ROLES

### Administrador Inmobiliario

Es PEI Asset Management S.A.S. encargado de las labores relacionadas con la administración del portafolio inmobiliario del PEI, tales como la conservación y administración de los activos, así como de la promoción, estructuración y colocación de nuevos tramos los cuales son presentados para aprobación del Comité Asesor, tener una página web en la que se informe periódicamente a los Inversionistas acerca del comportamiento del título y el resto de actividades estipuladas en el contrato de administración inmobiliaria.

### Agentes Colocadores

Son las sociedades comisionistas de bolsa de valores que sean designadas por el Comité Asesor del PEI para la colocación de los valores emitidos en el mercado.

### Agente de Manejo

Es la Fiduciaria Corficolombiana, quien actúa como vocera y administradora del PEI.

### Asamblea General de Inversionistas

Es la asamblea integrada por los inversionistas de Títulos del PEI con el quórum y en las condiciones previstas en el prospecto.

### Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios

Es la reunión donde los Tenedores de Bonos Ordinarios válidamente y legalmente, adoptan resoluciones sobre los Bonos Ordinarios.

### Brigard Urrutia Abogados

Es el asesor legal del vehículo encargado de todos los temas relacionados con la estructura del mismo, así como con la estructuración legal de las inversiones admisibles y todos los demás asuntos legales del PEI.

### Bolsa de Valores de Colombia

Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., institución privada constituida para administrar el mercado de renta variable, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano.

### Comité Asesor

Es el órgano consultivo del PEI, que toma decisiones respecto a las inversiones admisibles, el cumplimiento del Programa, la compra y venta de activos inmobiliarios y el endeudamiento financiero del PEI, entre otros asuntos.

### Depósito Centralizado de Valores de Colombia - DECEVAL S.A.

Es la entidad que actúa como administrador del Programa y de los Bonos Ordinarios.

### Fideicomitente

Es Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. En liquidación.

### Inversionistas

Son las personas naturales o jurídicas de naturaleza pública o privada, nacionales o extranjeras, que hayan adquirido Títulos.

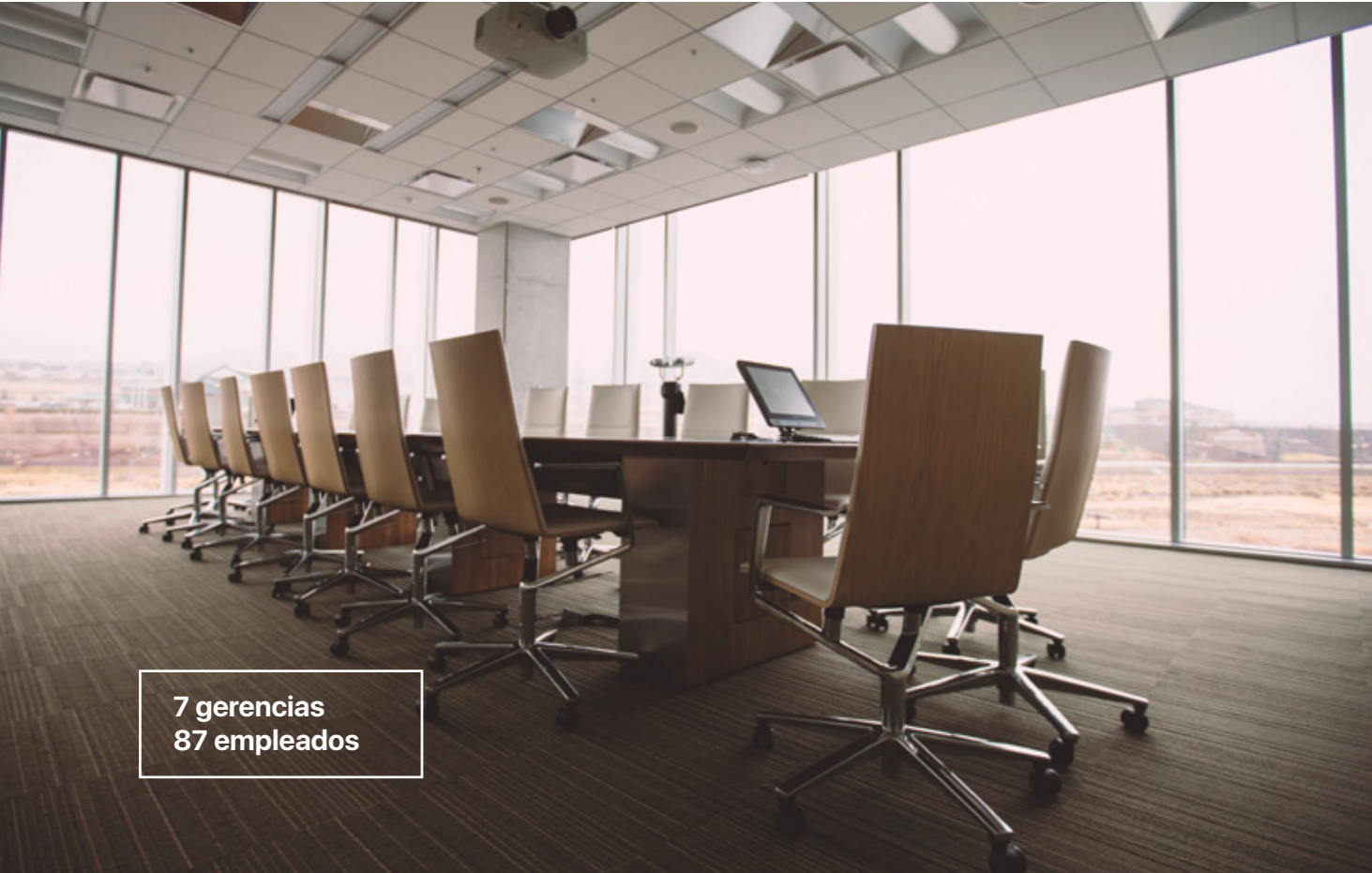
### Representante Legal de los Inversionistas

Es la Fiduciaria Colmena S.A., o la entidad que seleccione la Asamblea General de Inversionistas para reemplazarla y es la encargada de representar a los Inversionistas del PEI.

### Tenedores de Bonos Ordinarios

Son todas aquellas personas que adquieran los Bonos Ordinarios.





7 gerencias  
87 empleados

PEI Asset Management S.A.S, es el Administrador Inmobiliario del Pei y durante el 2019, continuó con la gestión de la administración del portafolio inmobiliario del PEI y sus demás funciones derivadas del contrato de administración inmobiliaria a través de un equipo que siguió fortaleciéndose durante el año. El administrador finalizó el año con un equipo de 87 personas lo que representó un crecimiento del 57% y con siete gerencias que aumentaron con relación al año anterior debido a la restructuración de la Gerencia de Gestión de Activos. De esta última, se derivó una nueva Gerencia Comercial que es la responsable por la colocación de espacios, el relacionamiento con arrendatarios e inteligencia de mercados. También destacar, que se estructuró el área de riesgos cuyo objetivo es analizar el riesgo crediticio de los arrendatarios, y que a lo largo de 2019, se internalizó la totalidad de la operación de tesorería.

El equipo gerencial del Administrador inmobiliario está compuesto de la siguiente manera:



**Jairo Alberto Corrales Castro** |  
Presidente  
Años de experiencia: +20  
Años en el Pei: 9

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.



**Andrés Felipe Ruiz Vesga** |  
Vicepresidente Financiero y  
Administrativo  
Años de experiencia: +16  
Años en el Pei: 2

Profesional en Finanzas de University of North Carolina. Value Investors Program de Columbia University. MBA Executive de Cornell University



**Jimena Maya Muñoz** |  
Gerente de Relación con  
Inversionistas  
Años de experiencia: +19  
Años en el Pei: 8

Ingeniera Industrial de la Universidad de los Andes. MBA de INALDE.



**Alejandro Alzate** |  
Gerente Comercial  
Años de experiencia: +12  
Años en el Pei: 1

Abogado de la Universidad Externado de Colombia con Master en Derecho de Negocios.



**Ana María Bernal Rueda** |  
Gerente Legal y de Asuntos  
Corporativos  
Años de experiencia: +14  
Años en el Pei: 2

Abogada de la Pontificia Universidad Javeriana con Especialización en Derecho del Mercado de Capitales de la misma universidad y Especialización en Derecho Comercial de la Universidad de los Andes. Con Maestría en Administración Pública de Harvard University y Maestría en Derecho en Cornell University.



**Luisa González Buendía** |  
Gerente de Inversiones  
Años de experiencia: +10  
Años en el Pei: 4

Economista de la Universidad de los Andes. MBA de INSEAD en Singapur y Fontainbleu, Francia.



**María Alejandra Cardozo** |  
Gerente Comercial  
Años de experiencia: +10  
Años en el Pei: 4

Profesional en Finanzas y Relaciones Internacionales de la Universidad Externado. MBA de IE Business.





## SOSTENIBILIDAD

Pei Asset Management ha venido trabajando alrededor del tema de sostenibilidad y cómo desde la compañía es posible transmitir al vehículo prácticas amigables con el medio ambiente y la sociedad. En el 2019, el administrador inmobiliario del Pei se acogió a 6 de los **ODS (Objetivos de desarrollo sostenible)** del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo:



# OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

IGUALDAD  
DE GÉNERO

5 



ENERGÍA ASEQUIBLE  
Y NO CONTAMINANTE

7 



TRABAJO DECENTE  
Y CRECIMIENTO  
ECONÓMICO

8 



CIUDADES Y  
COMUNIDADES  
SOSTENIBLES

11 



PRODUCCIÓN  
Y CONSUMO  
RESPONSABLES

12 



PAZ, JUSTICIA  
E INSTITUCIONES  
SÓLIDAS

16 





# TÍTULOS PARTICIPATIVOS TEIS

## Información del Emisor Patrimonio Autónomo Fiduciaria Corficolombiana-Pei

Presidente: Jairo Corrales  
Gerente de Relación Inversionistas: Jimena Maya

### Pei Asset Management

Contacto: Ana María Bernal  
Teléfono: (+57-1) 744 8999  
Dirección: Calle 80 # 11-42 Piso 10  
Ciudad: Bogotá

01

### Información del Administrador Inmobiliario

### Fiduciaria Corficolombiana S.A

Contacto: Edwin Díaz	Johanna Patricia Alomía
Cargo: Gerente Unidad de Negocio PEI	Gerente de Contabilidad e Impuestos
Teléfono: (+57-1) 3538795 Ext. 2031	(+57-1) 3538795 Ext. 2031

02

### Agente de Manejo

### Fiduciaria Colmena S.A


Contacto: Luz María Alvarez	Claudia Pérez
Cargo: Presidente	Gerente de Operaciones
Teléfono: (+57-1) 2105040	(+57-1) 2105040 Ext. 221

03

### Representante de los Inversionistas

1. International Securities Identification Numbering System  
2. Flujo de Caja Distribuible

## Ficha técnica títulos estrategias inmobiliarias - TEIS

<b>Clase de título</b>	Títulos Participativos Estrategias Inmobiliarias "TEIS" fungibles, independientemente del tramo en que se hayan emitido.
<b>Código ISIN1</b>	COV34PT00013
<b>Plazo</b>	99 Años contados a partir del 2 de febrero de 2006, prorrogables.
<b>Monto del programa autorizado</b>	COP 5,000,000,000,000.00 - COP 5 billones de pesos
<b>Monto emitido a la fecha</b>	COP 3,716,684,160,000.00
<b>Fecha de la última emisión</b>	25 de junio de 2019
<b>Denominación</b>	Pesos colombianos
<b>Ley de Circulación</b>	Nominativo
<b>Títulos en Circulación</b>	431,422 Títulos Participativos
<b>Derecho de Suscripción Preferencial</b>	Los inversionistas que figuren en el registro de anotación en cuenta administrado por DECEVAL como propietario de los "TEIS" en la fecha de publicación del aviso de oferta de un nuevo tramo, tienen derecho a suscribir preferencialmente los TEIS del nuevo tramo en la misma proporción que guarden el número de TEIS de su propiedad en dicha fecha respecto del número total de TEIS en circulación en dicha fecha.
<b>Destinatarios</b>	El público en general, incluyendo los fondos de pensiones y cesantías
<b>Modalidad de Pago</b>	Vencido
<b>Amortización de capital</b>	NO
<b>Periodicidad de FCD2</b>	Semestral (Agosto y Febrero)
<b>Firma Calificadora de Valores</b>	BRC STANDARD & POOR'S 
<b>Fecha último informe</b>	09 de abril de 2019
<b>Calificación del programa de TEIS</b>	"i-AAA"
<b>Calificación de eficacia en la gestión de portafolios</b>	"G-aaa"



# TÍTULOS DE CONTENIDO CREDITICIO

## FICHA TÉCNICA BONOS ORDINARIOS

### 01 Información del Emisor

Nombre Emisor: **Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias**

Nit: 800.256.769 DV 6 Jairo Corrales - Gerente General

Ciudad: Bogotá Jimena Maya - Gerente de  
Relación Inversionistas

### 02 Información del Administrador Inmobiliario

Nombre: **Pei Asset Management**

Dirección: Calle 80 # 11-42 Piso 10

Ciudad: Bogotá

Contacto: Ana Maria Bernal

Teléfono: 744 8999

### 03 Agente de Manejo

Nombre: **Fiduciaria Corficolombiana S.A**

Contacto: Edwin Díaz

Cargo: Gerente PEI

Teléfono: 744 8999

Contacto: Johanna Patricia Alomía

Cargo: Gerente de Contabilidad  
e Impuestos

Teléfono: 3538795 Ext. 2031

### 04 Representante legal Tenedores de Bonos Ordinarios

Nombre: **Fiduciaria Itaú**

Contacto: Jesus Quintero

Correo: [jesus.quintero@itau.co](mailto:jesus.quintero@itau.co)

Teléfono: 5818181 Ext. 5143

## Información de la Emisión

<b>Clase de valor ofrecido</b>	Bonos Ordinarios
<b>Ley de circulación</b>	A la orden
<b>Cupo global del programa de emisión y colocación</b>	Hasta COP 500,000,000,000
<b>Número de Bonos Ordinarios</b>	Quinientos mil (500,000) Bonos Ordinarios
<b>Número de Series</b>	Doce (12) Series A, B, C, D, A-Pr, C-Pr, D-Pr, A-Am, B-Am, C-Am y D-Am
<b>Valor nominal por bono</b>	COP 1,000,000
<b>Precio de suscripción</b>	Ver numeral 1.1 del prospecto de información
<b>Valor mínimo de inversión</b>	Un millón de pesos (COP 1,000,000), es decir un (1) Bono Ordinario, a menos que otra cantidad sea especificada en el Aviso de Oferta Pública correspondiente.
<b>Plazos de redención</b>	Todas las Series cuentan con plazos de redención desde un (1) año hasta treinta (30) años, contados a partir de la Fecha de Emisión.
<b>Bolsa de valores</b>	Los títulos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.
<b>Administración de las emisiones</b>	La presente emisión será totalmente desmaterializada y administrada por DECEVAL S.A. En consecuencia, los adquirentes de los títulos renuncian a la posibilidad de materializar los Bonos Ordinarios emitidos.
<b>Derechos que incorporan los valores</b>	Ver sección 1.3 del Prospecto de Información
<b>Representante legal de los tenedores de Bonos Ordinarios</b>	BRC Investor Services S.A. otorgó una calificación de deuda de largo plazo de "AA+" al Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios del PEI. El Informe de Calificación completo se encuentra como Anexo 1 del presente Prospecto de Información.
<b>Modalidad de inscripción</b>	Inscripción normal
<b>Mercado al que se dirige la oferta</b>	Mercado principal
<b>Vigencia de la oferta y el plazo de colocación</b>	Ver numerales 2.2 y 2.3 del Prospecto de información



## ENTES DE REGULACIÓN Y DE VIGILANCIA

La Superintendencia Financiera de Colombia es el ente de vigilancia y durante el año 2019 se realizaron acercamientos para explicar las particularidades del vehículo y sus necesidades a la luz de la misión del mercado de capitales.

La URF tiene a su cargo la preparación de la normativa para el ejercicio de cualquier competencia relacionada con manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados al público.



Capital Towers

## CALIFICADORA DE RIESGOS

BRC Investors Services adelantó en el 2019 el proceso de revisión de las calificaciones de los Títulos Participativos y Bonos Ordinarios del PEI. También ratificó las calificaciones i-AAA para el programa de Títulos Participativos y AA+ para el programa de emisión y colocación de Bonos Ordinarios.





## COMITÉ ASESOR

El PEI cuenta con un Comité Asesor que es responsable de tomar las principales decisiones respecto de adquisiciones, endeudamiento, emisiones y en general monitorear el desempeño del vehículo. El Comité Asesor del PEI tiene una composición mixta, es decir, se conforma por miembros independientes y del Administrador Inmobiliario.

Los Miembros Independientes son escogidos por el Administrador Inmobiliario y ratificados conjuntamente por el Representante Legal de los Inversionistas y por el Agente de Manejo. El Administrador Inmobiliario tiene en cuenta la trayectoria empresarial, la reputación y la experiencia como criterios importantes para escoger a los miembros independientes del Comité Asesor.

Durante el 2019 no se presentaron cambios en los Miembros Independientes del Comité Asesor respecto al año inmediatamente anterior, lo que imprime continuidad en el seguimiento de la evolución del vehículo.

Durante el 2019 se realizaron las reuniones de Comité Asesor de acuerdo a la programación con una periodicidad mensual y una asistencia promedio de 98% atendiendo las directrices requeridas para las decisiones tomadas en relación con las inversiones, endeudamiento, emisiones de títulos valores, y demás responsabilidades

## MIEMBROS INDEPENDIENTES

### SOL BEATRÍZ ARANGO

Presidenta de Servicios Nutresa S.A.S, vicepresidente de Desarrollo Sostenible de Grupo Nutresa y Directora General de la Fundación Nutresa. Miembro de las Juntas Directivas de Protección S.A, Crystal S.A, Corporación Unidad de Conocimiento, Camara de Comercio de Medellín y Estrella Andina SAS.



### 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.



### RICARDO OBREGÓN

Presidente ejecutivo de la Junta Directiva de Productos Ramo, Senior Advisor del fondo de capital privado Victoria Capital Partners, Chairman del Banco Santander Colombia, miembro de las Juntas Directivas de Valorem S.A., Alianza y Oncologos de Occidente.



### ROBERTO HOLGUÍN

Miembro de la Junta Directiva del Banco Davivienda, de la Constructora Bolivar, del Grupo Energia de Bogotá GEB, vicepresidente del Consejo de la Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano y forma parte del comité de inversiones del Grupo Bolivar.



REPRESENTANTE LEGAL  
DE LOS INVERSIONISTAS



## MIEMBROS ADMINISTRADORA INMOBILIARIA

### CARLOS ANGULO LADISH

Socio de Inversiones y Estrategias Corporativas S.A. Trabajó durante 8 años en Goldman, Sachs & Co. en Nueva York. Participó en la creación del grupo Terranum y actualmente es presidente del comité asesor del Pei.



### JAIRO ALBERTO CORRALES

Presidente de Pei Asset Management (antes Terranum Inversión) desde el año 2009. Participó en la estructuración y posicionamiento del Centro Comercial Atlantis Plaza y trabajó como Director de la Unidad de Gestión de Finca Raíz de la Casa Editorial El Tiempo.



### 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 la industria de fondos de capital privado. Ha trabajado como abogada de las áreas de Mercado de Capitales, Bancario & Financiero y M&A de firmas de abogados como Philippi, Prietocarrizosa, Ferrero DU & Uría y Dentons Cárdenas & Cárdenas. Trabajó en la Superintendencia Financiera de Colombia.







El cortijo 9

# 04

## LÍDERANDO EL MERCADO

El mercado inmobiliario en Colombia 2019 cerro con un comportamiento estable, de acuerdo con indicadores como la vacancia, valor de los activos, y su comportamiento en las diferentes categorías de activos y ciudades del país.



El mercado inmobiliario en Colombia tuvo un comportamiento positivo durante el año 2019 en comparación con el año anterior; no obstante, aún se mantienen niveles de vacancia altos en algunas categorías de activos.

Los activos corporativos en la ciudad de Bogotá tuvieron un comportamiento positivo en relación con el indicador de vacancia, se presentó una disminución frente al año anterior debido al crecimiento en la absorción de edificios tipo A+ y A; en cuanto a los precios de la categoría, en los edificios tipo A+ se evidenció un incremento del precio de renta, situándose alrededor de COP 63,000 por m<sup>2</sup>, mientras que los edificios tipo A disminuyeron sus precios a lo largo del año pasando de COP 60,000 por m<sup>2</sup> a COP 58,900 por m<sup>2</sup>. Es importante destacar que de la absorción total que se dio en el 2019 (97,900 m<sup>2</sup>) más del 50% fueron áreas arrendadas por el sector público debido al cambio de gobierno y por Wework comportamiento que no es recurrente.

En el caso de Medellín, en los últimos tres años si bien se evidenció un incremento de inventario en oficinas A+, el mismo fue rápidamente absorbido por el mercado, lo cual ha generado que los precios se ubiquen por encima de los COP 58 000 por m<sup>2</sup>. Por su parte, los edificios de tipo A han tenido una absorción más lenta y han generado un aumento en la vacancia del 5% al 8% y unos precios de renta alrededor de COP 45,000 por m<sup>2</sup>.



Torre Pacific - Bogotá - Colombia

La categoría corporativa en la ciudad de Barranquilla continúa en niveles altos que se sitúan por encima del 25%. Sin embargo, a lo largo del 2019, este indicador disminuyó debido a una mayor absorción en edificios de oficinas tipo A+ y A. Los precios de la categoría se han mantenido estables situándose alrededor de COP 40,000 por m<sup>2</sup>.

La vacancia en la categoría corporativa en la ciudad de Cali aumentó en el 2019 por la entrada de inventario clase A y una ocupación poco dinámica del mismo. Debido al incremento de vacancia, los precios han disminuido, situándose alrededor de COP 45 000 por m<sup>2</sup>.

A lo largo del año, la vacancia del mercado para la categoría corporativa se ubicó en el 10 % del inventario, mientras que la vacancia para esta misma categoría en el portafolio del Pei se ubicó en promedio en el 4.2 %.

La categoría de Bodegas en la sabana de Bogotá se mantuvo con altos niveles de vacancia, situándose alrededor del 17%. Vale la pena aclarar que los precios presentaron un incremento en el 2019 situándose en COP 14 ,900 por m<sup>2</sup> como respuesta a la dinámica del mercado y a la ocupación durante el trimestre de espacios clase A+.

En Medellín, la vacancia durante el último año disminuyó, pasando del 9.6% al 7.0%, como resultado de la mayor absorción en Bodegas tipo A. Por su parte, el precio promedio disminuyó de COP 16 000 por m<sup>2</sup> a COP 15 100 por m<sup>2</sup>, debido a la baja dinámica de arrendamientos en bodegas tipo B y Zonas Francas.



Edificio corporativo calle 27



En Barranquilla durante el segundo trimestre de 2019 la vacancia volvió a niveles del 8 % luego de haber tenido picos en los primeros meses del año cercanos al 10 %. El precio aumentó en el mismo período pasando de COP 14,800 por m<sup>2</sup> a 15,200 por m<sup>2</sup>.

En Cali en los últimos 12 meses la vacancia se mantuvo estable en niveles del 5 %, después de haber alcanzado picos del 11% en el primer semestre del 2018. Esta recuperación se dio gracias a que no ha habido oferta nueva por lo que se han absorbido poco a poco los metros cuadrados disponibles. Los precios se han incrementado en el último año situándose en COP 12,800 por m<sup>2</sup>.

La vacancia promedio del vehículo en la categoría comercial se ubicó alrededor del 6.5 %, por debajo de los niveles del mercado que en el 2019 se ubicó en un nivel cercano al 13 %. La disminución de la vacancia del Pei en esta categoría se dio por una mayor ocupación en centros comerciales como Plaza Central y Atlantis Plaza.

De esta manera, la vacancia promedio del mercado para la categoría de bodegas se ubicó en xx %. El vehículo percibió a lo largo del año picos de vacancia en esta categoría debido a la restitución de las bodegas que se encontraban ocupadas por Redetrans, la mayoría de las cuales se lograron recolocar en el mismo periodo, con lo que el promedio de vacancia del año se ubicó en niveles del xx%, niveles que se mantienen sustancialmente por debajo de los niveles del mercado.

En la categoría comercial, Bogotá presentó un comportamiento estable en términos de vacancia situándose cerca al 7.2 % a pesar del ingreso de inventario que se dio en el 2017. En Medellín se dio una recuperación de vacancia en la categoría comercial que si bien cerró el 2018 en niveles del 5.4 %; en 2019 se ubicó en niveles cercanos al 4 %. Esta recuperación se dio gracias a la positiva absorción del inventario a lo largo del año.

En Barranquilla en el 2019 la vacancia se mantuvo en niveles estables, alrededor del 5.9% aunque el precio ha disminuido por la falta de absorción de algunos centros comerciales mientras que la ciudad de Cali presentó un aumento en la vacancia en el último año debido a la liberación de espacios de tamaño considerable.

La vacancia promedio del vehículo en la categoría comercial se ubicó alrededor del 6.5 %, por debajo de los niveles del mercado que en el 2019 se ubicó en un nivel cercano al 13 %. La disminución de la vacancia del Pei en esta categoría se dio por una mayor ocupación en centros comerciales como Plaza Central y Atlantis Plaza.





[www.peiam.com](http://www.peiam.com) [www.pei.com.co](http://www.pei.com.co)