



2021

TELECONFERENCIA  
DE RESULTADOS

PRIMER TRIMESTRE

# TABLA DE CONTENIDO



01

HITOS 1T-2021



02

GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO



03

GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO



04

AGENDA DE TRABAJO 2021



05

SESIÓN DE PREGUNTAS



01



HITOS 1T-2021

# PRINCIPALES INDICADORES



**ACTIVOS BAJO MANEJO**

**COP 6.91 BN**



**ÁREA ARRENDABLE**

**1,060,880 M<sup>2</sup>**



**ARRENDATARIOS**

**1,471**



**INVERSIONISTAS**

**4,637**

# HITOS 1T-2021

## Inversiones

Parque empresarial CEDI Strategik  
ubicado en la vía Ibagué-Espinal

**26%**

Etapa IV del Centro Comercial  
el Tesoro en Medellín

## Flujo de Caja Distribuible

COP **116,552**

Por Título a pagar  
el 14 mayo-2021

COP **107,714** MM

Monto total pagado YTD  
Pago de febrero y mayo 2021



## Precio TEIS en el mercado secundario

**+550** pbs

Corrección del precio de los  
TEIS frente al cierre de  
diciembre-20

## Gestión comercial

COP **5,101** MM

Alivios otorgados  
en el 1T-21

**74%**

Recaudo de  
diferimientos 2020

**99%**

Retención de  
contratos YTD

## Ratificación de la calificación

**i-AAA**  
Calificación  
de los TEIS  
Marzo 2021

**AA+**  
Calificación deuda  
a largo plazo  
Abril 2021

**BRC1+**  
Calificación deuda  
a corto plazo  
Abril 2021

**G-AAA**  
Calificación del  
administrador inmobiliario  
Marzo 2021

**BRC Standard & Poor's S&P Global**

1. NAV:  
Net Asset Value =  
Valor patrimonial

\* YTD= Año corrido

# 02

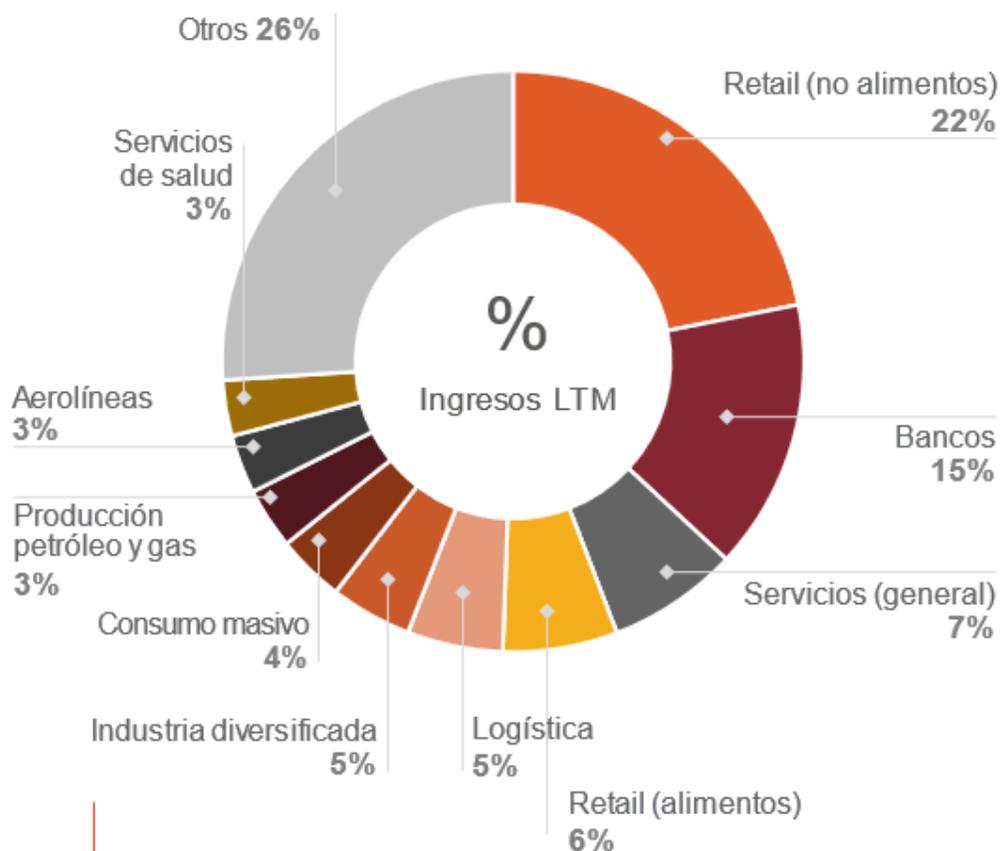
## GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO

Torre Alianza - Bogotá

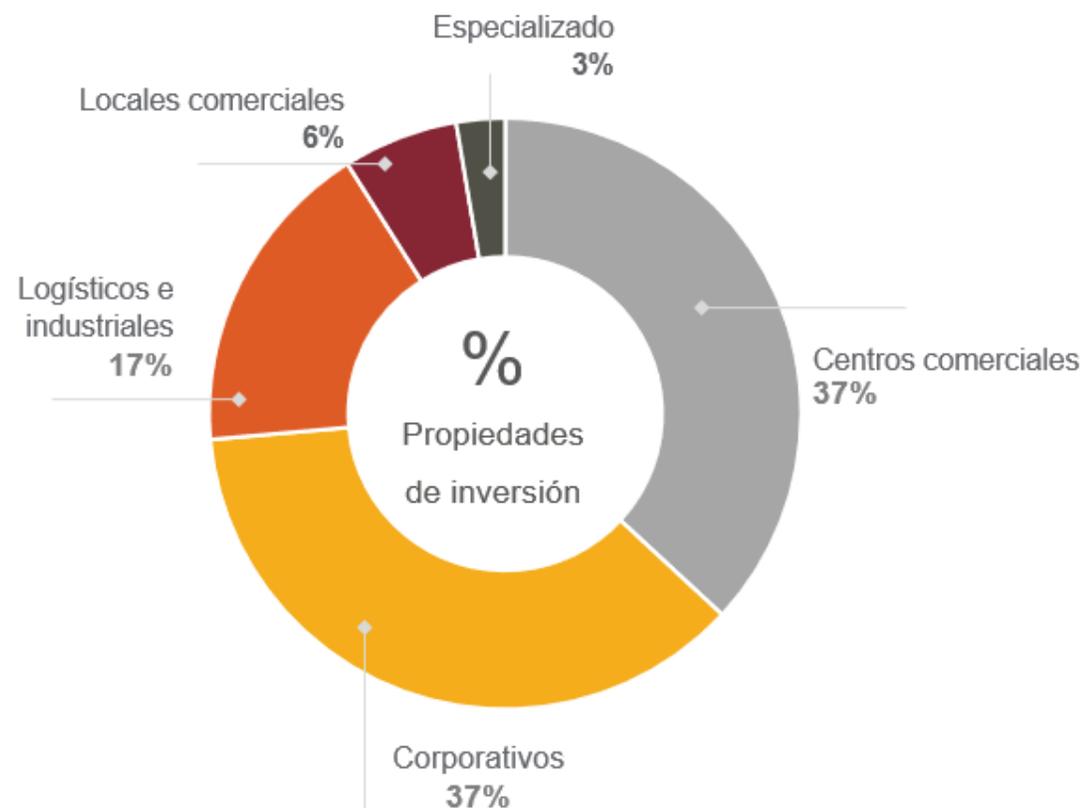


# DIVERSIFICACIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

## Diversificación por sector económico

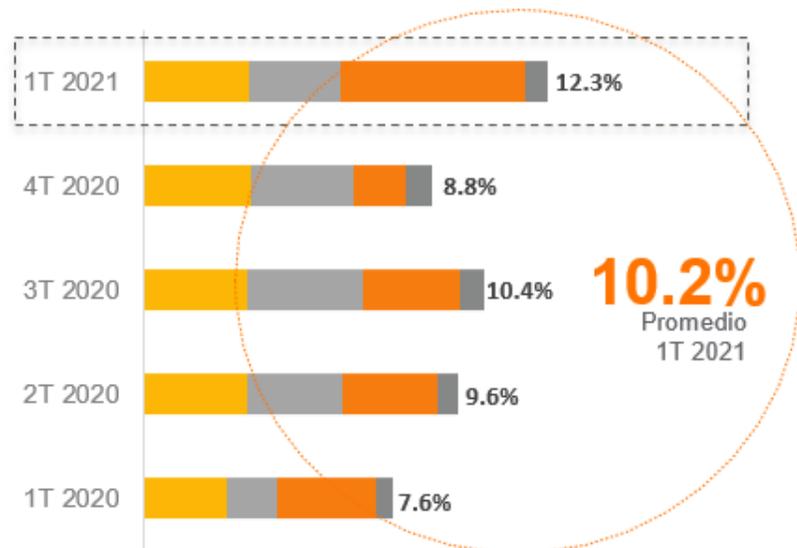


## Diversificación por categoría

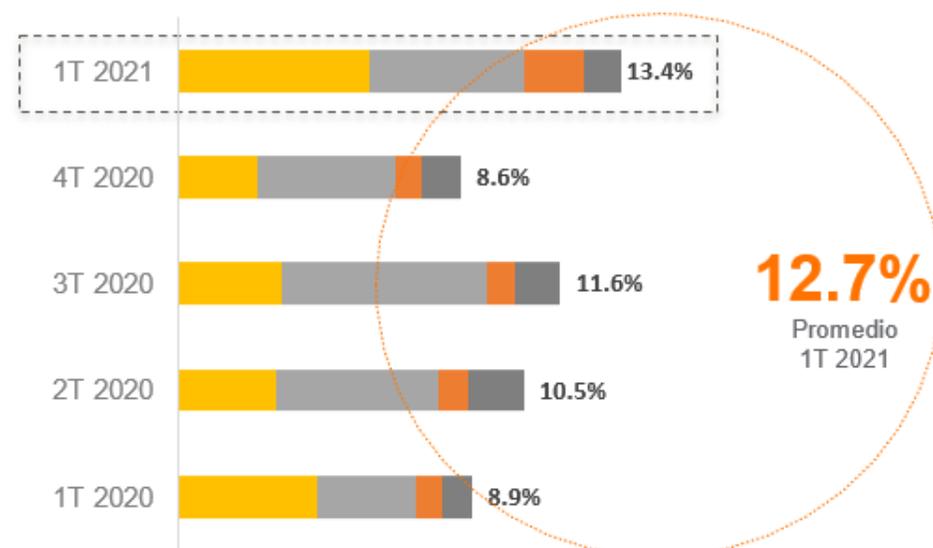


# OCUPACIÓN DEL PORTAFOLIO

## Vacancia física (%)



## Vacancia económica (%)



**7%-11%** 2021  
**6.5%-7%** Mediano Plazo  
 Estimaciones de vacancia física promedio



**239**  
 Prospectos comerciales



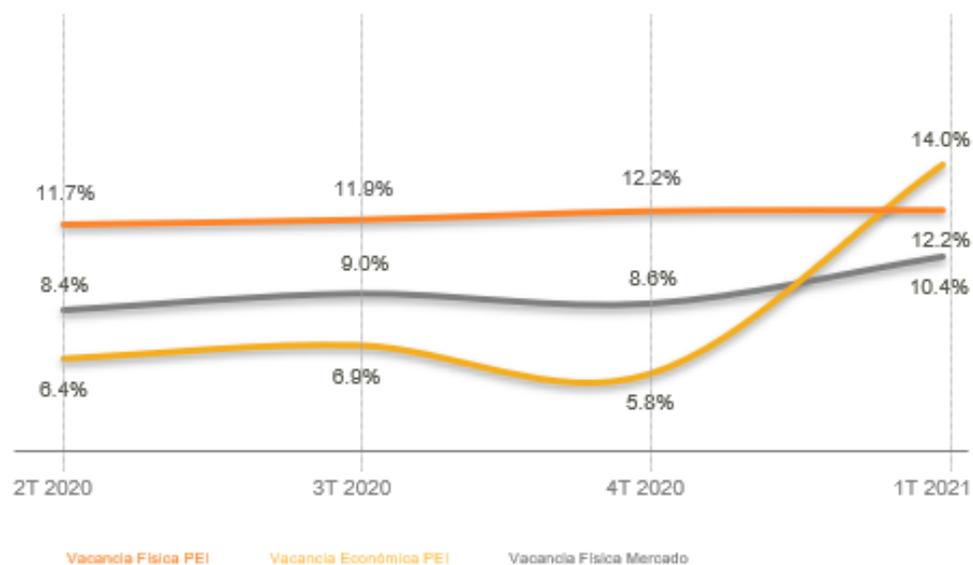
**98,959** m<sup>2</sup>  
 Área de negociación



**17**  
 Inmuebles

# VACANCIA PEI vs. MERCADO

## Corporativos



La vacancia física se **mantuvo constante**, mientras que la vacancia económica **aumentó** debido al cambio en el tipo de cobertura de Atrio.

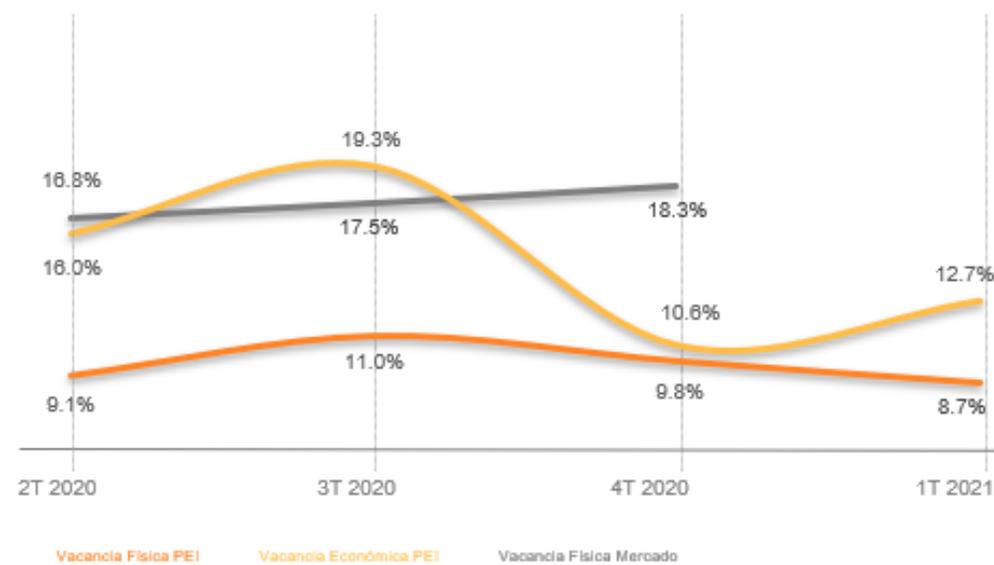
**34,287 m<sup>2</sup>**  
Área vacante



**40**  
Proyectos



## Comerciales



En el último trimestre la vacancia física **disminuyó** debido a la colocación de nuevos espacios. Por su parte, la vacancia económica **aumentó** debido a la estandarización de los ingresos variables en los centros comerciales luego de la temporada de fin de año.

**29,206 m<sup>2</sup>**  
Área vacante

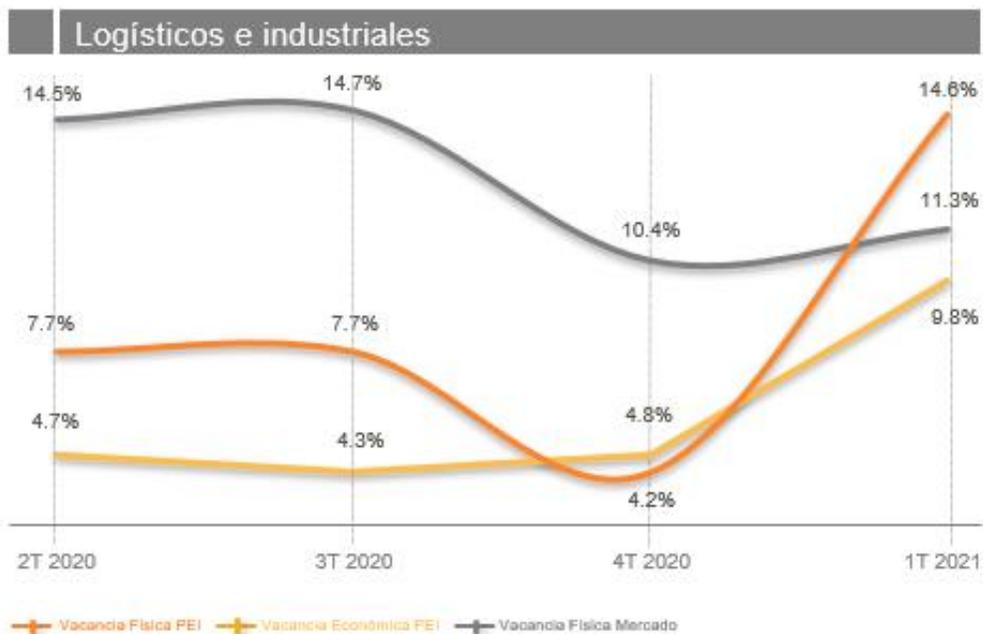


**142**  
Proyectos

■ Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International (2021) y en el caso de centros comerciales del Reporte de vacancia de Acecolombia (2020).

■ Información al cierre de cada trimestre.

# VACANCIA PEI vs MERCADO



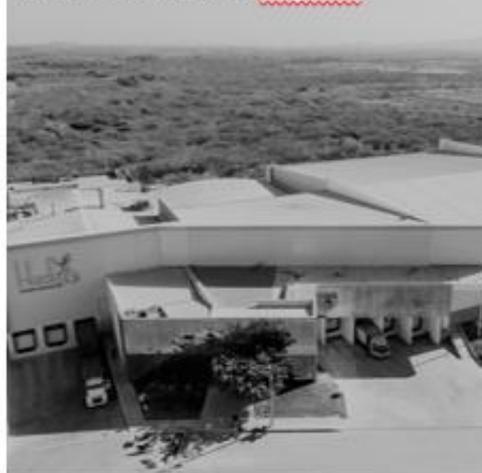
En el primer trimestre del 2021 la vacancia física y económica **augmentó** debido a la entrega total del inmueble ocupado por Alfacer; Sin embargo, en el mes de abril se recolocó la totalidad del área

**59,829 m<sup>2</sup>**  
Área vacante<sup>1</sup>

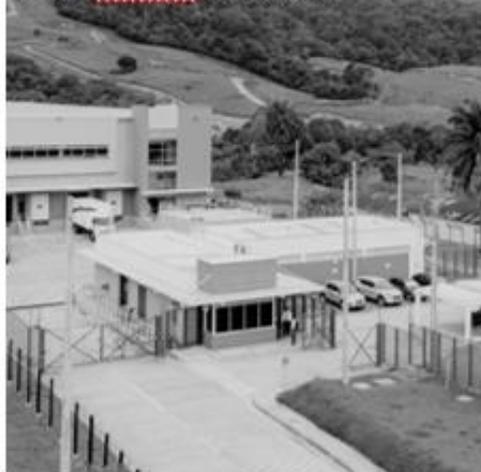


**9**  
Proyectos<sup>1</sup>

Zona Franca de la Cayena



CEDI Nutresa - Florencia



CEDI Nutresa - Cartagena



CEDI LG- Palmira



<sup>1</sup> Información al cierre de cada trimestre

<sup>1</sup> Incluye el área entregada por Alfacer



# 03

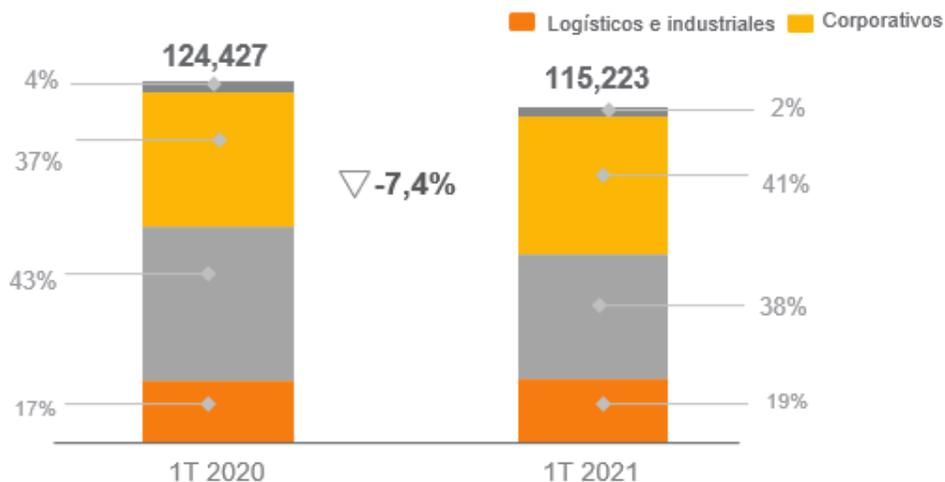


## GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO

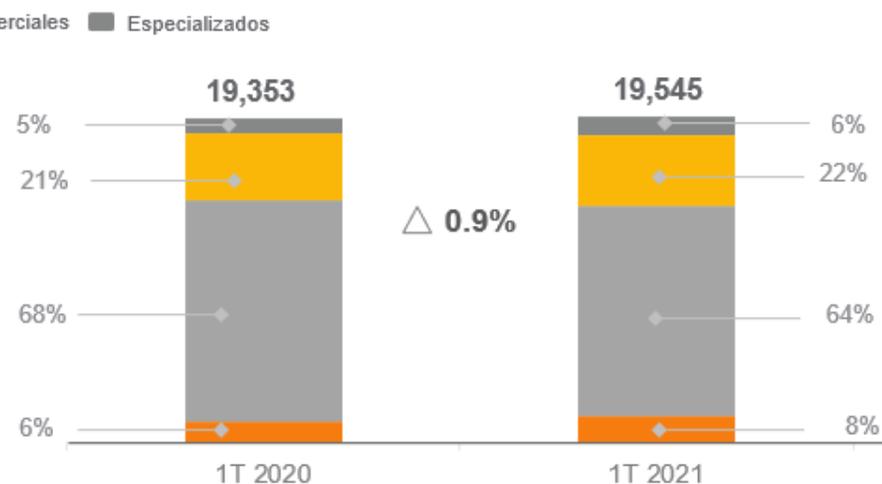
# CIFRAS FINANCIERAS\*

Cifras en COP miles de MM

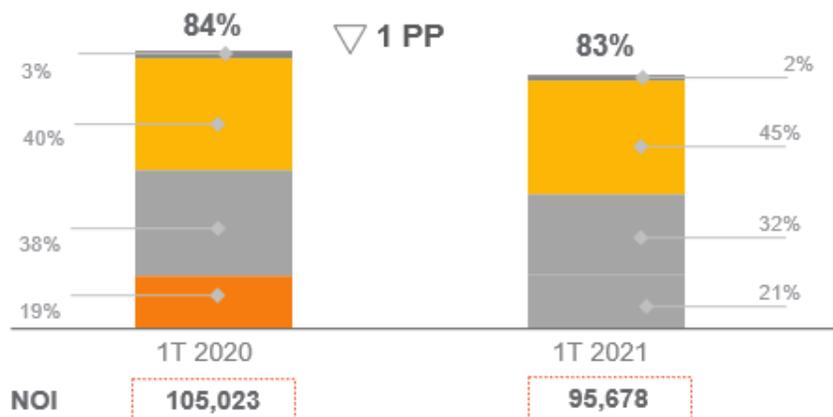
## Ingresos<sup>1</sup>



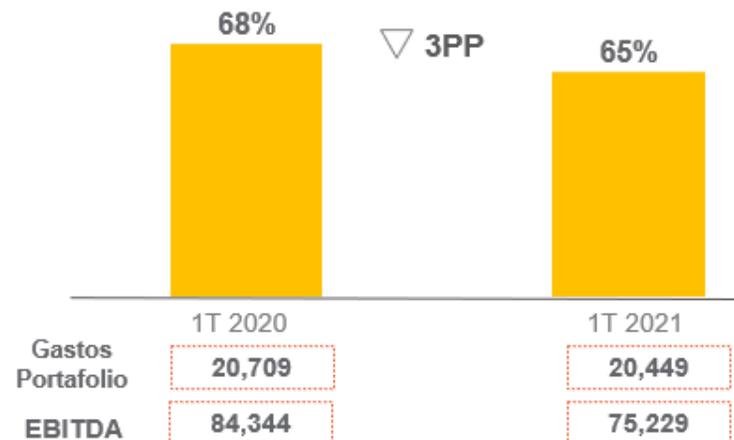
## Gastos Operacionales Totales



## NOI



## EBITDA

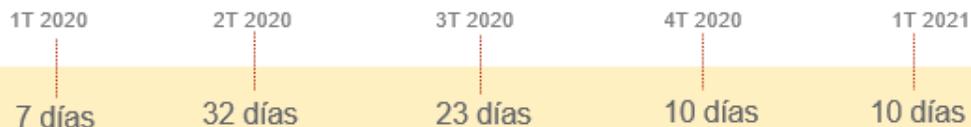


1. Los ingresos no incluyen ingresos reembolsables.

\* 1T: Corresponde al periodo de enero a marzo de cada año

# CARTERA

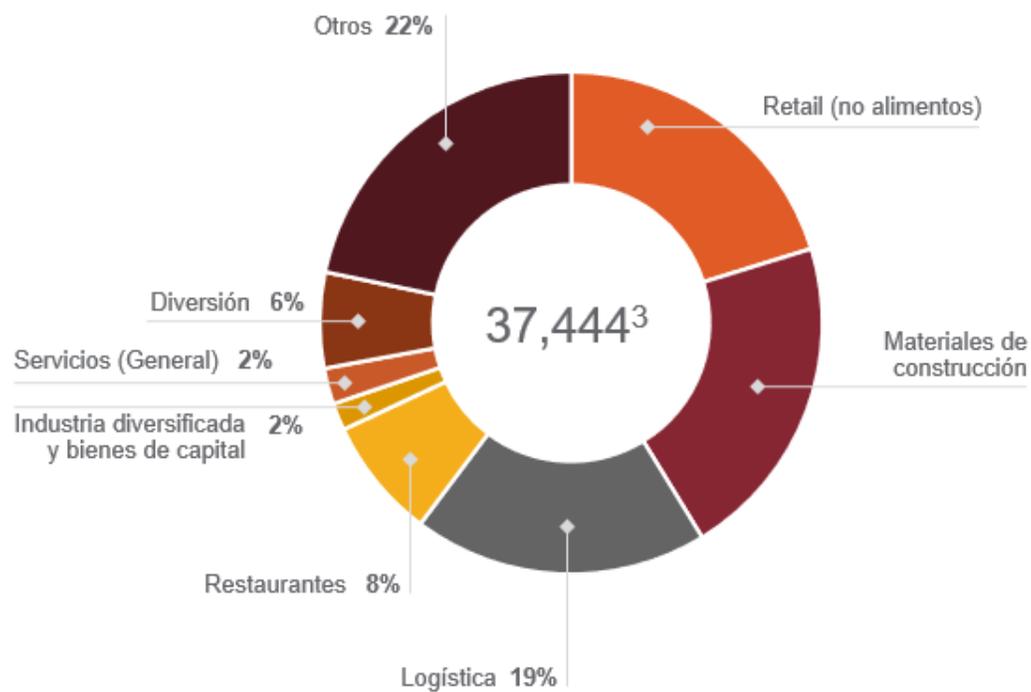
## Días de rotación de cartera neta



## Indicador Cartera neta/ Ingresos LTM<sup>2</sup>

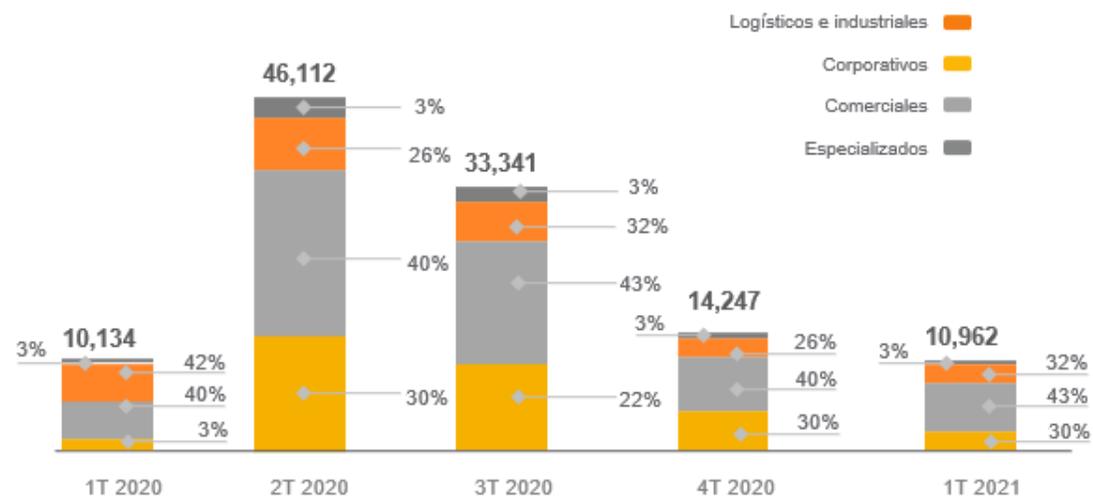


## Cartera bruta



## Cartera neta por categoría

Cifras en COP MM



1. Cartera neta: Corresponde a la cartera actual menos las provisiones realizadas contablemente.

2. Cartera Neta / Ingresos operacionales en los últimos 12 meses.

3. Cartera Neta no incluye cartera administrativa por 548MM.

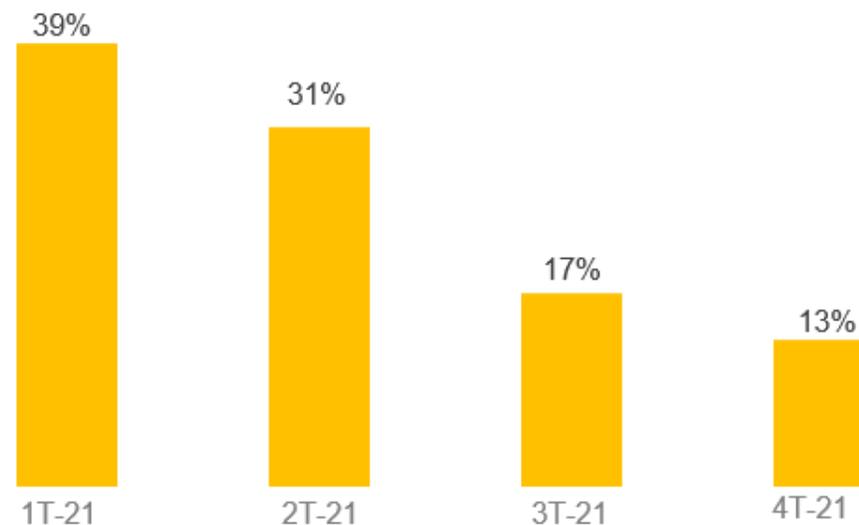
# ACTUALIZACIÓN DE AVALÚOS DEL PORTAFOLIO

- Durante el 2021, la actualización de los avalúos del **39%** del portafolio equivalente a **COP 2.7 Bn** generó un impacto de **-2.62%**<sup>1,2</sup> frente al valor en libros.
- Adicionalmente, durante el primer trimestre se realizaron los avalúos de las adquisiciones
- El cambio en la curva del IPC es el factor principal que ha incidido en los avalúos

Avalúos realizados en el 1T-21



Cronograma estimado de avalúos en el 2021

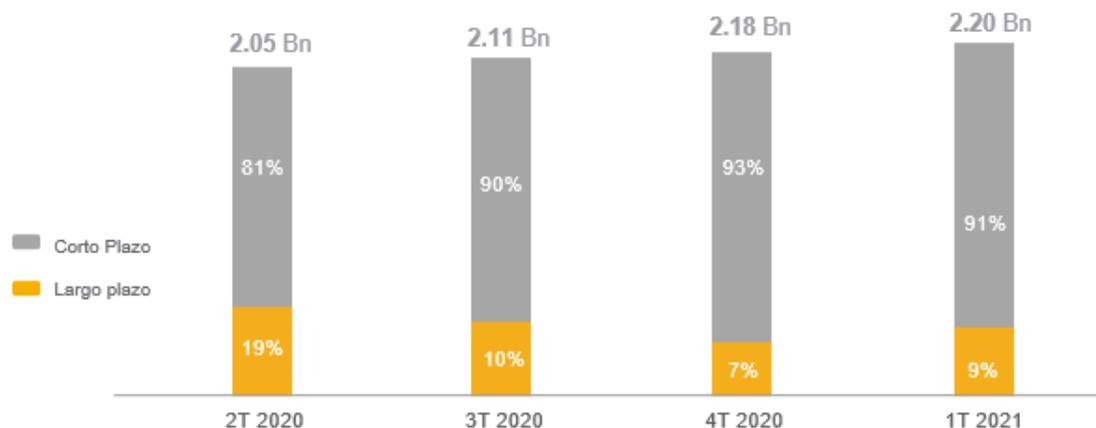


1 Incluye las activaciones correspondientes a adquisiciones.

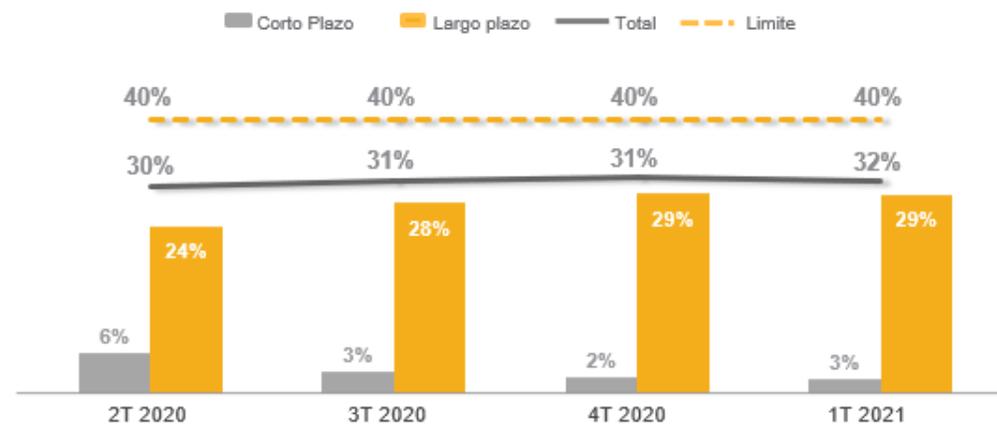
2 Está medido como la suma de los impactos de las activaciones individuales el día cada una se contabilizó.

# ENDEUDAMIENTO

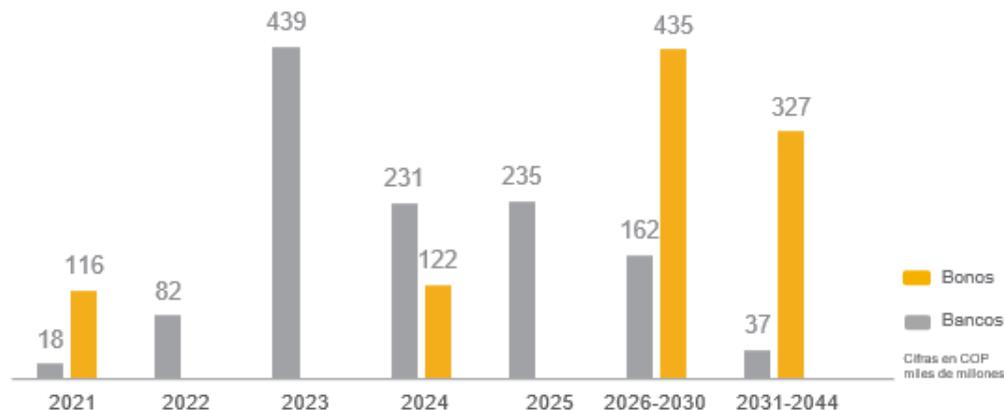
## Nivel de endeudamiento



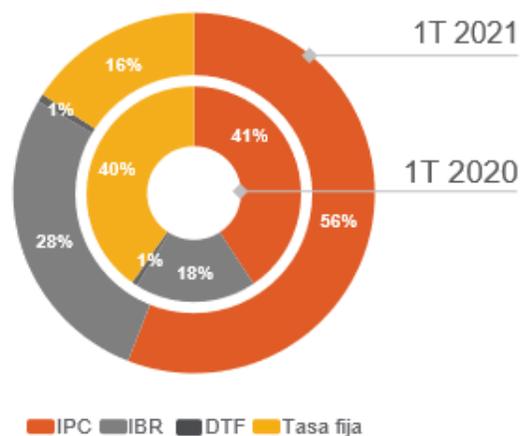
## Límite de endeudamiento<sup>1</sup> sobre activos



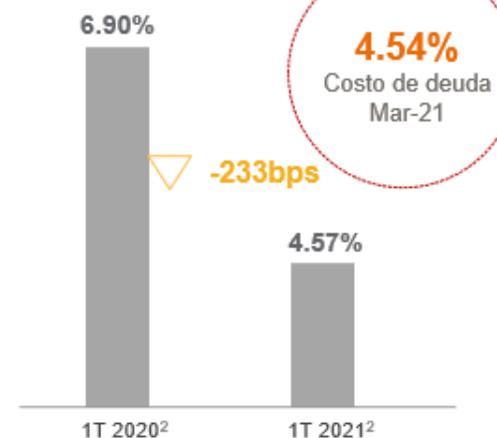
## Perfil de vencimiento de la deuda



## Indexación de la deuda



## Costo de la deuda



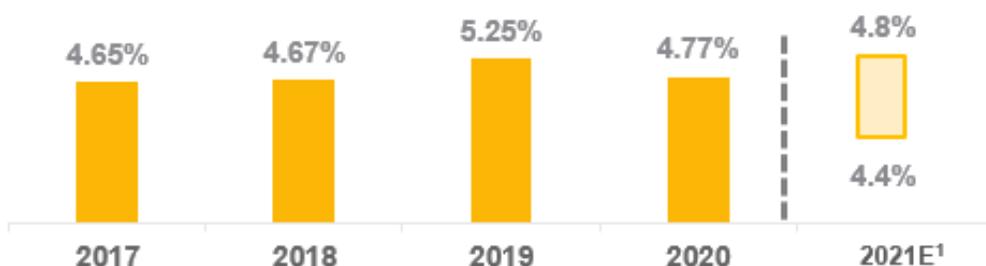
1. Endeudamiento financiero bruto
2. Promedio ponderado por monto de deuda mensual de enero a marzo.

# RENTABILIDAD

## Flujo de Caja Distribuible pagado por Título

	12-Feb-2021	14-May-2021	Monto pagado a la fecha
Por Título	COP <b>133,119</b>	COP <b>116,552</b>	COP <b>249,671</b>
Valor absoluto	COP <b>57,430</b> MM	COP <b>50,283</b> MM	COP <b>107,714</b> MM

## Dividend yield

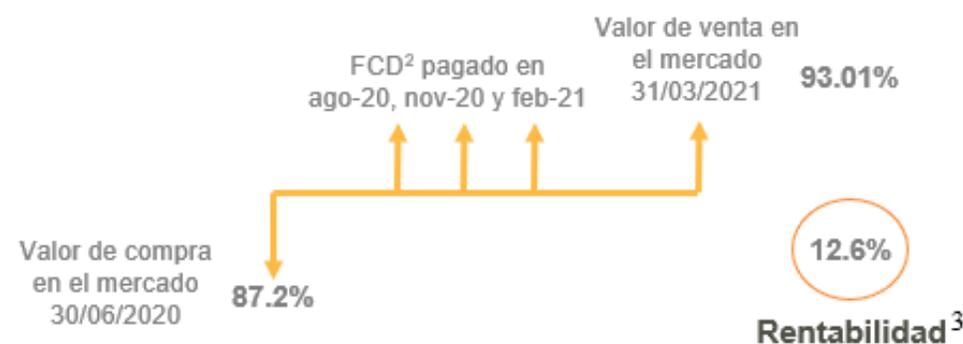


## Rentabilidades históricas en función del tiempo



## Rentabilidad coyuntura Covid a precios de mercado secundario

Un inversionista que haya adquirido TEIS en el último año y recibido FCD correspondiente a cuatro trimestres liquidando a cierre de 1T21, ha capturado una rentabilidad adicional derivada de un precio de compra con descuento. Como se muestra a continuación:



1. El rango del Flujo distribuible al cierre del 2021 dependerá de los alivios entregados durante el año y la situación de restricciones
2. Flujo de Caja Distribuible
3. La rentabilidad se calcula como una TIR no periódica en el horizonte de inversión

04

AGENDA DE TRABAJO 2021



CEDI Nutresa - Pasto





# AGENDA DE TRABAJO 2021

## 01

SOSTENIBILIDAD

---

## 02

CAMBIO EN LA METODOLOGIA DE VALORACION DE LOS TEIS

---

## 03

REFORMA TRIBUTARIA

---

# SOSTENIBILIDAD

## Objetivos de desarrollo sostenible



## Avance de los proyectos

### 01 MEDICIÓN HUELLA DE CARBONO

DISEÑO  
HERRAMIENTA  
MEDICIÓN

IDENTIFICACIÓN  
DE  
FUENTES

CAPACITACIÓN  
Y ENTREGA  
DE INFORMES

### 02 MODERNIZACIÓN Y EFICIENCIA DE ACTIVOS

ENERGÍA SOLAR

CAMBIO ILUMINACIÓN

MANEJO DE AGUA

REDUCCIÓN CONSUMO DE ENERGÍA

### 03 AFILIACIÓN

ProPacífico

### 04 CARACTERIZACIÓN DE GRUPOS DE INTERÉS

# CAMBIO EN LA METODOLOGIA DE VALORACION DE LOS TEIS

## ¿Cuándo será la migración a la rueda de renta variable?

En el **mes de marzo** la Bolsa de Valores de Colombia pospuso la migración de los **títulos participativos**, para atender aspectos particulares de algunos emisores

## ¿CUÁL ES EL MECANISMO DE VALORACIÓN ACTUAL?

$$\text{NAV} = \frac{\text{CÁLCULO DEL VALOR PATRIMONIAL DE PEI}}{\text{NÚMERO DE TÍTULOS EN CIRCULACIÓN EN EL MERCADO}}$$

*Net Asset Value*  
o valor patrimonial

- Dada la dinámica de los títulos participativos en el mercado secundario, la SFC<sup>2</sup> reglamentó la metodología de valoración de las participaciones a precios de mercado
- No registra el comportamiento de las transacciones en la bolsa

## ¿COMO SE VALORARÁ DE AHORA EN ADELANTE?

01  
Jun-21

## VALORACIÓN A PRECIOS DE MERCADO

¿Cada cuánto?

Diariamente

¿Quién lo hace?



¿Cómo lo harán?

- Las metodologías de valorización propuestas por los valoradores de precio han sido no objetadas por la SFC.
- Tendrán en cuenta variables como: Número de transacciones, volumen de cada operación y precio de las operaciones

1. RNVE: Registro Nacional de Valores y Emisores.  
2. SFC: Superintendencia Financiera de Colombia.

# Aspectos relevantes del proyecto de Reforma Tributaria para inversionistas

## Se incrementa tarifa de Renta

- Hasta el **41%** la tarifa marginal del impuesto sobre la renta y las retenciones en la fuente.

## Se modifica

- Hasta el **15%** la tarifa marginal del impuesto sobre los dividendos de personas naturales residentes y asignaciones o donaciones modales y se ajusta la base de cálculo.



## Se incluye:

- Impuesto a la riqueza** para los años 2022 y 2023 por patrimonios netos superiores a \$4.850.000.000

## Cambia

La definición del beneficiario final: *“la(s) persona(s) natural(es) que finalmente posee(n) o controla(n), directa o indirectamente, a un cliente y/o la persona natural en cuyo nombre se realiza una transacción. Incluye también a la(s) persona(s) natural(es) que ejerzan el control efectivo y/o final, directa o indirectamente, sobre una persona jurídica u otra estructura sin personería jurídica”*

# CAMPAÑA CORPORATIVA

---



**#TeRetoaConstruir** un futuro donde nos escuchemos sin atacarnos, donde el **diálogo** sea la herramienta de la paz, y la **empatía** nos mueva a buscar mejores soluciones.



05

SESIÓN DE PREGUNTAS

# ¡GRACIAS!



Tel: (+51) 744 8999



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



[Inversionistas@pei.com.co](mailto:Inversionistas@pei.com.co)

Para mantenerse informado con las noticias del Pei, lo invitamos a actualizar sus datos en [www.pei.com.co/portal-inversionistas/actualice-sus-datos/](http://www.pei.com.co/portal-inversionistas/actualice-sus-datos/) o en:

