

The background is a collage of modern architectural images. It includes a tall grey building with a blue and yellow logo and the word 'Alian' on its facade, a building with a curved glass facade at night, and several colorful high-rise buildings with blue and green facades. The collage is overlaid with large white geometric shapes: a triangle in the top right, a diamond in the center, and a triangle in the bottom right.

pei ASSET
MANAGEMENT

pei

2021

TELECONFERENCIA
DE RESULTADOS

PRIMER TRIMESTRE



ADVERTENCIA

"Los datos y cifras contenidos en esta presentación se basan en el conocimiento de hechos presentes, expectativas y proyecciones que se pueden presentar de forma redondeada y con aproximación para facilitar su referencia. Por esta razón las mismas están sujetas a variaciones o modificaciones en el tiempo. Ni el PEI ni su administrador inmobiliario PEI Asset Management S.A.S., asumen la obligación de actualizar dichos datos en caso de presentarse nueva información antes desconocida, o cualquier otro factor que pueda incidir sobre la precisión y detalle de las mismas."



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 M²



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

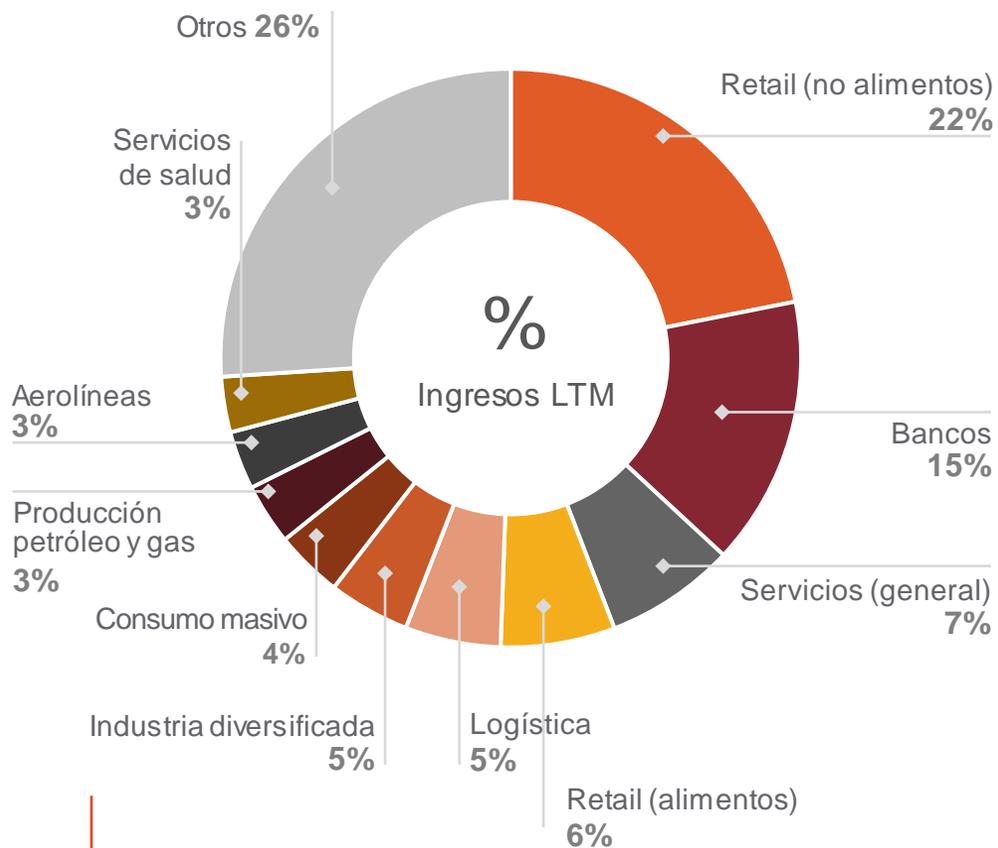
GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO

Torre Alianza - Bogotá

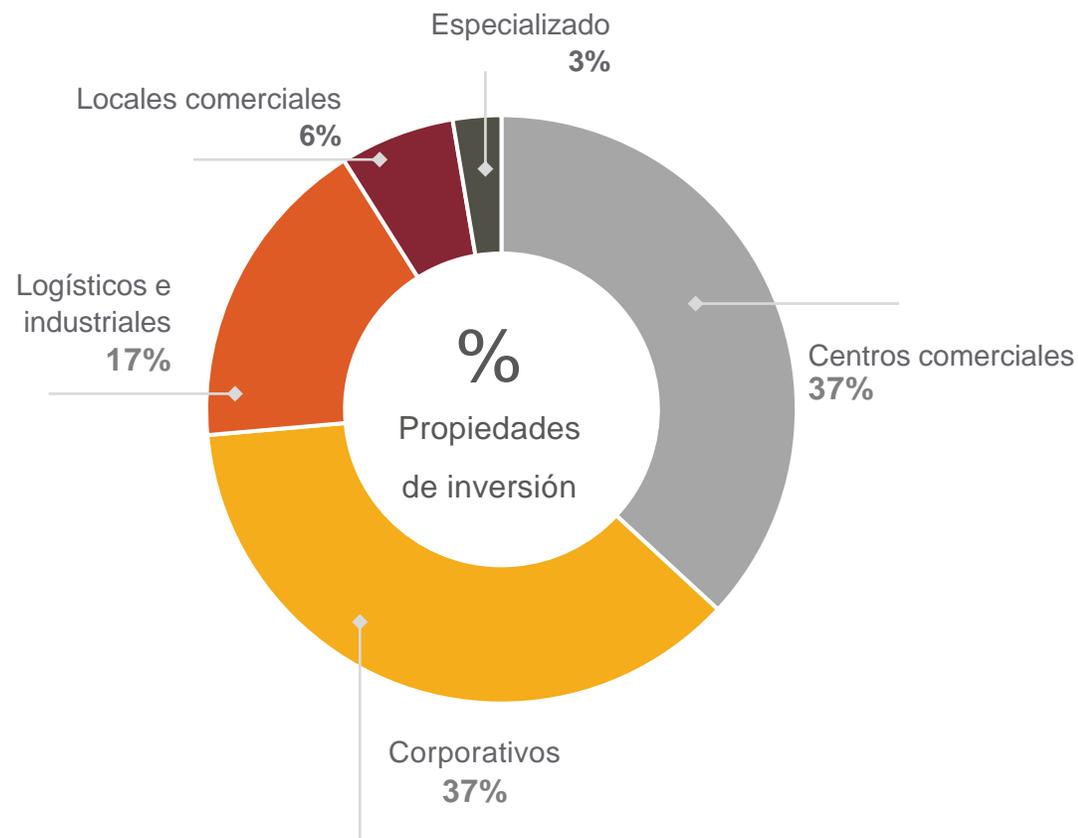


DIVERSIFICACIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Diversificación por sector económico

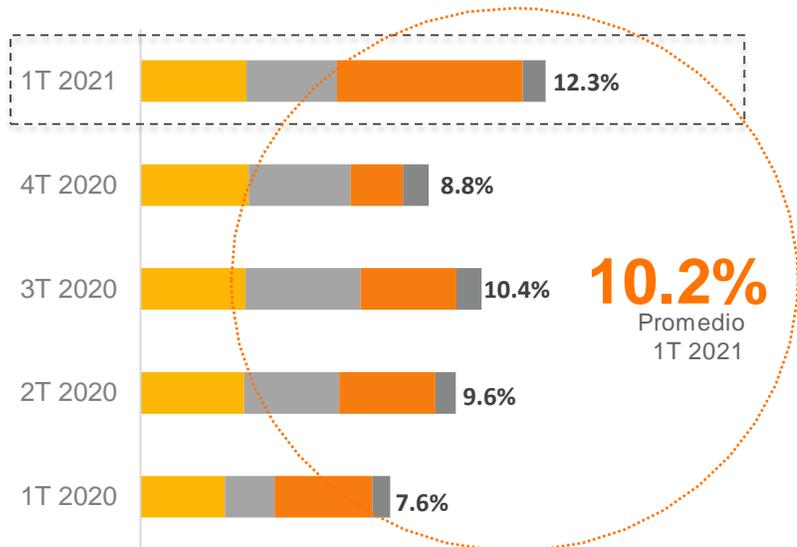


Diversificación por categoría

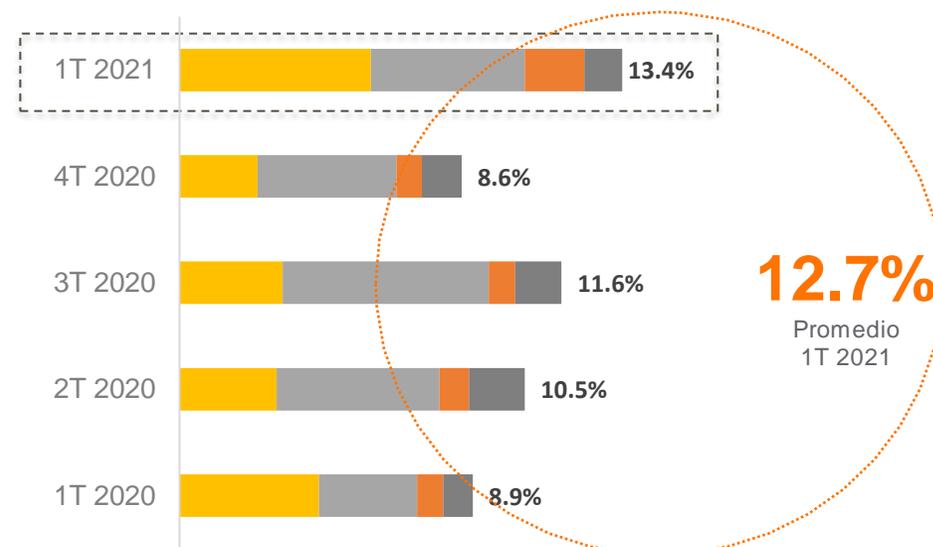


OCUPACIÓN DEL PORTAFOLIO

Vacancia física (%)



Vacancia económica (%)



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



239
 Prospectos comerciales



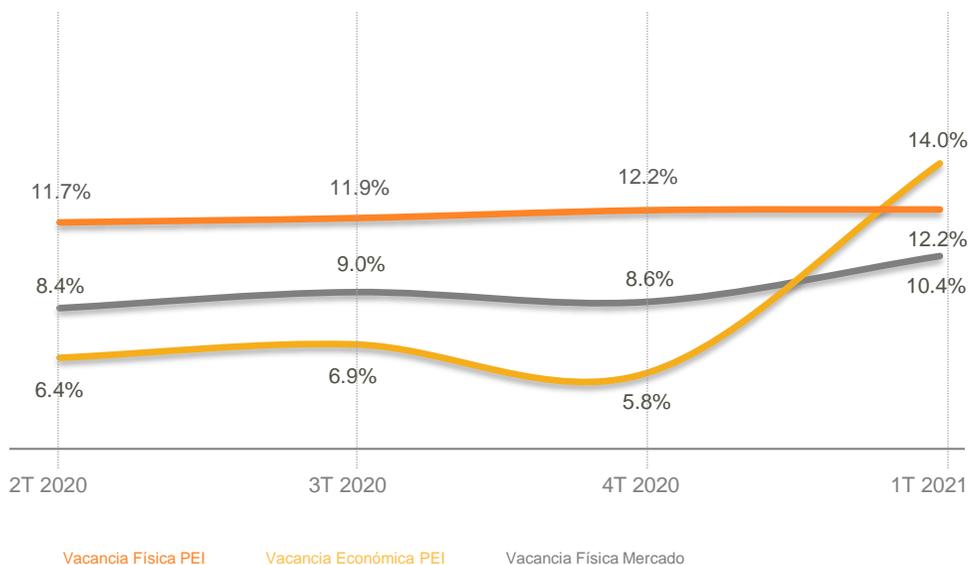
98,959 m²
 Área de negociación



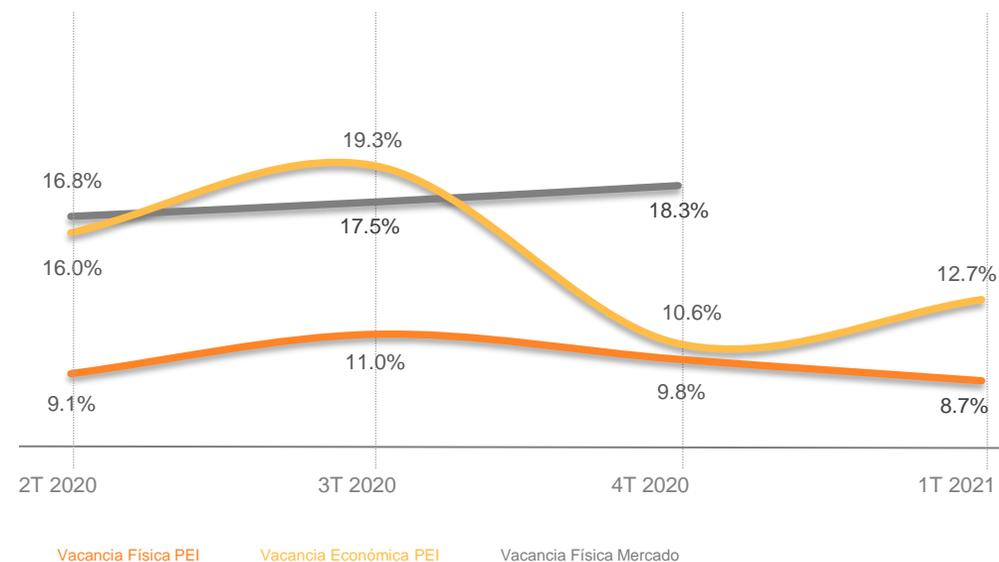
17
 Inmuebles

VACANCIA PEI vs. MERCADO

Corporativos



Comerciales



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

34,287 m²
Área vacante



40
Proyectos



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 m²
Área vacante

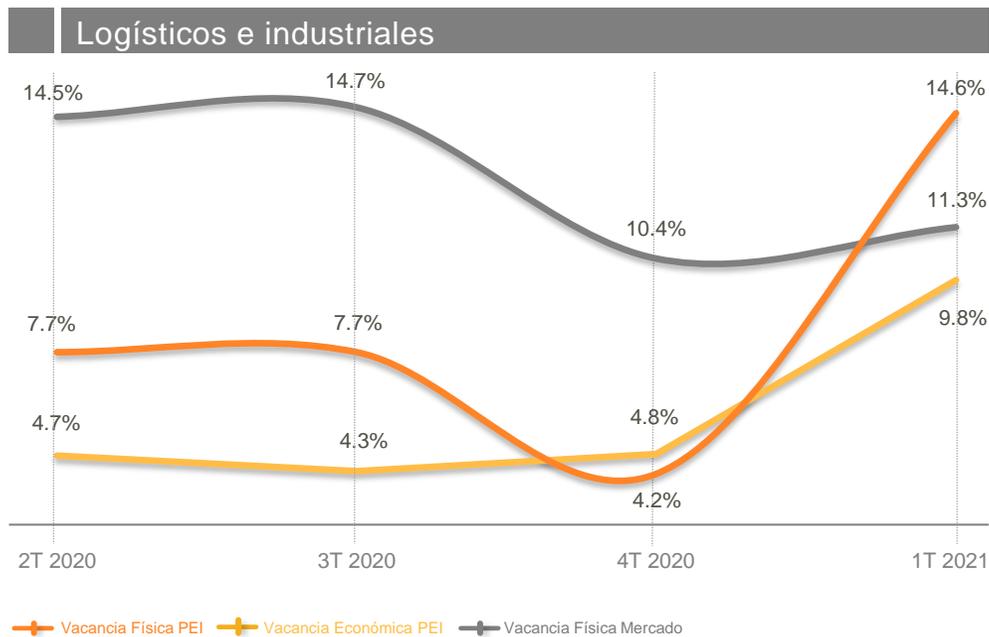


142
Proyectos

■ 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.

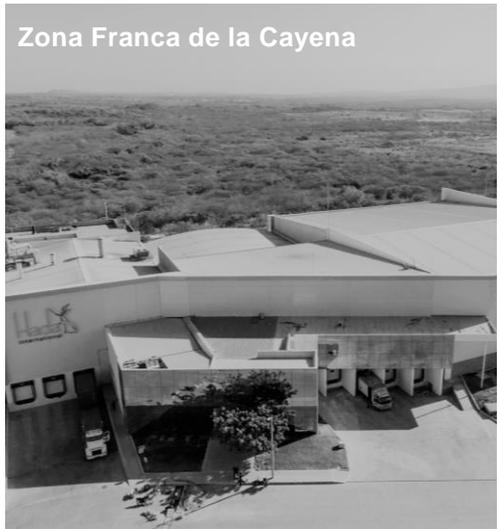
VACANCIA PEI vs MERCADO



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 m²
Área vacante¹

9
Prospectos¹



■ Información al cierre de cada trimestre

¹Incluye el área entregada por Alfacer



03

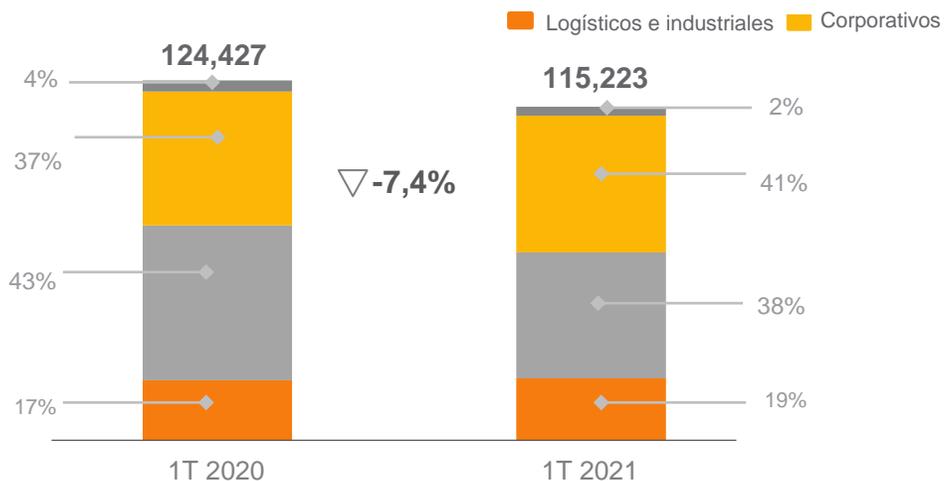


GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO

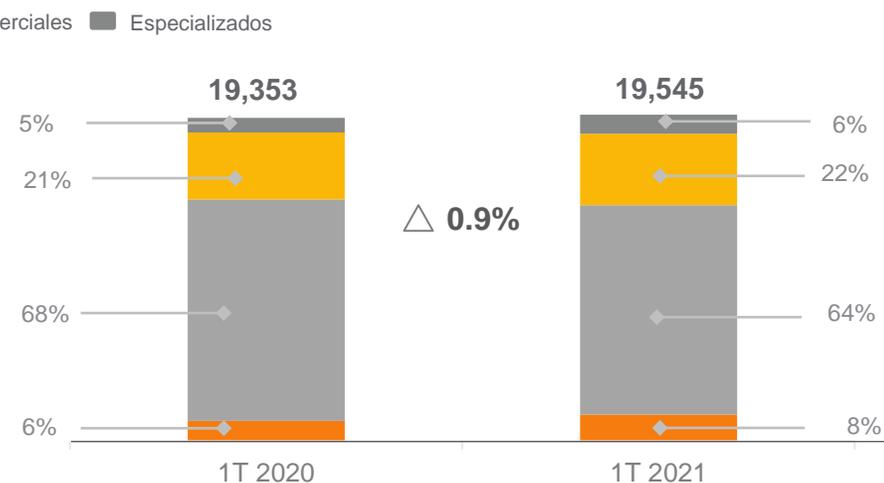
CIFRAS FINANCIERAS*

Cifras en COP miles de MM

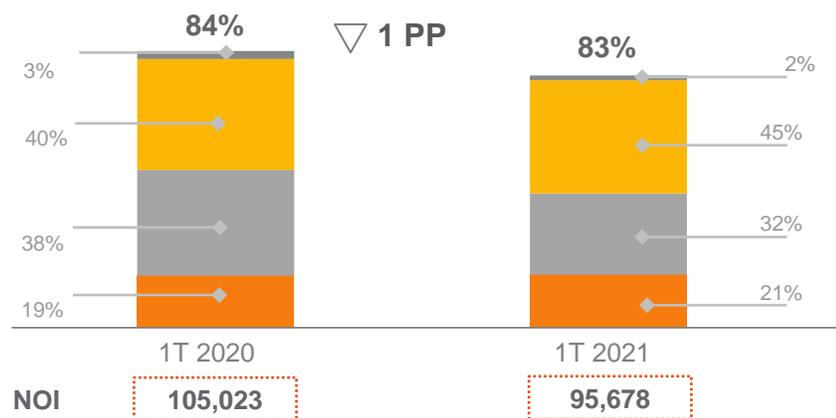
Ingresos¹



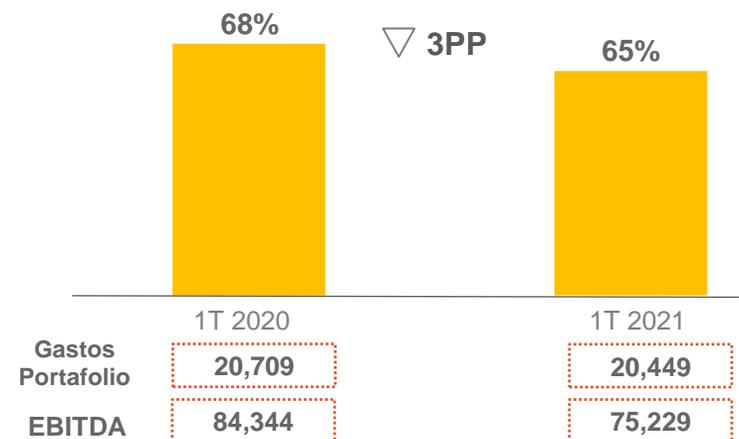
Gastos Operacionales Totales



NOI



EBITDA



1. Los ingresos no incluyen ingresos reembolsables.

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

CARTERA

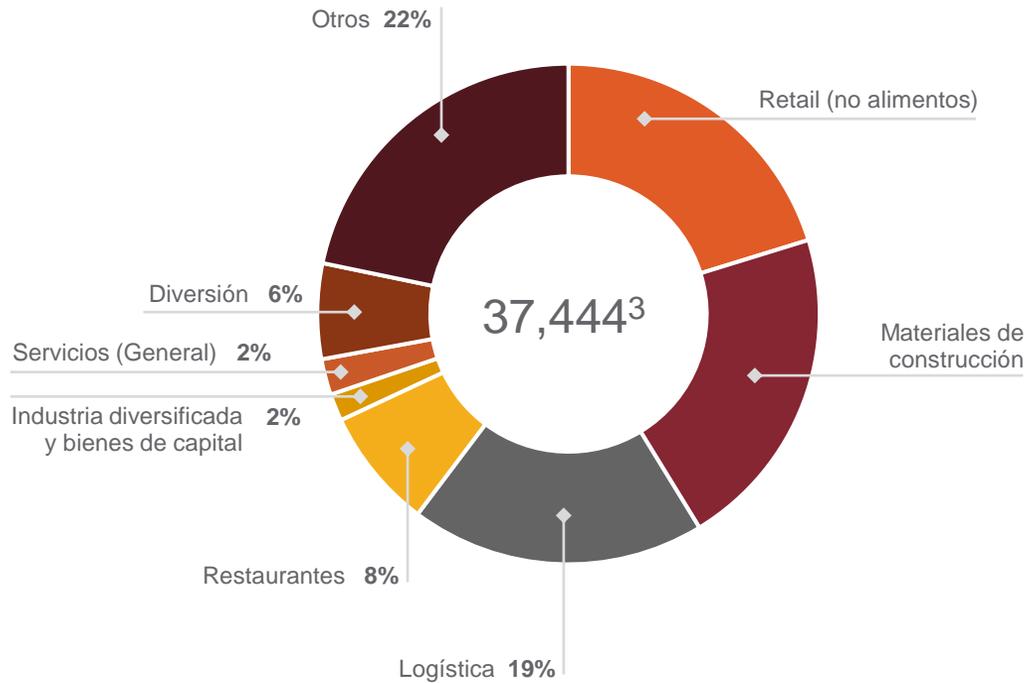
Días de rotación de cartera neta



Indicador Cartera neta/ Ingresos LTM²

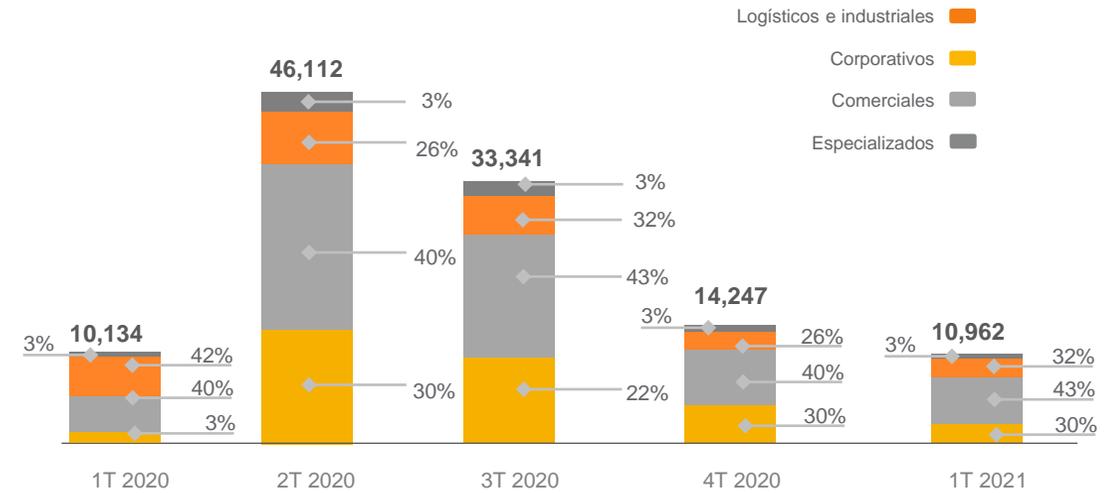


Cartera bruta



Cartera neta por categoría

Cifras en COP MM



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

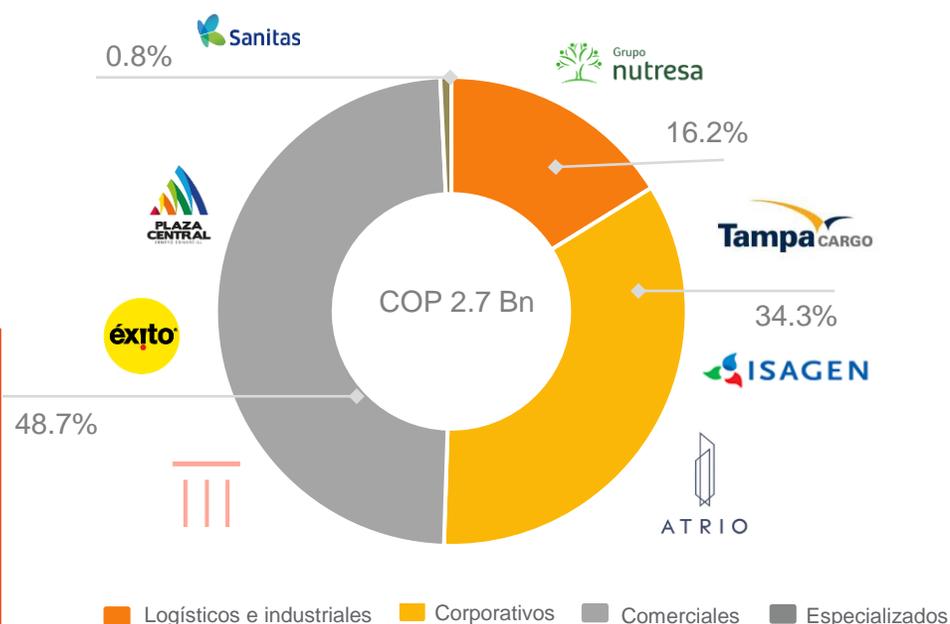
2. Cartera Neta / Ingresos operacionales en los últimos 12 meses.

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

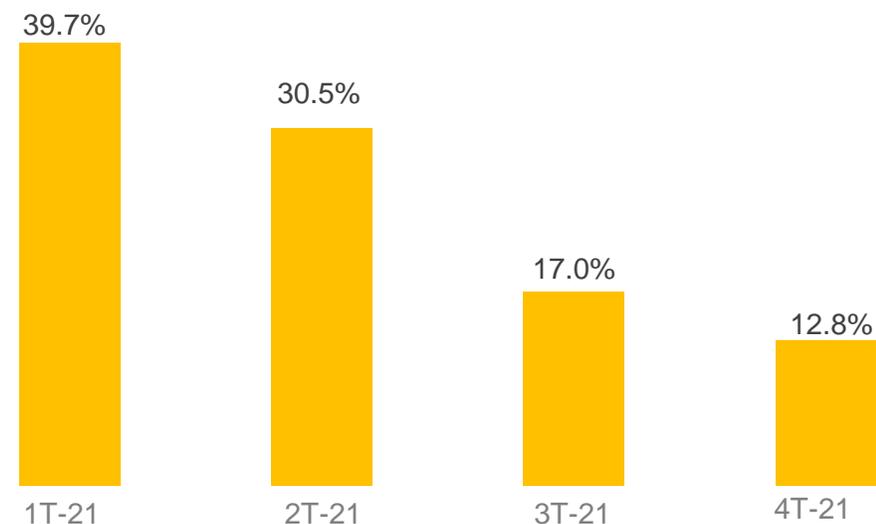
ACTUALIZACIÓN DE AVALÚOS DEL PORTAFOLIO

- Durante el 2021, la actualización de los avalúos del **39.7%** del portafolio equivalente a **COP 2.7 Bn** generó un impacto de **-2.62%**^{1,2} 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

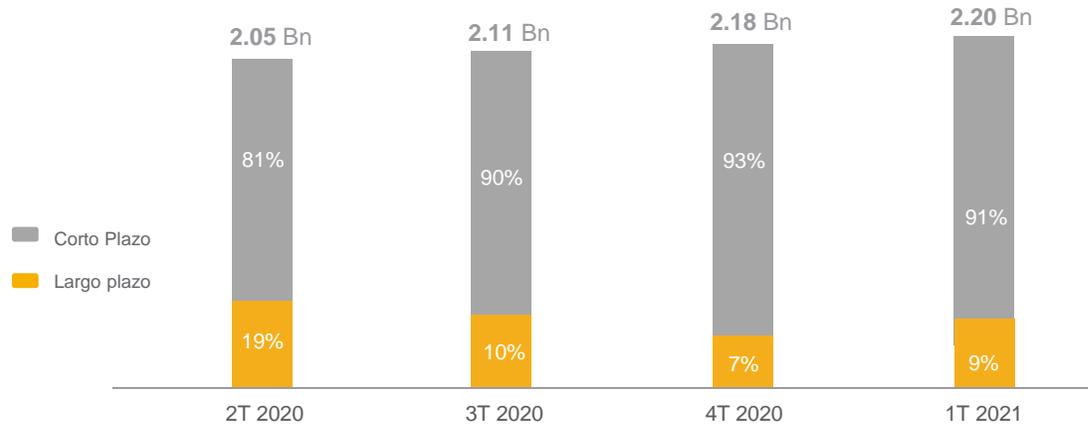


1 Incluye las activaciones correspondientes a adquisiciones.

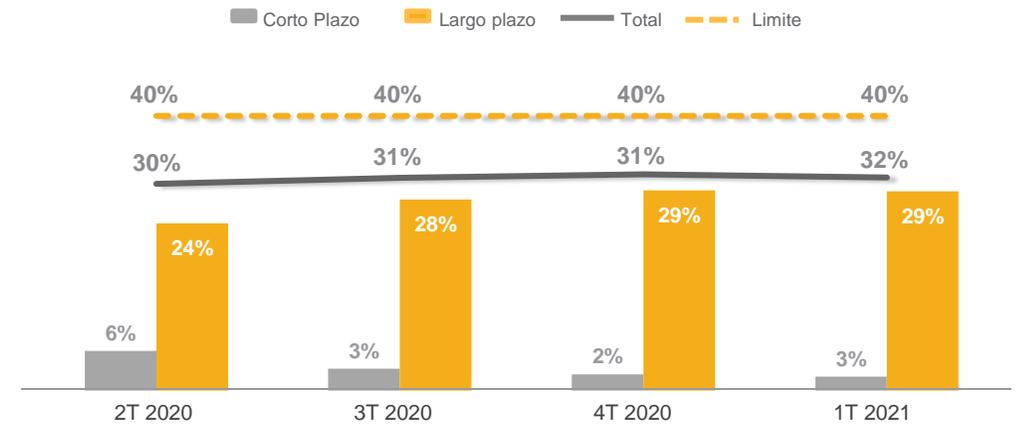
2 Está medido como la suma de los impactos de las activaciones individuales el día cada una se contabilizó.

ENDEUDAMIENTO

Nivel de endeudamiento

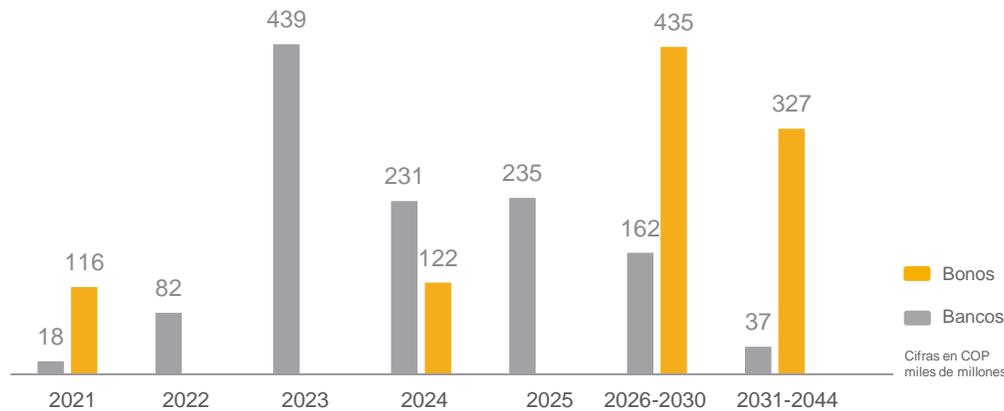


Límite de endeudamiento¹ sobre activos

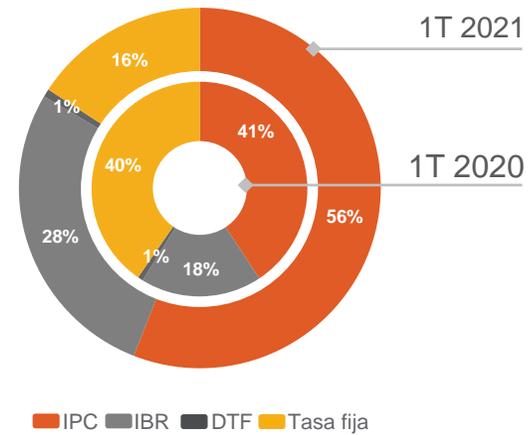


E

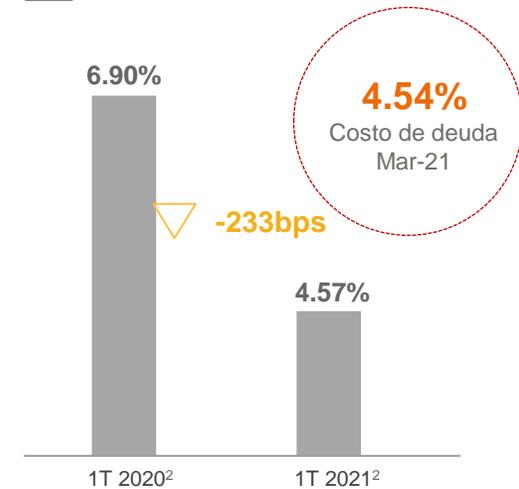
Perfil de vencimiento de la deuda



Indexación de la deuda



Costo de la deuda



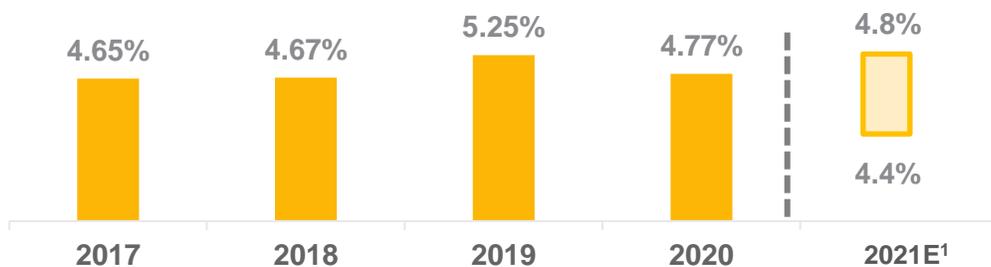
1. Endeudamiento financiero bruto
2. Promedio ponderado por monto de deuda mensual de enero a marzo.

RENTABILIDAD

Flujo de Caja Distribuible pagado por Título

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

Dividend yield

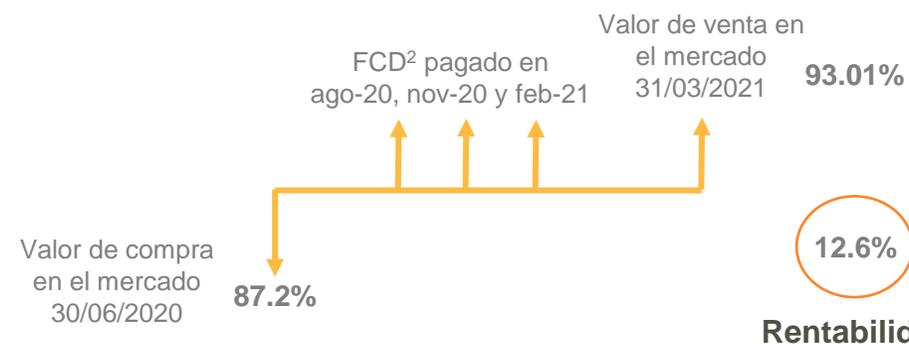


Rentabilidades históricas en función del tiempo



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





AGENDA DE TRABAJO 2021

01

SOSTENIBILIDAD

02

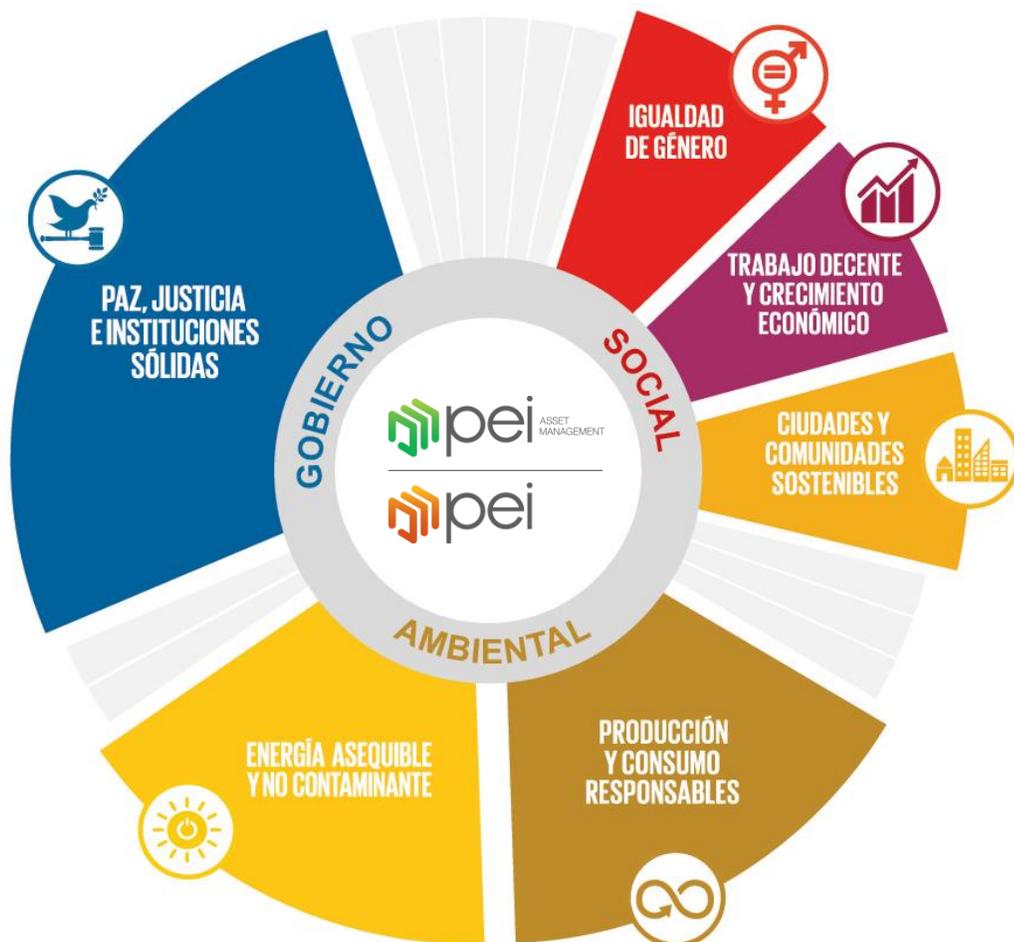
CAMBIO EN LA METODOLOGIA DE VALORACION DE LOS TEIS

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 SFC² 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?

precia
Proveedor de Precios para Valoración

PIP

¿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



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/ o en:

