



# TELECONFERENCIA DE RESULTADOS PEI

SEGUNDO TRIMESTRE  
2021





## 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 **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** GESTIÓN 2T-2021
- 02** VALORACIÓN A PRECIOS DE MERCADO
- 03** GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO
- 04** GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO
- 05** SOSTENIBILIDAD
- 06** SESIÓN DE PREGUNTAS

01 

# GESTIÓN 2T-2021



 **pei** ASSET  
MANAGEMENT

 **pei**

# GESTIÓN 2T -2021

## ARRENDAMIENTO

**+57 mil** m<sup>2</sup>

Arrendados 2T 2021

**+47 mil** m<sup>2</sup>

Retenidos 2T 2021

**72** Nuevos contratos

**39** Arrendatarios nuevos

## CARTERA

**1.83%** Ingresos LTM

**COP 8,183 MM** Cartera neta

**25%** Reducción en cartera

## COYUNTURA

**94%** recaudo de diferimientos 2020

Alivios comerciales 2021:

**5.2%** de los ingresos YTD

## AVALÚOS COMERCIALES

**71%<sup>1</sup>** del portafolio con avalúo actualizado YTD

**+0.66%** incremento en el valor en libros en el 2T-2021

## FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE 2021

57,431 MM

Feb-21

50,283 MM

May-21

**53,493 MM**

Ago-21

**161,207 MM** MONTO TOTAL ENTREGADO

## DIVIDEND YIELD

Dividend yield 2021  
valor patrimonial (E)

**[4.6% - 4.8%]**

Dividend yield 2021  
precios de mercado (E)

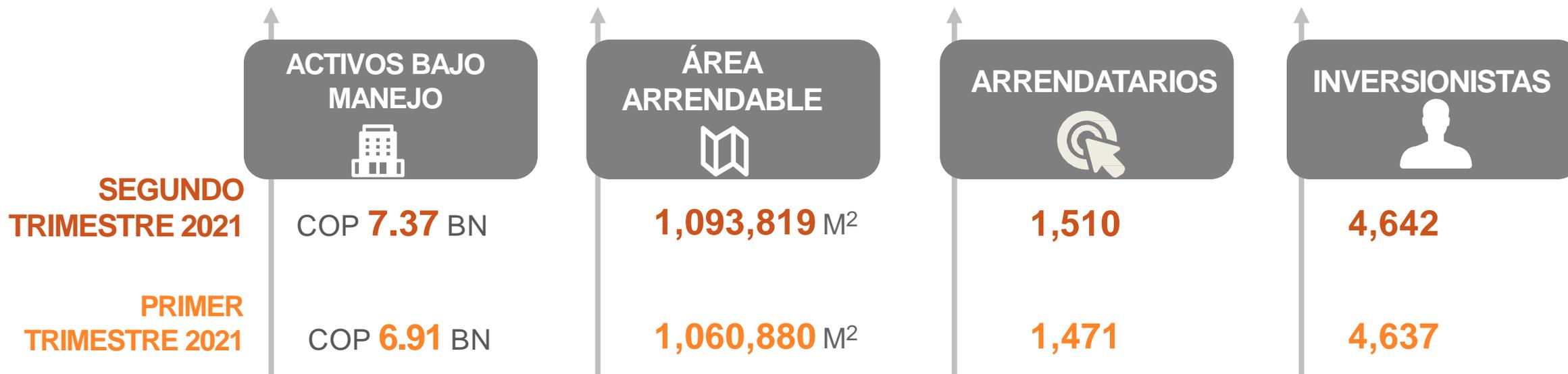
**[5.3% - 5.5%]**

\* YTD (Year to date)

\* LTM (Last twelve months)

1. Teniendo en cuenta el valor en libros a dic-20

# PRINCIPALES INDICADORES



**+ Sanitas Versalles**  
Valor Activo:  
**COP 16.7 mil MM**  
Porcentaje Pei: **100%**  
Contrato BTS: **10 Años**  
↑ Portafolio de Salud



**+ CC Nuestro Bogotá**  
Valor Activo:  
**COP 630 mil MM**  
Porcentaje Pei: **52%**  
Flujo Preferente  
**78%** Ocupación

02



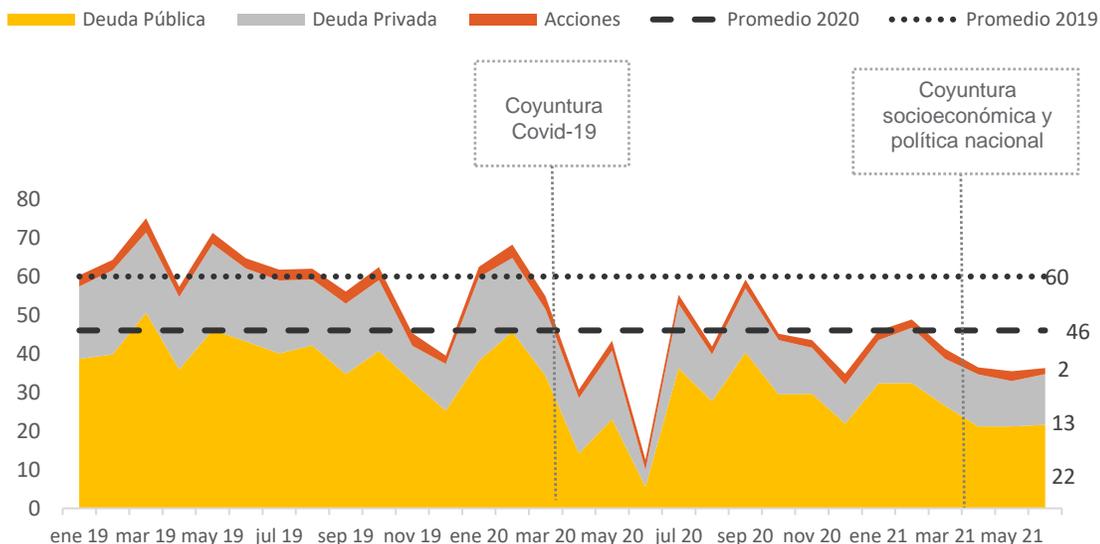
# DINAMICA DEL MERCADO DE CAPITALES



# PANORAMA DEL MERCADO DE CAPITALES Y TEIS

## Reducción de operaciones en el mercado bursátil en todos los activos

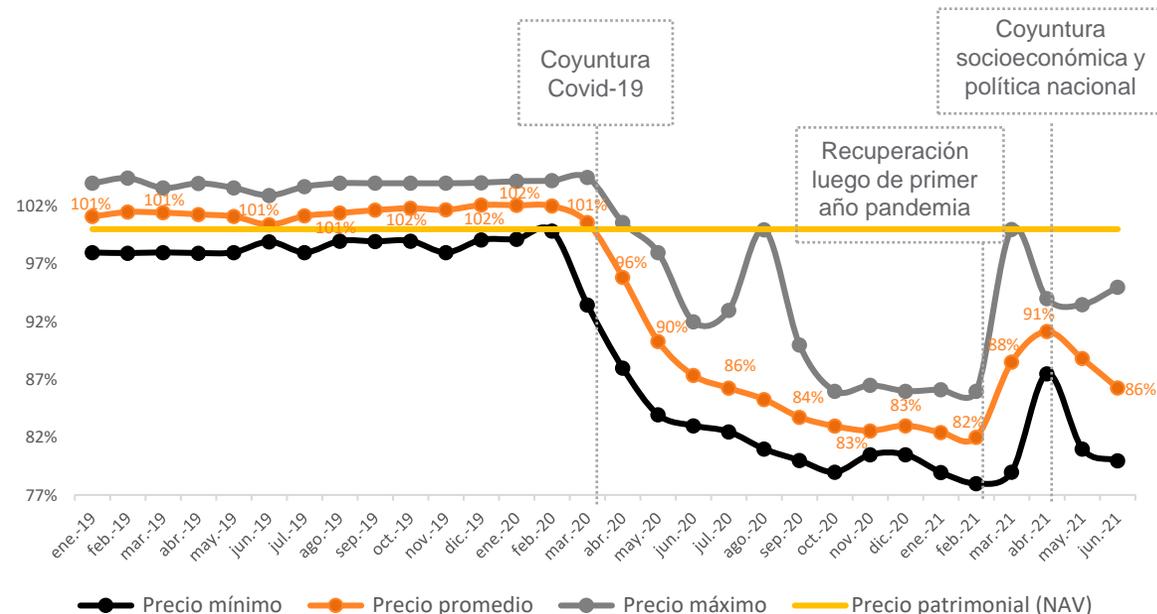
Cifras en COP Bn



Fuente: Bancolombia

- El **mercado de capitales local** se vio afectado por la coyuntura del **covid-19**
  - El volumen promedio transado en 2020 disminuyó 23% frente al volumen promedio de 2019.
  - Disminución del 32% en el volumen promedio transado YTD frente al volumen promedio de 2019.
- **Segundo trimestre de 2021** afectado por la **coyuntura socioeconómica y política**.

## Comportamiento del precio de los TEIS en el mercado secundario



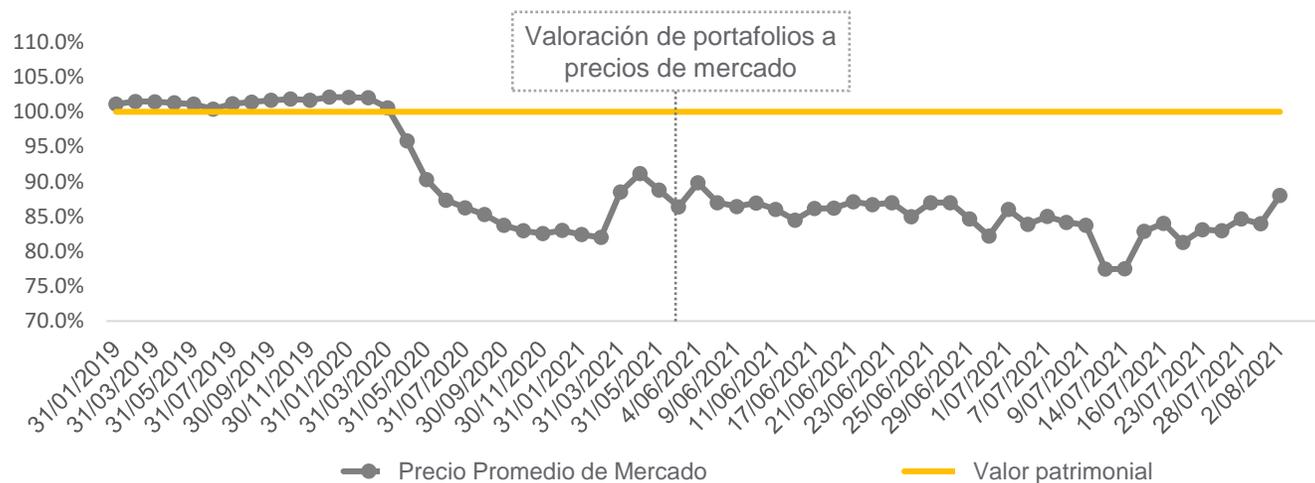
- La **industria inmobiliaria** también se ha visto afectada por la **coyuntura de mercado**.
- Descuento en el valor de mercado de los Títulos Participativos desde el inicio de la **coyuntura covid-19**.
- Recuperación del precio en los meses de marzo-21 y abril-21, luego del primer año de pandemia.

\*YTD: Year to date

\*TEIS: Títulos Estrategias Inmobiliarias

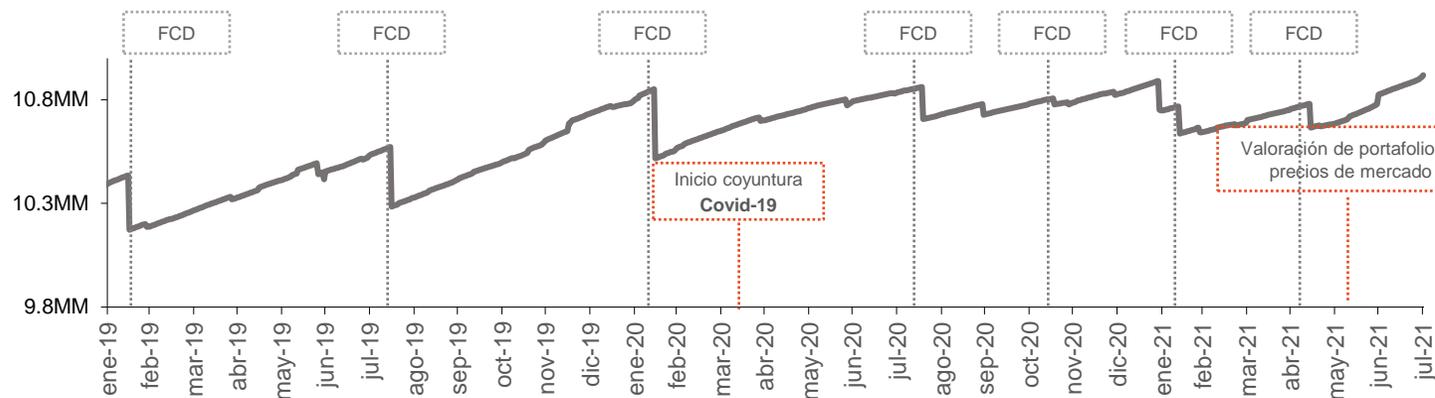
# COMPORTAMIENTO DE LOS TEIS POSTERIOR AL CAMBIO DE VALORACIÓN

## Comportamiento del precio promedio de mercado



	Jun-21	Jul-21
Precio reportado por los proveedores de precio	82%-100%	77.5%-87%
Precio promedio en el mercado secundario	86.2%	82.9%

## Comportamiento del valor patrimonial



El valor patrimonial cerró en **COP 10,825,091** y **COP 10,918,279** para los meses de junio y julio, y presentó una **valorización de 1.30%** y **0.86%** respectivamente

\*FCD (Flujo de Caja Distribuible)

# EL CAMBIO EN LA VALORACIÓN SE EFECTUÓ EL 01 DE JUNIO



Circular  
006 de  
2021

## ¿Qué cambió?

- La Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) reglamentó la valoración a precios de mercado para los inversionistas vigilados
- El cambio rige a partir del **01 de junio**
- Los inversionistas valoraban con base al **valor patrimonial** y a partir de la fecha, se valora con base al **precio de mercado**

## ¿Quiénes se verán impactados?

Los portafolios de inversión de títulos de participación inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores emitidos por:

- Fondos de inversión colectiva cerrados
- Fondos de capital privado
- **Patrimonios autónomos o procesos de titularización**

## ¿Por qué el cambio?

Teniendo en cuenta la **naturaleza dinámica del mercado** secundario y con el fin de que los inversionistas pudieran conocer el comportamiento de los títulos **en el mercado secundario**.

- El **Agente de Manejo** calcula diariamente el **valor patrimonial** del vehículo.
- **Los Proveedores de Precio** calculan un **valor de mercado** del Título.
- **Las SCB** toman el valor de su **Proveedor de Precios**
- **Los inversionistas** no vigilados perciben este cambio en su extracto de inversión emitido por la SCB

# EL CAMBIO EN LA VALORACIÓN SE EFECTUÓ EL 01 DE JUNIO

¿Cómo se determina el precio de valoración de los Títulos?

## VALOR PATRIMONIAL

VALOR  
PATRIMONIAL

=

CÁLCULO DEL VALOR  
PATRIMONIAL DE PEI

NÚMERO DE TÍTULOS EN  
CIRCULACIÓN EN EL MERCADO



## PRECIOS DE MERCADO

Los proveedores de precio son **entidades independientes** a Pei encargadas de realizar la valoración del título diariamente.



El valor reportado dependerá del proveedor de precio de cada **comisionista de bolsa**.

¿Cómo deben valorar los inversionistas vigilados sus portafolios?

## PRECIOS DE MERCADO

- La **valoración del Título** depende de la metodología utilizada por el proveedor de precio de cada inversionista
- La valoración está sujeta al comportamiento del **mercado de capitales en el día**

¿Dónde se puede ver el precio de mercado reportado por los proveedores de precio?

- En los extractos generados por las comisionistas de bolsa para sus clientes inversionistas, **el valor de su participación será calculado con base en el precio de mercado** para la fecha correspondiente al corte del extracto.

# MIGRACIÓN DE TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN A RENTA VARIABLE



Proyecto de migración masiva de la negociación de títulos de participación a la rueda de **renta variable**

2017



Aplazamiento de la migración a renta variable

1 Mar 2021



Valoración a precios de mercado para inversionistas vigilados por la SFC

1 Jun 2021



Pei continua trabajando en la agenda de migración a renta variable junto con la BVC

2S 2021  
en adelante

## EFFECTOS DE MIGRACION A RENTA VARIABLE

- ✓ Refleja la dinámica de precios de mercado
- ✓ Eliminación posibilidades de arbitraje

- ✓ Adopción de buenas prácticas de revelación de información
- ✓ Visibilidad ante inversionistas internacionales

03

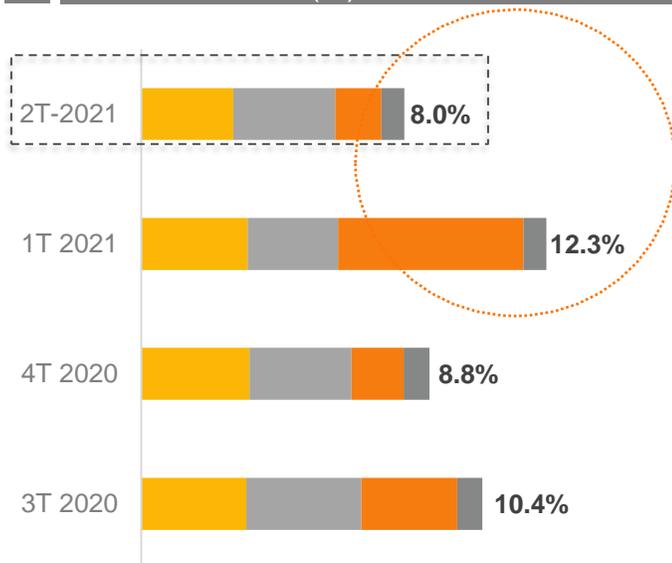


# GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO



# OCUPACIÓN DEL PORTAFOLIO

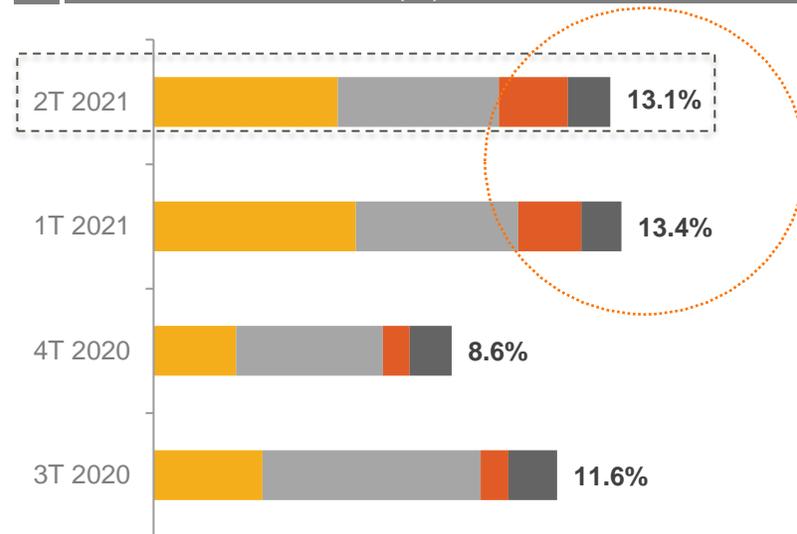
## Vacancia física (%)



**9.5%**  
Promedio  
1S 2021



## Vacancia económica (%)



**13.2%**  
Promedio  
1S 2021



**7.5% - 8.0%**

**Física**

Estimaciones de vacancia promedio a cierre de 2021

**9.0% - 11.0%**

**Económica**



**6.01**

Duración promedio de contratos



**170**

Prospectos comerciales



**68,298 m<sup>2</sup>**

Área de negociación

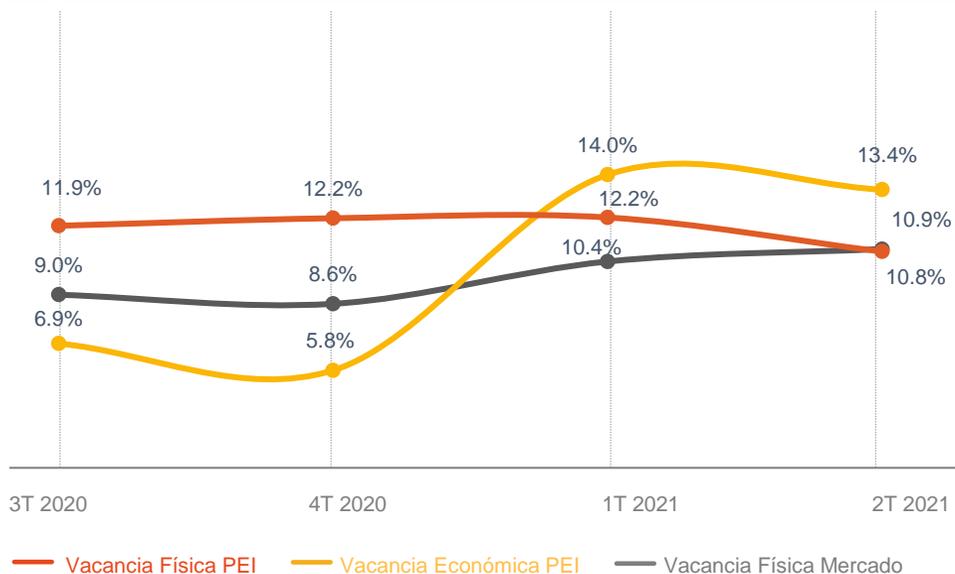


**22**

Inmuebles

# VACANCIA PEI vs. MERCADO

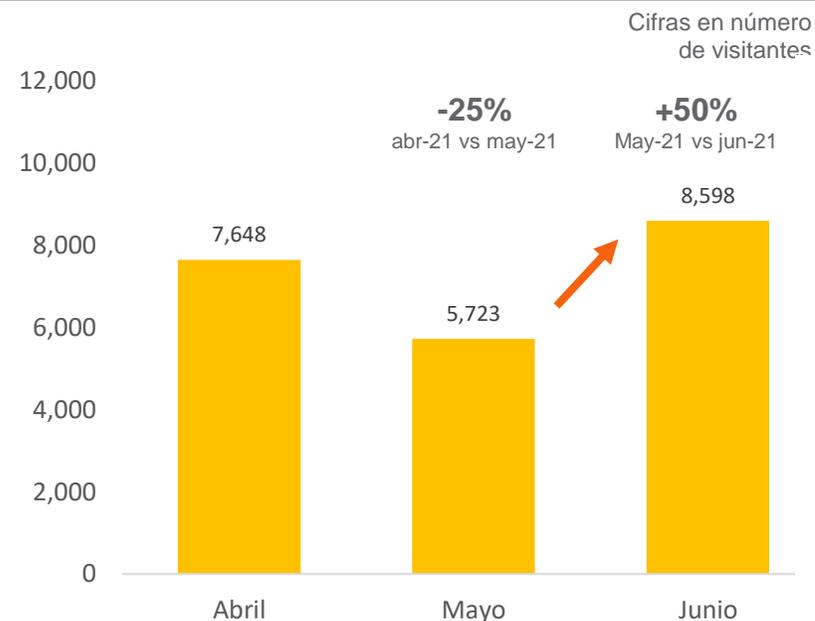
## Corporativos



Tanto la vacancia física como la vacancia económica **disminuyeron** debido la colocación de más de 7,000 m<sup>2</sup> de dos importantes empresas pertenecientes a los sectores de *e-commerce* y farmacéutico respectivamente.



## Tráfico en activos corporativos de Pei



Se evidenció un crecimiento en el último trimestre, a excepción de mayo, el cual presentó una disminución debido a las problemáticas sociales presentadas en el país.

■ Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International (2021)

■ Información al cierre de cada trimestre.

# VACANCIA PEI vs MERCADO

## Comerciales

En el último trimestre la vacancia física **aumentó** debido al ingreso de nueva área arrendable. Por su parte, la vacancia económica **disminuyó** dado el aumento de ingresos variables percibidos durante el trimestre.

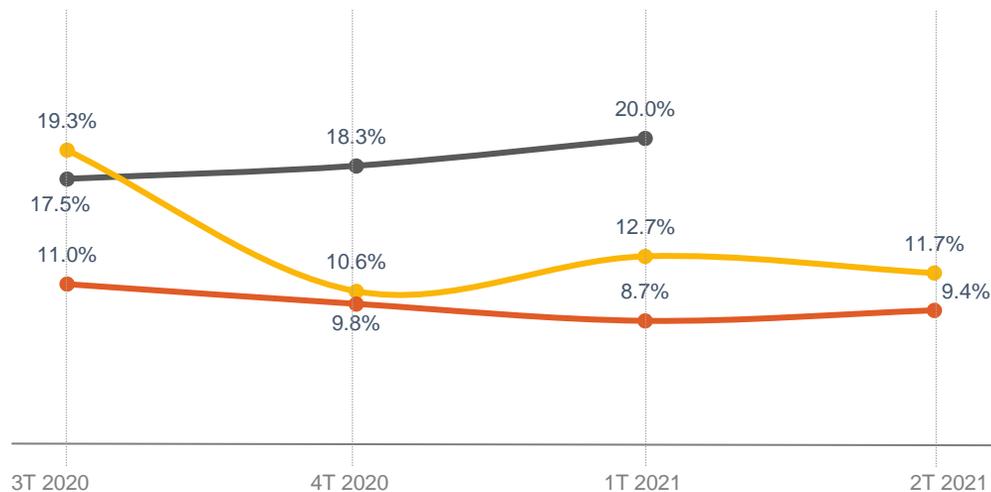
**34,220 m<sup>2</sup>**

Área vacante



**111**

Prospectos



— Vacancia Física PEI — Vacancia Económica PEI — Vacancia Física Mercado

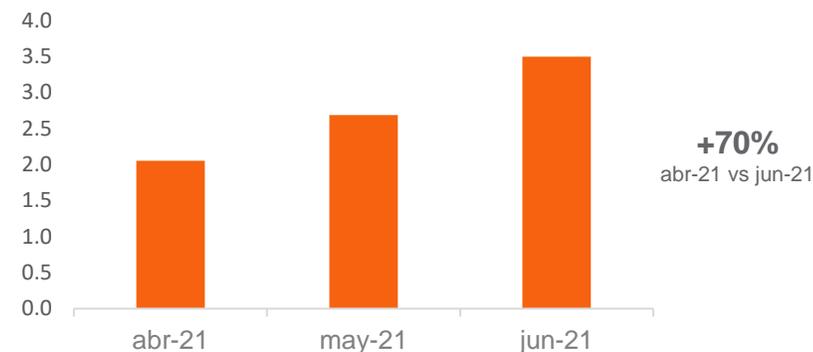
## Ventas por m<sup>2</sup> de centros comerciales

Cifras en COP MM



## Tráfico peatonal de centros comerciales

Cifras en MM de visitantes



■ Información de mercado tomada de: Reporte de vacancia de Acecolombia (2021).

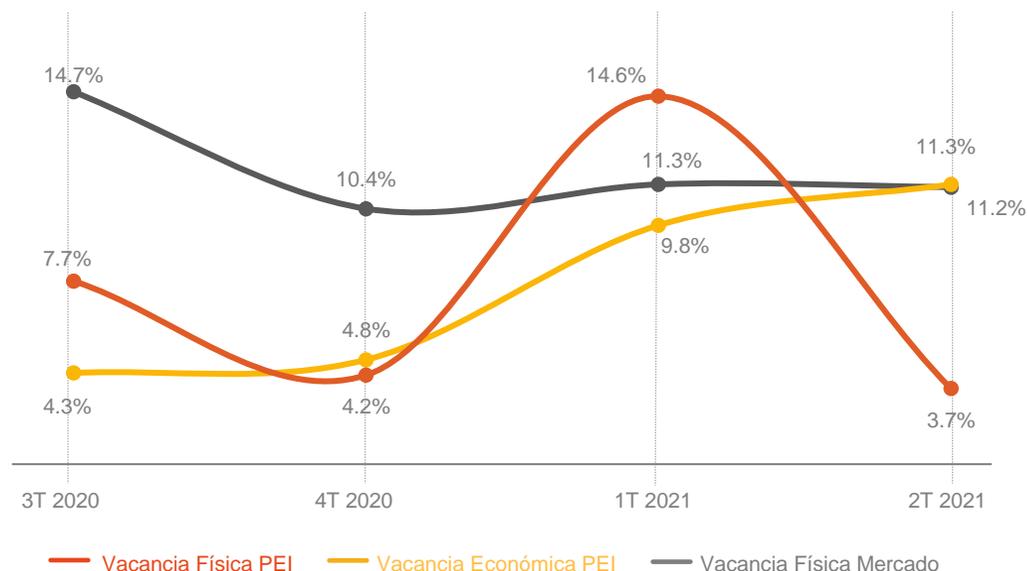
■ Información al cierre de cada trimestre.

# VACANCIA PEI vs. MERCADO



## Logísticos e industriales

La vacancia física **disminuyó** debido a la colocación de más de 45,000 m<sup>2</sup>. Sin embargo, la vacancia económica **aumentó** por periodos de gracia y adecuaciones en las bodegas.

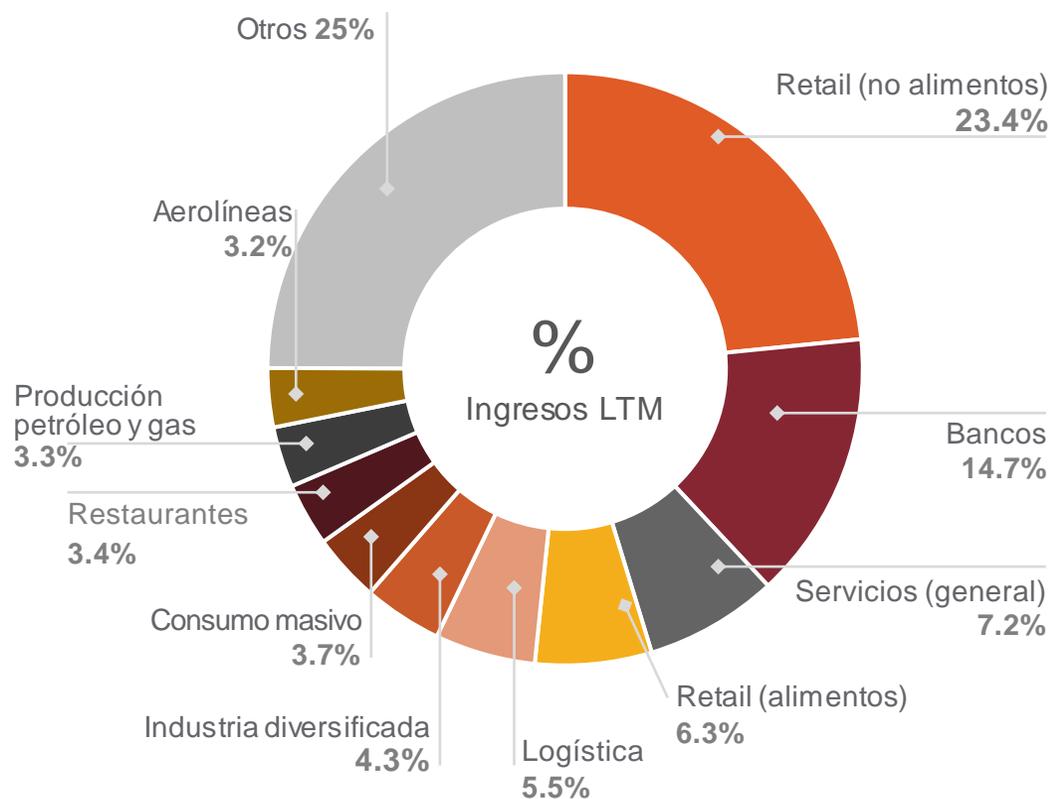


■ Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International (2021)

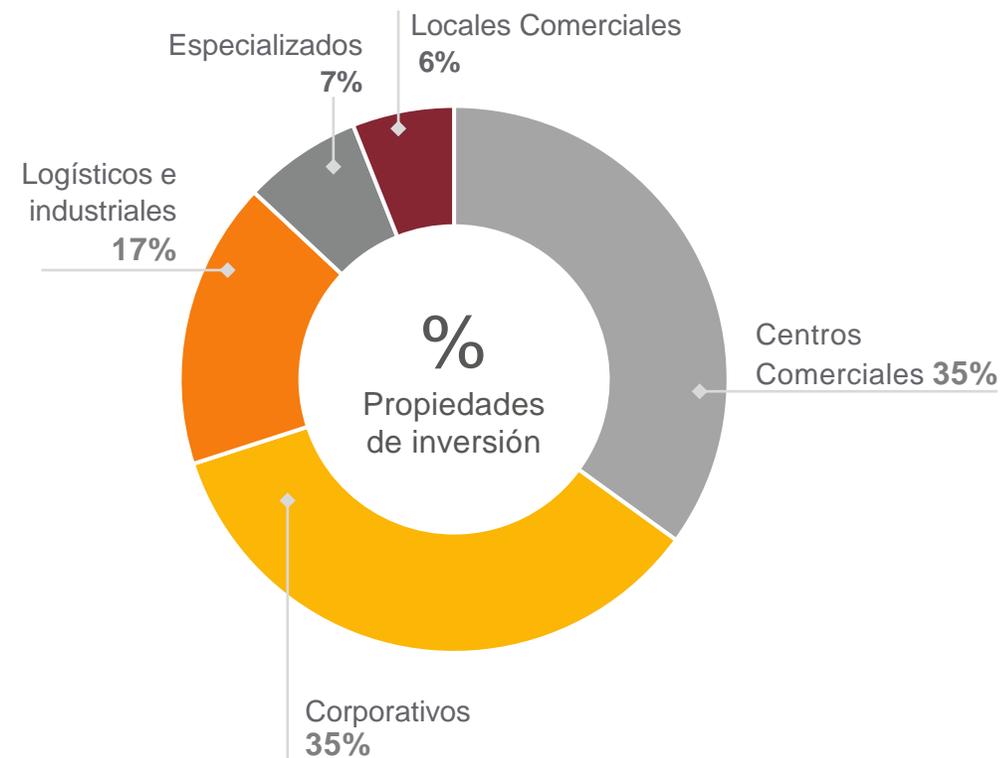
■ Información al cierre de cada trimestre.

# DIVERSIFICACIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Diversificación por sector económico



Diversificación por categoría



04



# GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO

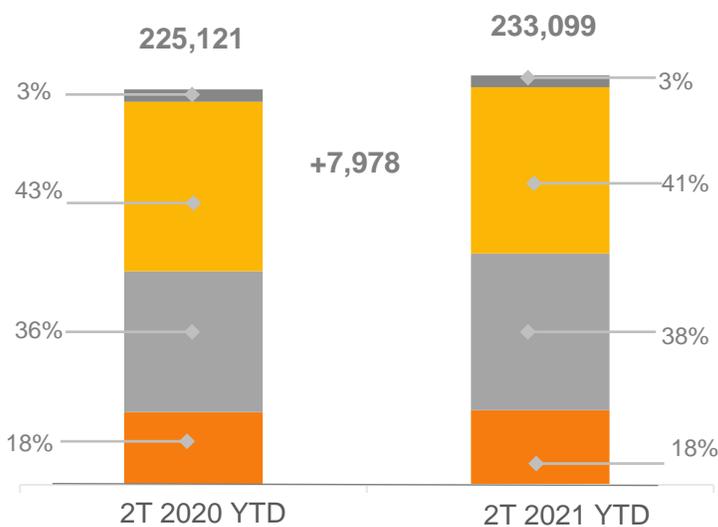


# CIFRAS FINANCIERAS\*

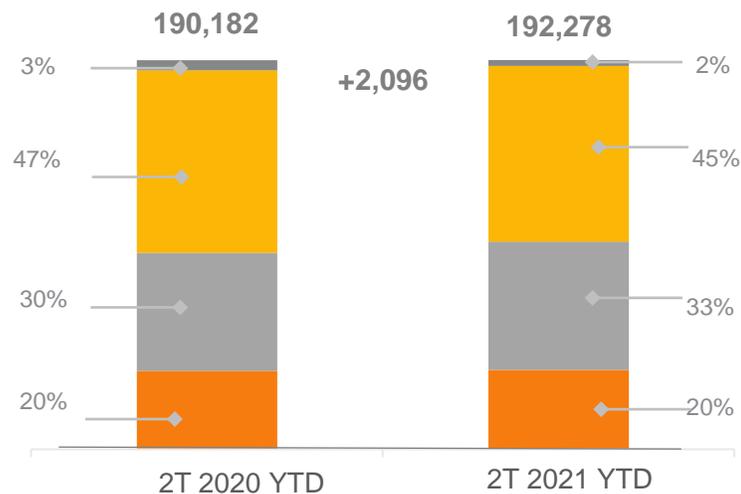
Cifras en COP MM

Logísticos e industriales Comerciales Corporativos Especializados

## Ingresos<sup>1</sup>



## NOI



Margen NOI  
Gastos Op. Totales

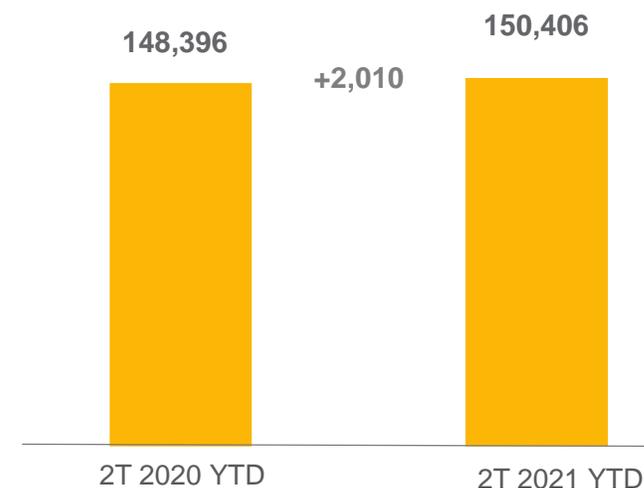
84%

34,939

82%

40,821

## EBITDA



Margen EBITDA

66%

65%

1. Los ingresos no incluyen ingresos reembolsables.

\* 2T YTD: Corresponde al periodo de enero a junio de cada año

# CARTERA

## Días de rotación de cartera neta

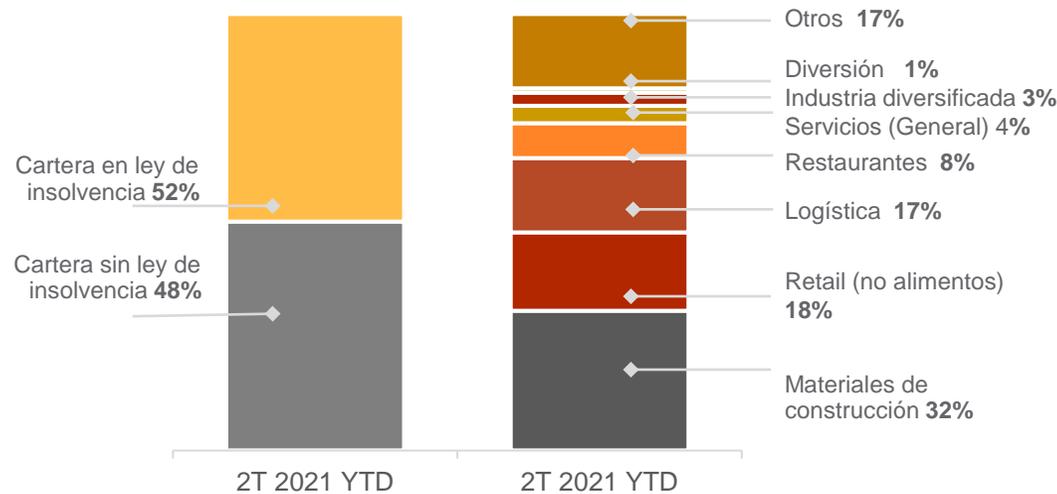


## Indicador Cartera neta/ Ingresos LTM<sup>2</sup>



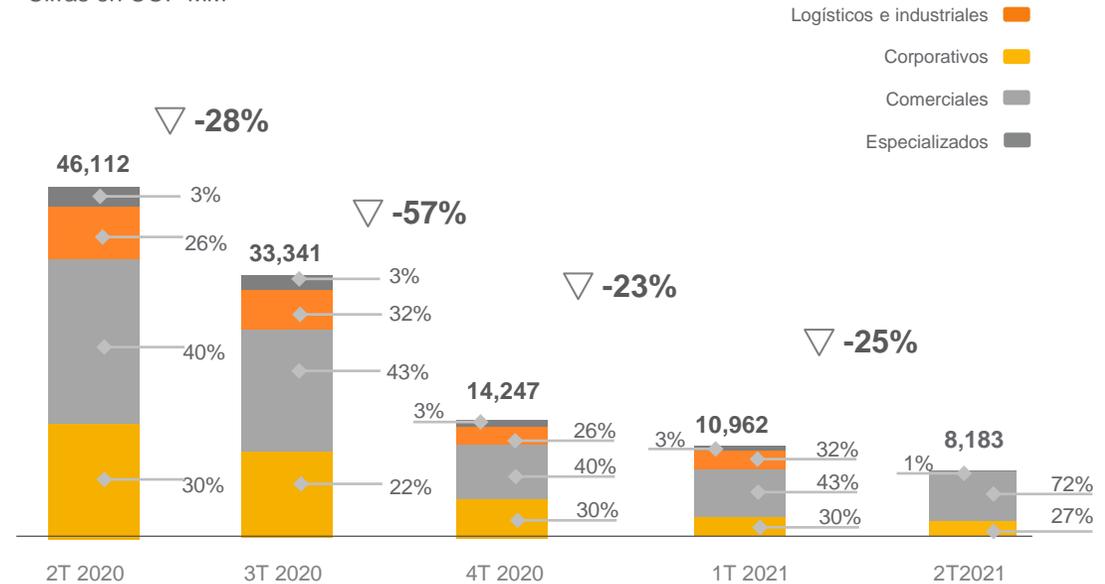
## Cartera Bruta

COP 34,822<sup>3</sup> MM



## Cartera neta por categoría

Cifras en COP MM



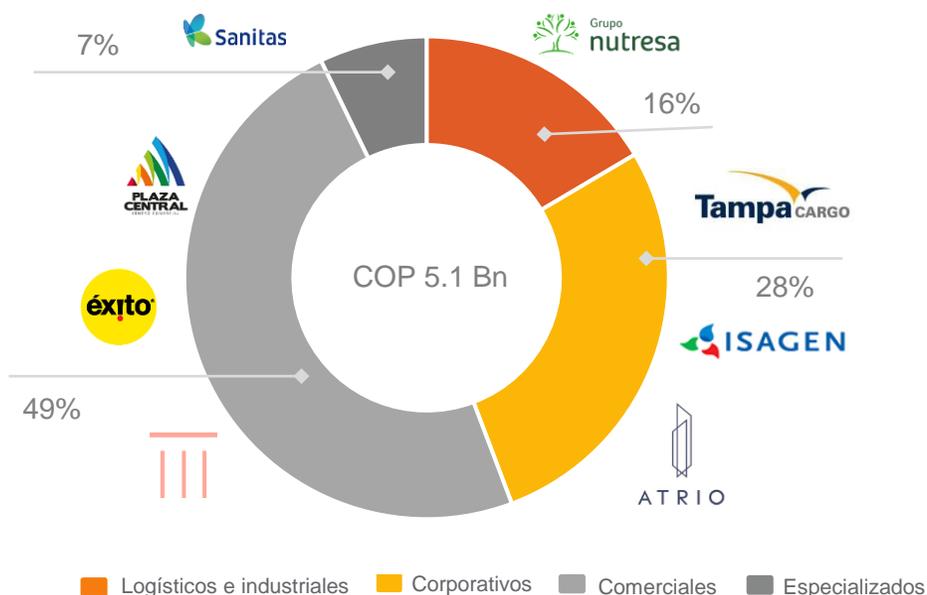
1. Cartera neta: Corresponde a la cartera actual menos las provisiones realizadas contablemente.
2. Cartera Neta / Ingresos operacionales causados en los últimos 12 meses.
3. Cartera Bruta, no incluye cartera administrativa por 215MM, ni lo correspondiente a cartera corriente de Julio por 4591MM (cancelados el 3 de julio)

# ACTUALIZACIÓN DE AVALÚOS DEL PORTAFOLIO

Al cierre de junio del 2021, el **71%**<sup>1</sup> del portafolio equivalente a **COP 5.1 Bn**, contaba con avalúos actualizados generando un impacto de **-1.17%**<sup>2,3</sup> frente al valor en libros.

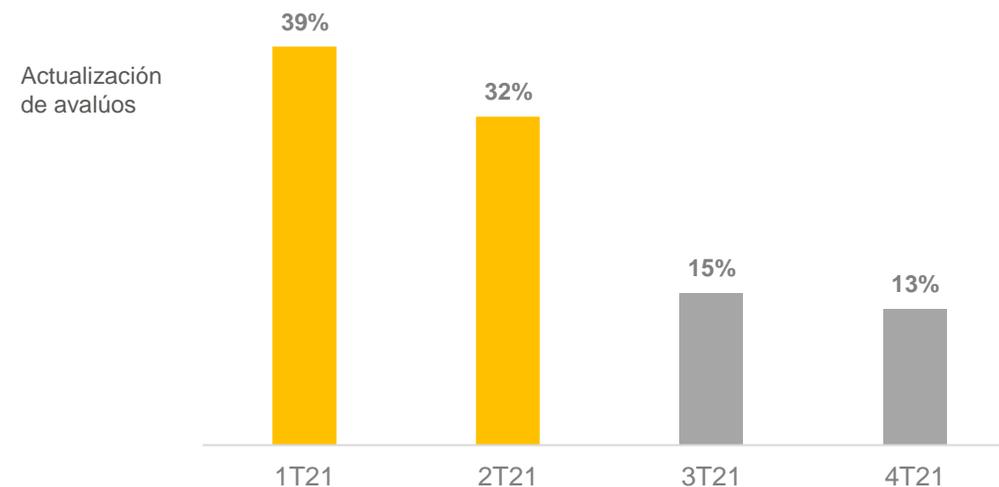
- Cambio en la curva del IPC jul-20 a abr-21
  - Desvalorización de los avalúos
- Compensado parcialmente por:
  - Recuperación de centros comerciales
  - Disminución de alivios de avalúos activados en el 2T-2021

## Avalúos realizados en el 1S-21



## Cronograma estimado de avalúos en el 2021

Efecto acumulado YTD	-2.62%	-1.17%
Efecto del trimestre	-2.62%	0.66%



1 Teniendo en cuenta el valor en libros a dic-20

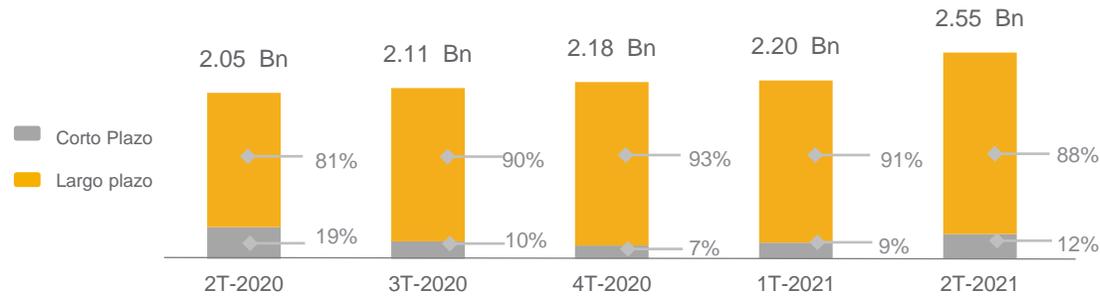
2 Incluye las activaciones correspondientes a adquisiciones.

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

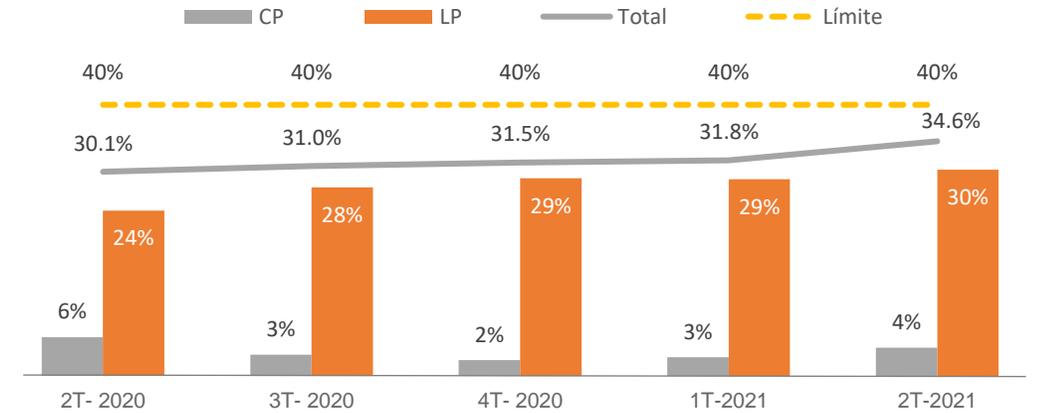
\*YTD (Year to date)

# ENDEUDAMIENTO

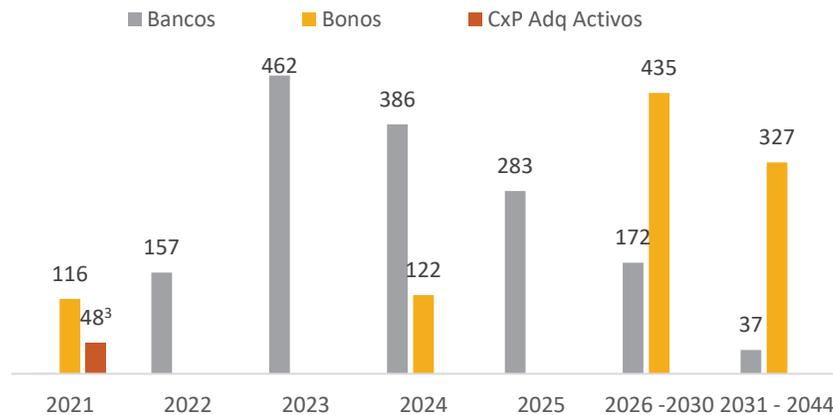
## Nivel de endeudamiento



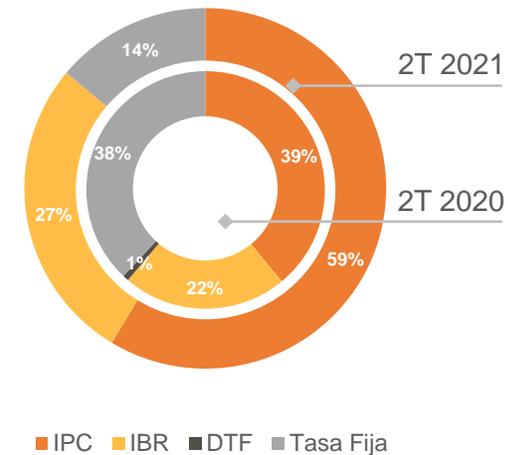
## Límite de endeudamiento<sup>1</sup> sobre activos



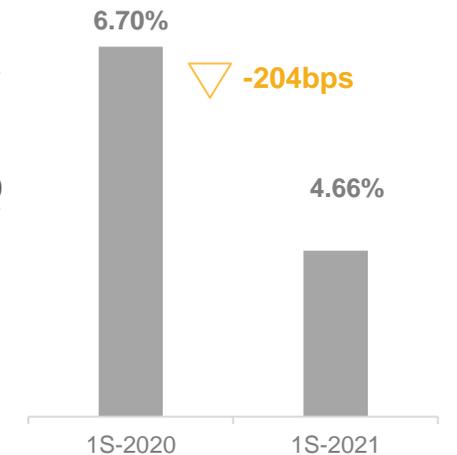
## Perfil de vencimiento de la deuda



## Indexación de la deuda



## Costo de la deuda<sup>2</sup>



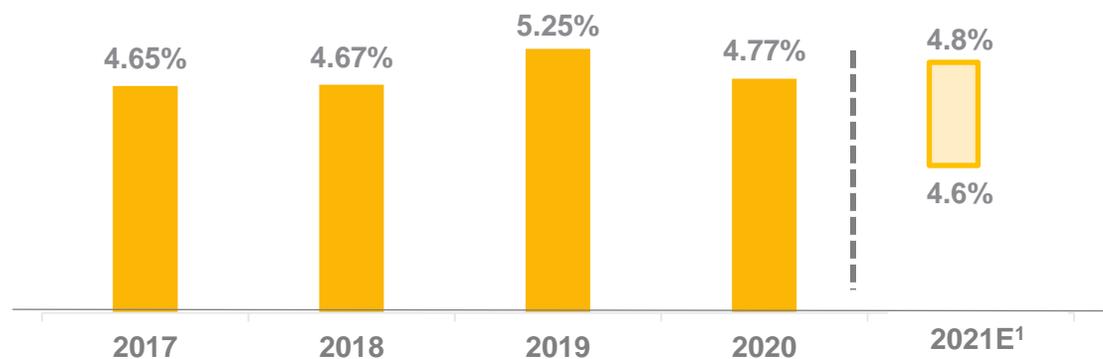
1. Endeudamiento financiero bruto | Endeudamiento Financiero: "operaciones de contenido crediticio (...) créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios." Fuente: Prospecto de TEIS
2. Promedio ponderado por monto de deuda mensual de enero a junio
3. Saldo que corresponde principalmente a la cuenta por pagar de CC Nuestro Bogotá

# RENTABILIDAD

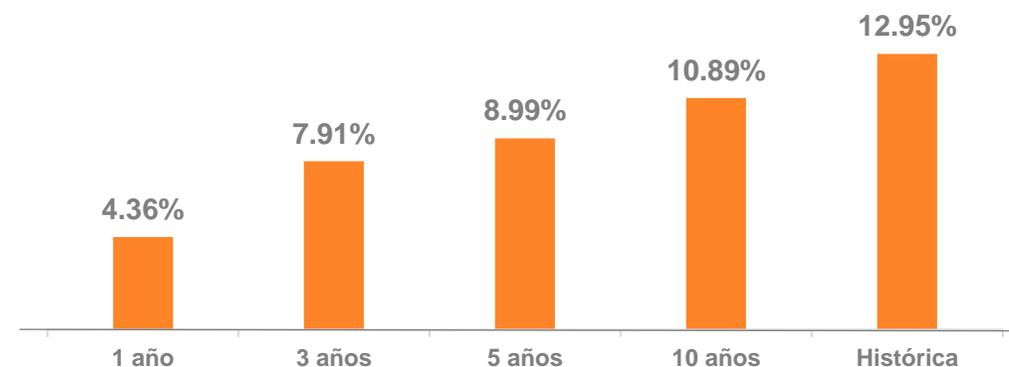
## Flujo de Caja Distribuible pagado por Título

	12-feb-21	14-may-21	13-ago-21	Monto pagado a la fecha
Por Título	COP 133,119	COP 116,551	COP 123,992	COP 373,662
Valor Absoluto	COP 57,431 MM	COP 50,283 MM	COP 53,493 MM	COP 161,207 MM

## Dividend yield



## Rentabilidades históricas en función del tiempo



1. El rango del Flujo distribuible al cierre del 2021 dependerá de los alivios entregados durante el año y la situación de restricciones

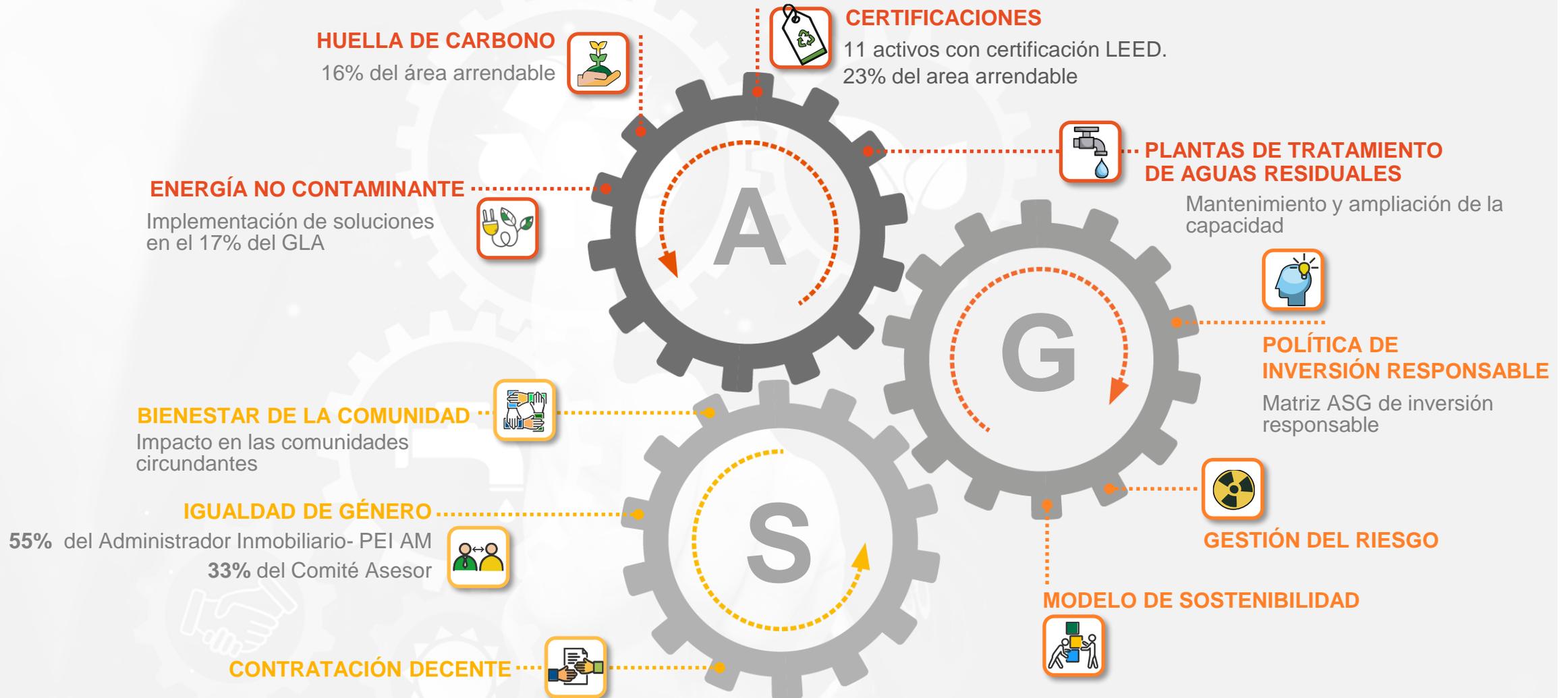
05



# SOSTENIBILIDAD



# AVANCE EN SOSTENIBILIDAD PEI



# POLÍTICA DE INVERSIÓN Y OPERACIÓN RESPONSABLE



# POLÍTICA DE INVERSIÓN Y OPERACIÓN RESPONSABLE



## EVALUACIÓN DE INVERSIONES

- Evaluación de impacto en el ambiente y en la comunidad.
- Evaluación de las prácticas de gobierno de las partes involucradas.
- Priorización de oportunidades de inversión con menor impacto negativo o mayor impacto positivo.

Matriz ASG de evaluación de inversiones

## OPERACIÓN DE ACTIVOS

- Establecer indicadores de gestión de factores ASG.
- Desarrollar programas sociales y ambientales.
- Promover buenas prácticas ASG con arrendatarios, proveedores y entidades.
- Mantener y potenciar características que dieron lugar a la selección de la inversión.

Diagnóstico e identificación de potenciales eficiencias (energía, agua, residuos)

06 

SESIÓN DE PREGUNTAS



# Comprometidos con la sostenibilidad y la inversión responsable

# ¡GRACIAS!

Calle 80 # 11-42 piso 10  
Bogotá, Colombia



Tel: (+51) 744 8999

Inversionistas@pei.com.co



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





# ANEXO 1: HOMOLOGACIÓN EEFF VS CIFRAS GERENCIALES

---