



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 m²

Arrendados 2T 2021

+47 mil m²

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%¹ 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)

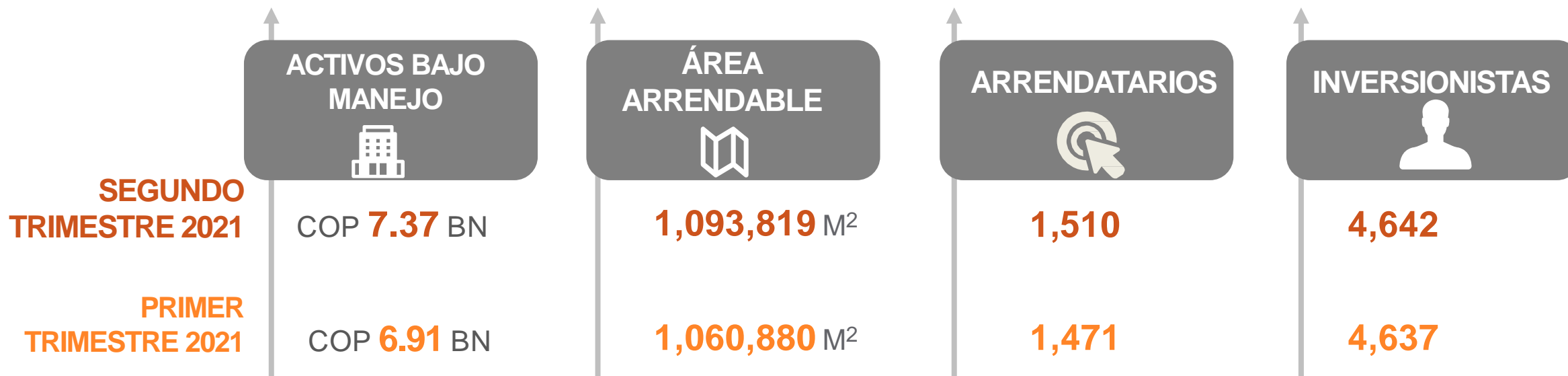
[5.3% - 5.5%]

* 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



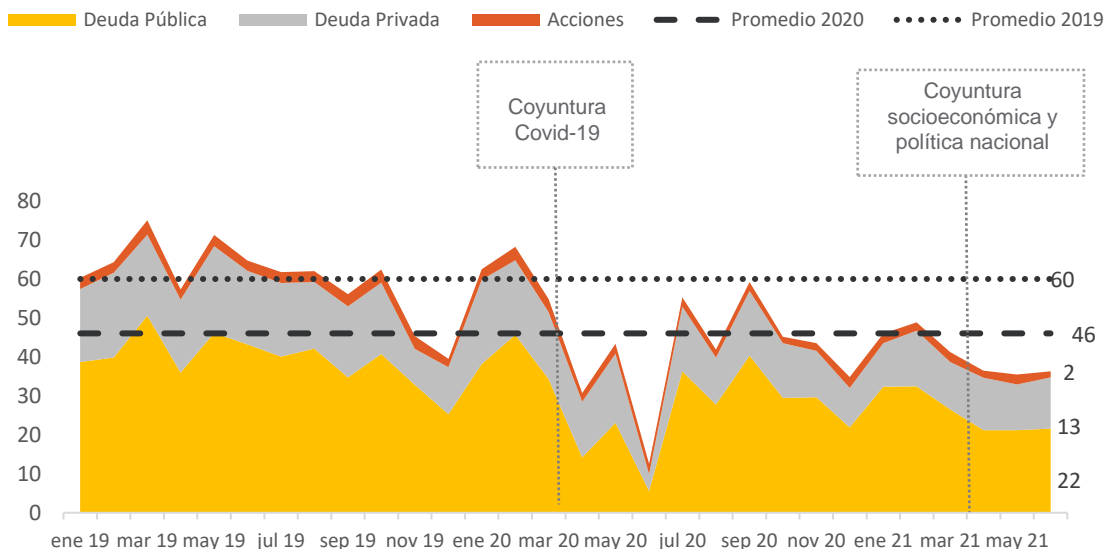
DINAMICA DEL MERCADO DE CAPITALES



PANORAMA DEL MERCADO DE CAPITALES Y TEIS

Reducción de operaciones en el mercado bursátil en todos los activos

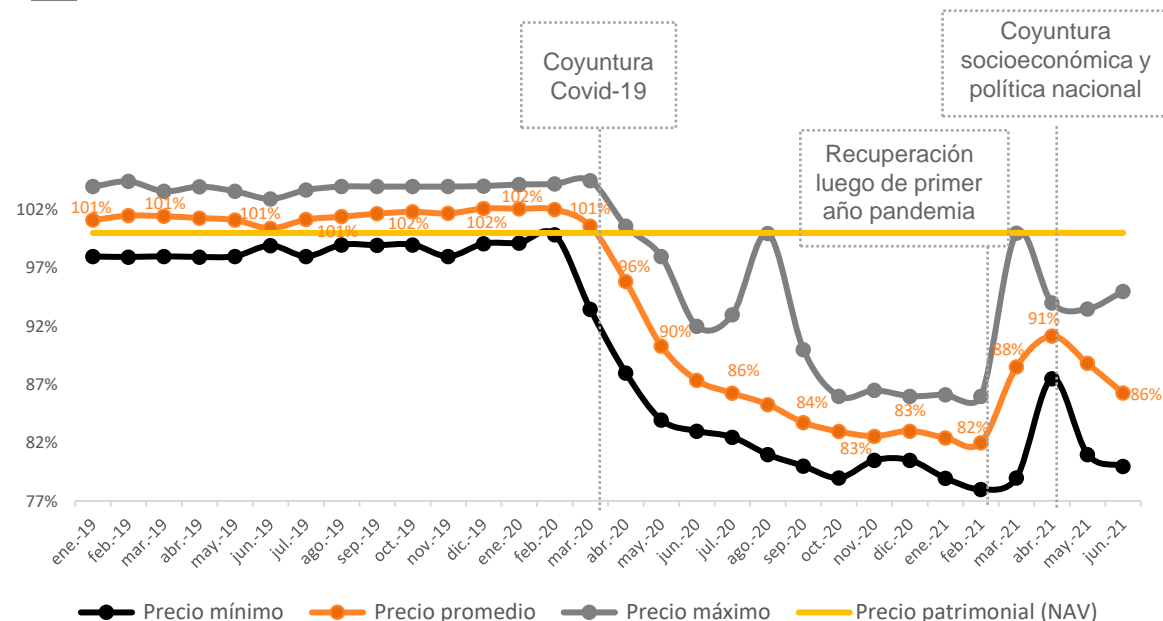
Cifras en COP Bn



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



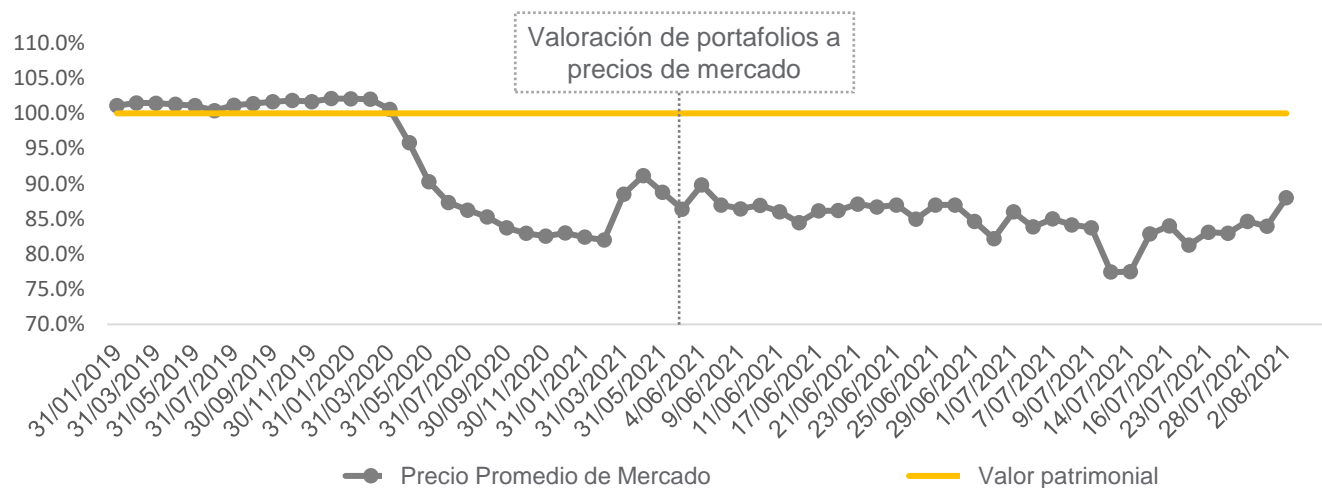
- La **industria inmobiliaria** también se ha visto afectada por la **coyuntura de mercado**.
- Descuento en el valor de mercado de los Títulos Participativos desde el inicio de la **coyuntura covid-19**.
- Recuperación del precio en los meses de marzo-21 y abril-21, luego del primer año de pandemia.

*YTD: Year to date

*TEIS: Títulos Estrategias Inmobiliarias

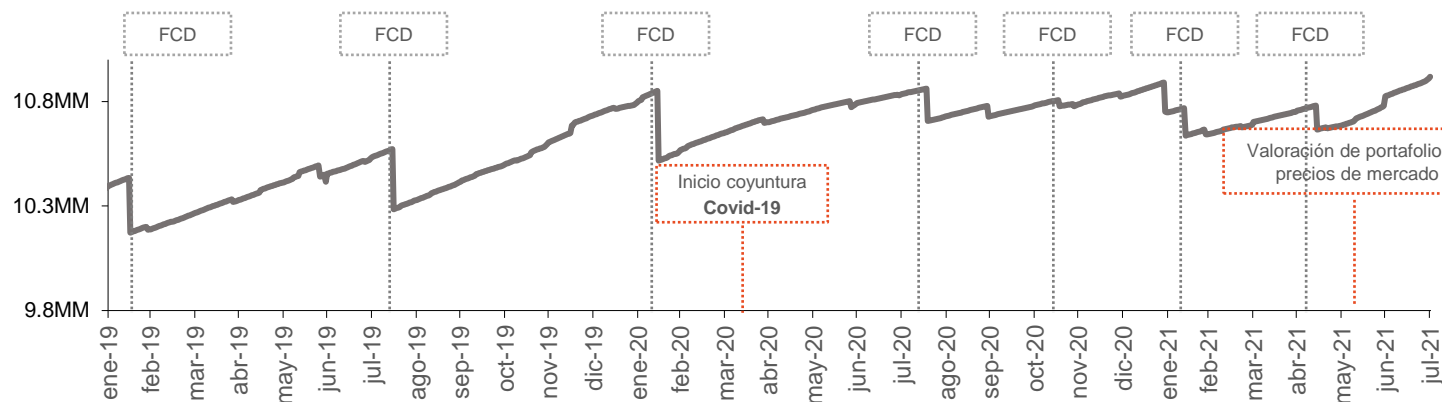
COMPORTAMIENTO DE LOS TEIS POSTERIOR AL CAMBIO DE VALORACIÓN

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

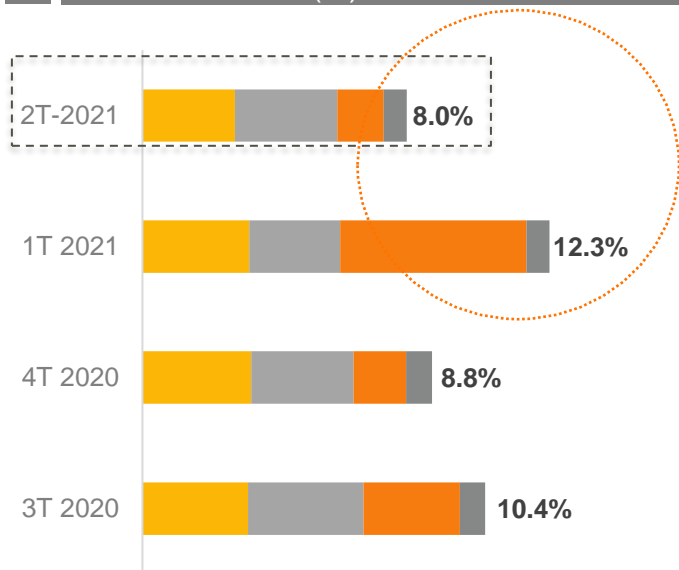


GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO



OCUPACIÓN DEL PORTAFOLIO

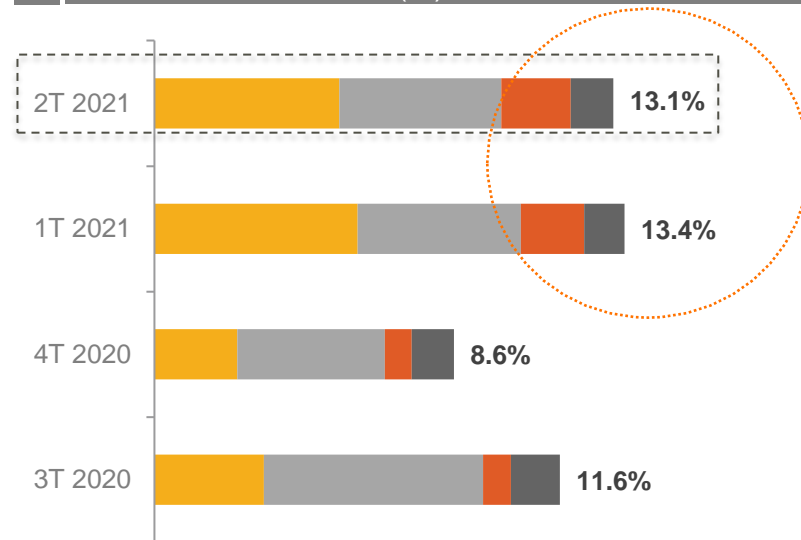
Vacancia física (%)



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 m²

Área de negociación

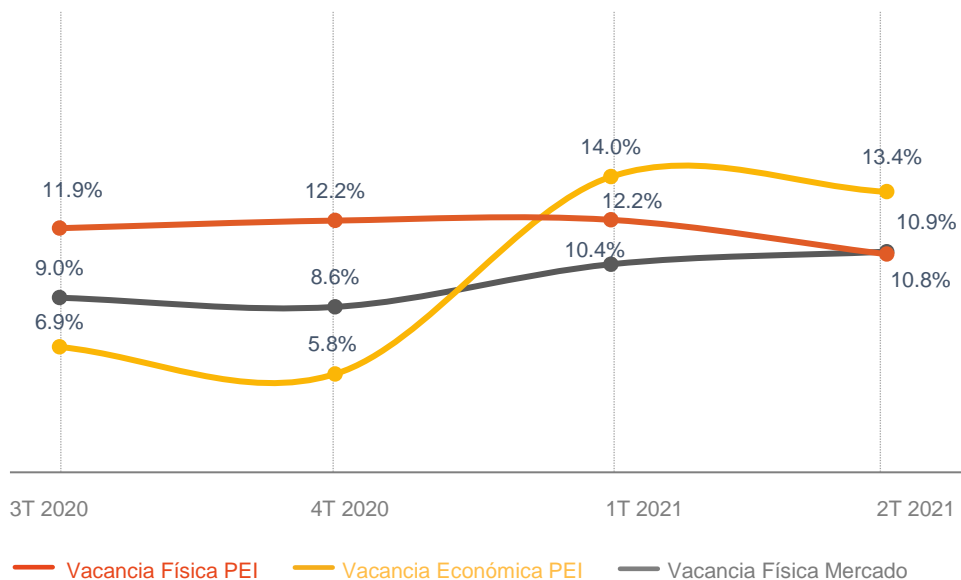


22

Inmuebles

VACANCIA PEI vs. MERCADO

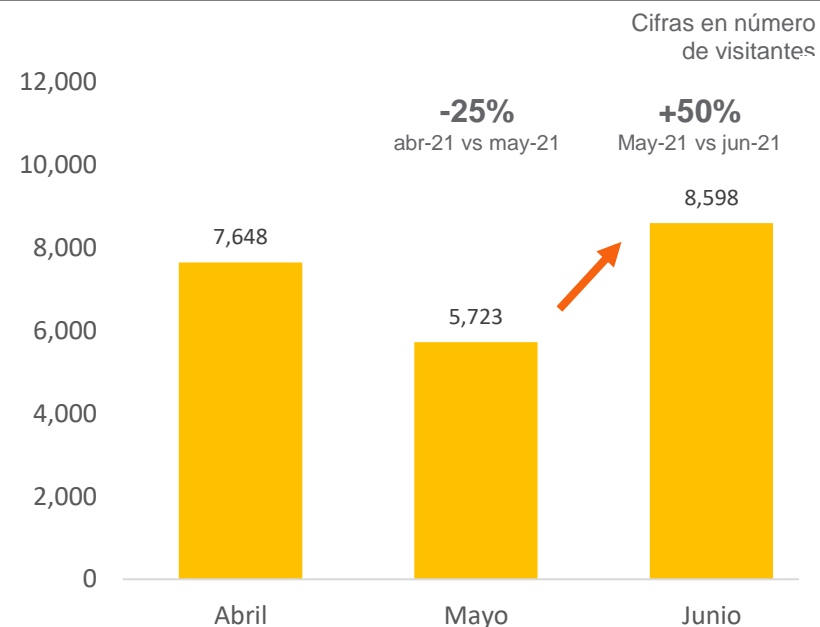
Corporativos



Tanto la vacancia física como la vacancia económica **disminuyeron** debido la colocación de más de 7,000 m² 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.

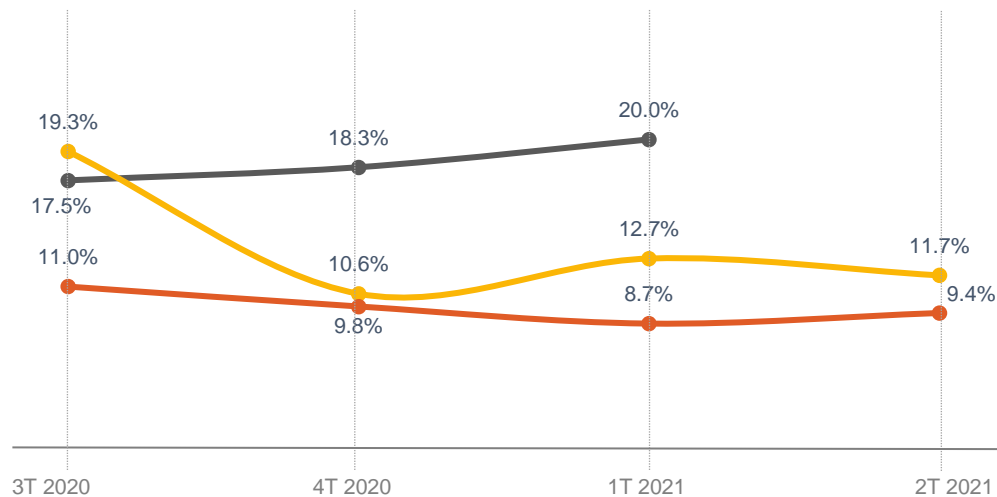
34,220 m²

Área vacante



111

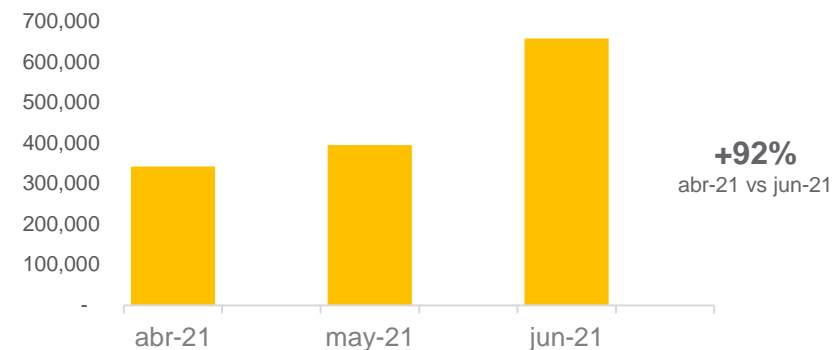
Prospectos



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

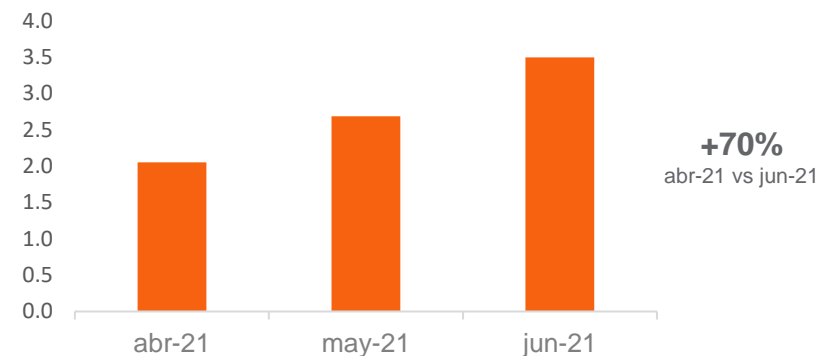
Ventas por m² de centros comerciales

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).

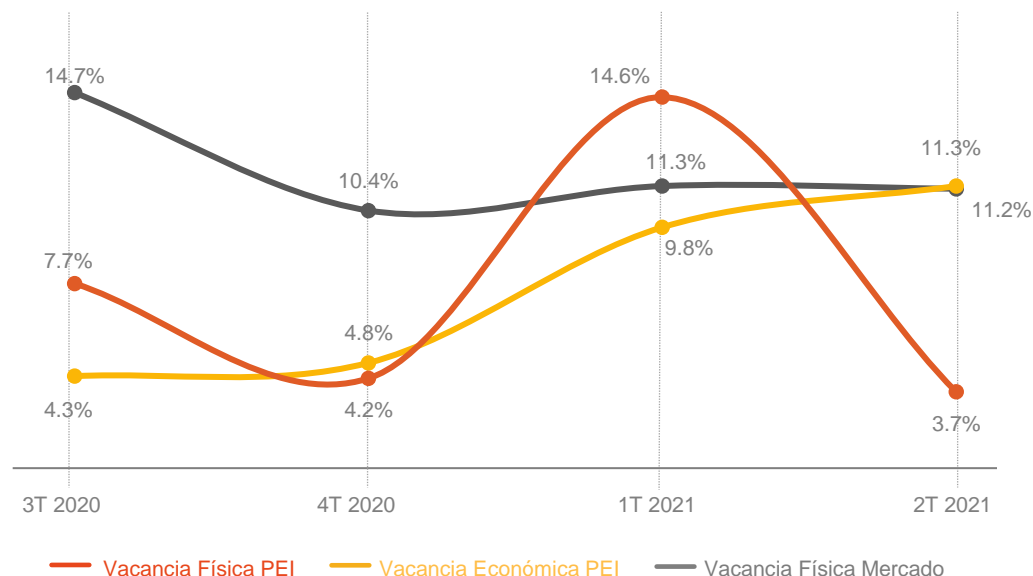
■ Información al cierre de cada trimestre.

VACANCIA PEI vs. MERCADO



Logísticos e industriales

La vacancia física **disminuyó** debido a la colocación de más de 45,000 m². Sin embargo, la vacancia económica **aumentó** por periodos de gracia y adecuaciones en las bodegas.

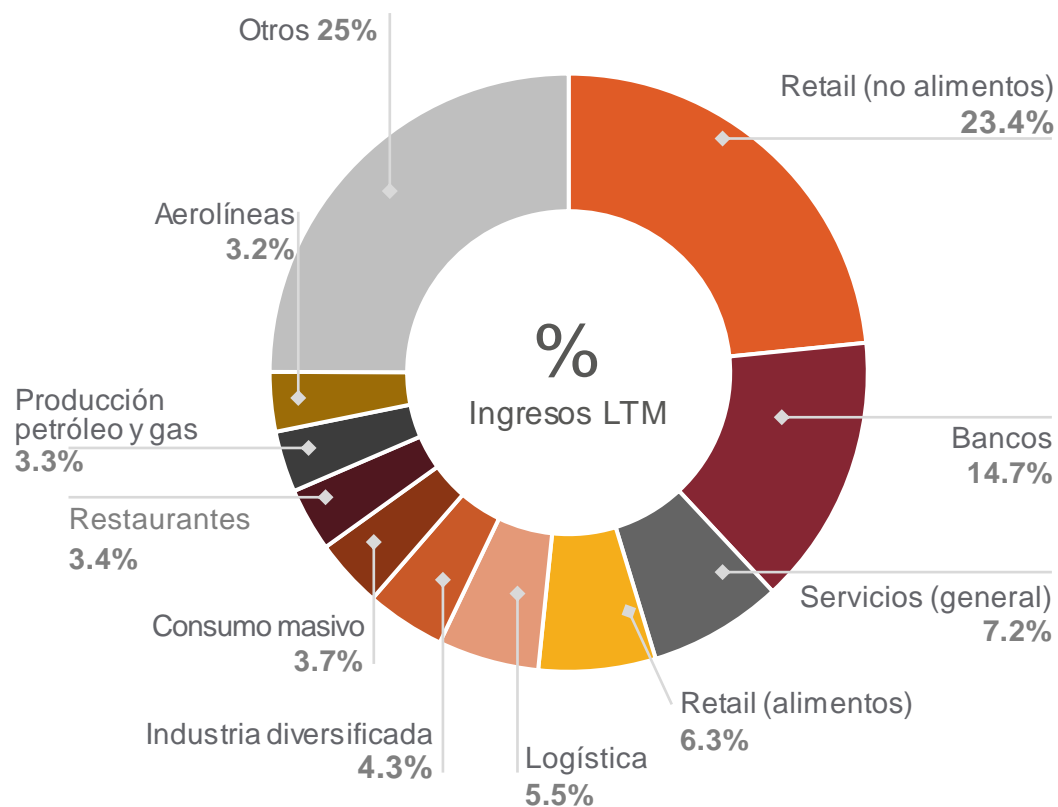


■ Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International (2021)

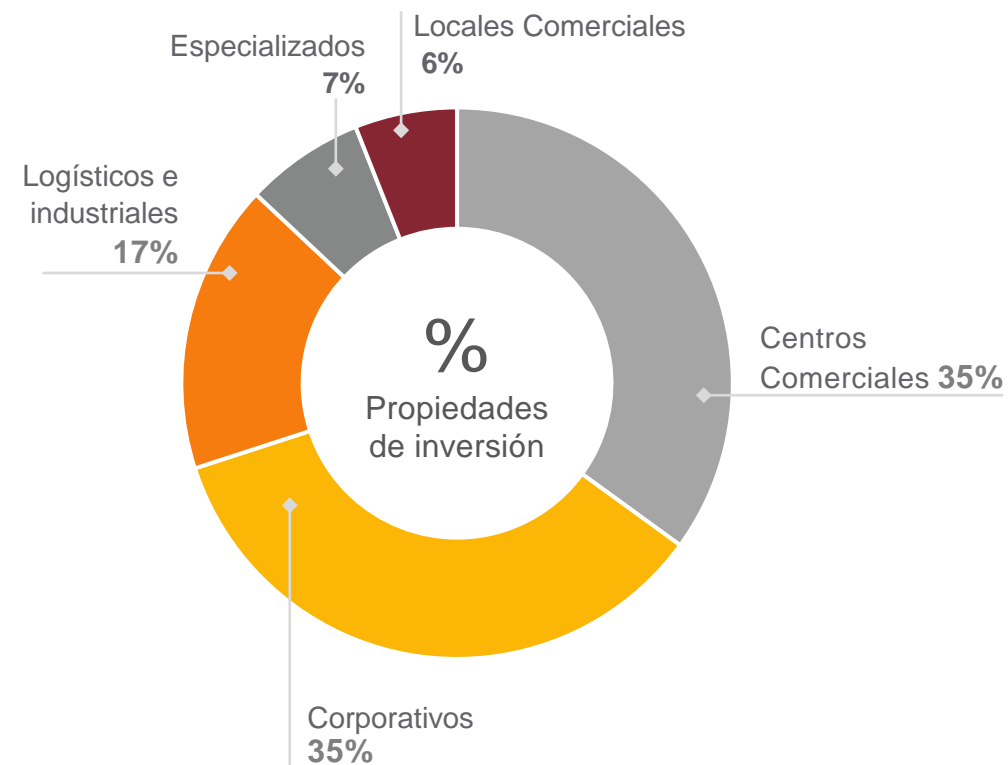
■ Información al cierre de cada trimestre.

DIVERSIFICACIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Diversificación por sector económico



Diversificación por categoría



04



GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO

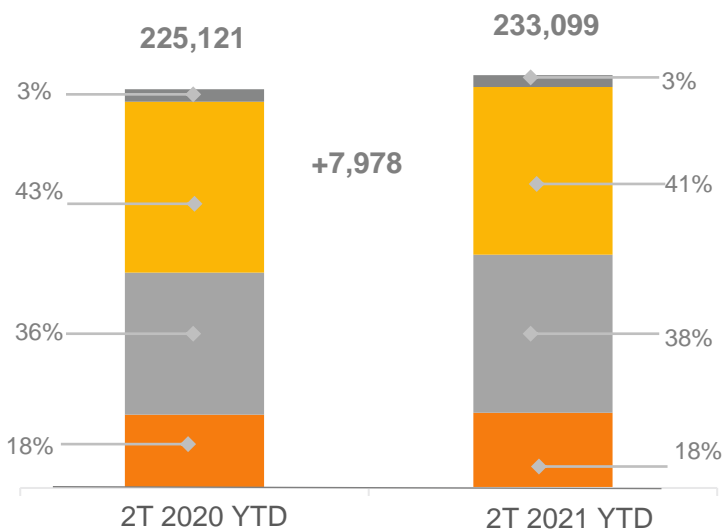


CIFRAS FINANCIERAS*

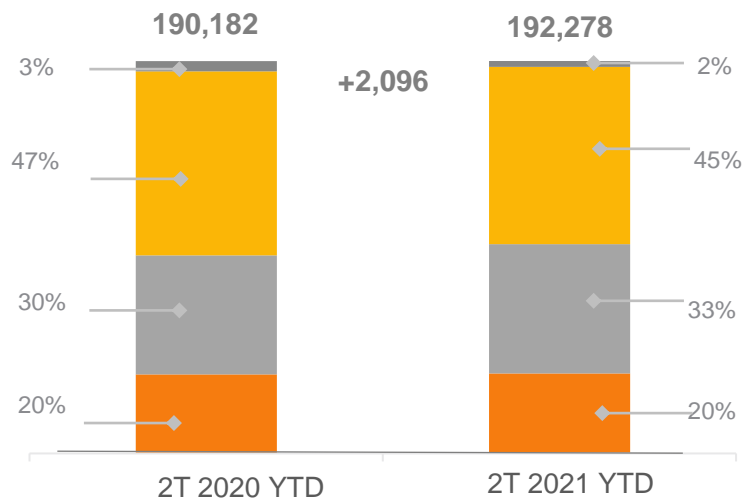
Cifras en COP MM

Logísticos e industriales Comerciales Corporativos Especializados

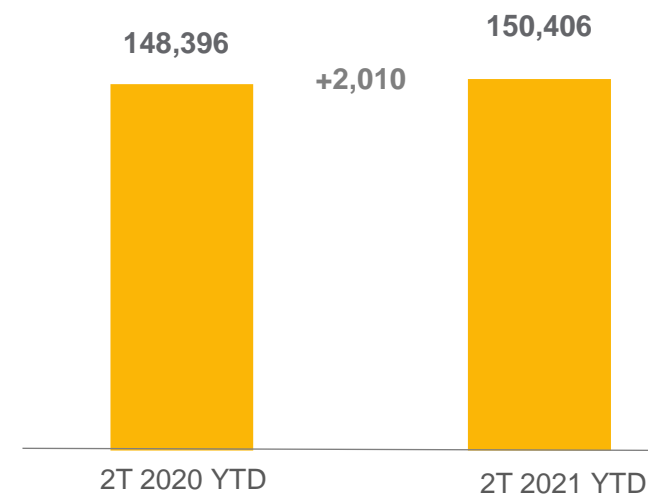
Ingresos¹



NOI



EBITDA



Margen NOI	84%	82%
Gastos Op. Totales	34,939	40,821

Margen EBITDA	66%	65%
---------------	-----	-----

1. Los ingresos no incluyen ingresos reembolsables.

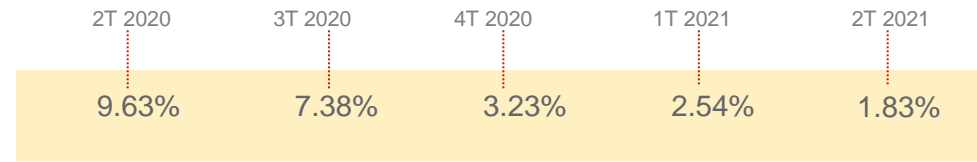
* 2T YTD: Corresponde al periodo de enero a junio de cada año

CARTERA

Días de rotación de cartera neta

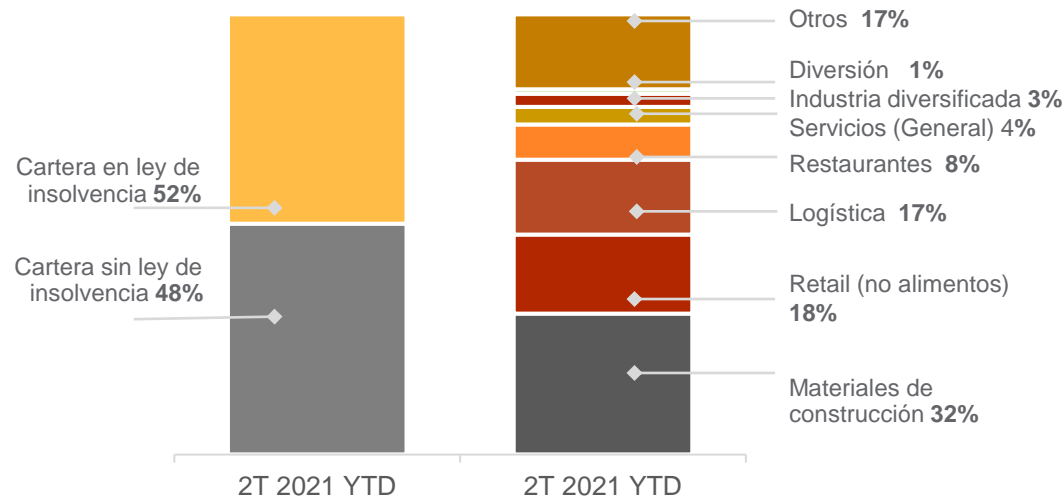


Indicador Cartera neta/ Ingresos LTM²



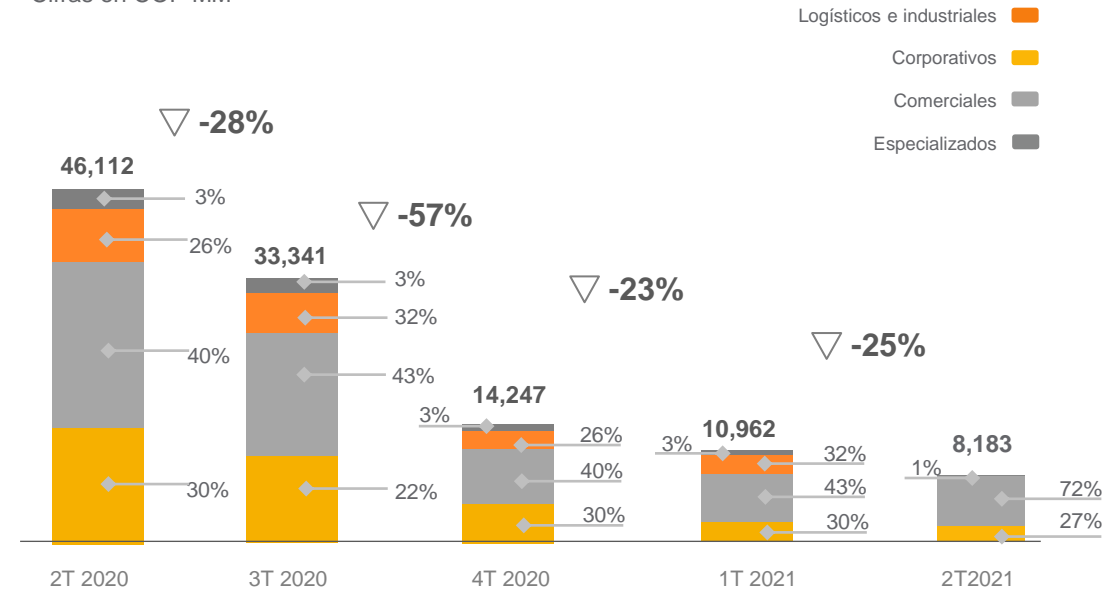
Cartera Bruta

COP 34,822³ MM



Cartera neta por categoría

Cifras en COP MM



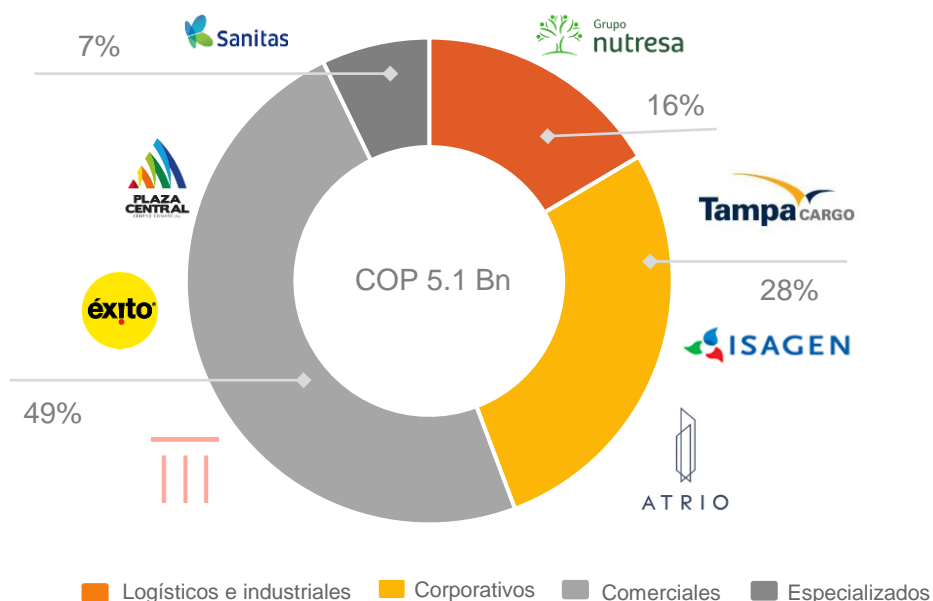
1. Cartera neta: Corresponde a la cartera actual menos las provisiones realizadas contablemente.
2. Cartera Neta / Ingresos operacionales causados en los últimos 12 meses.
3. Cartera Bruta, no incluye cartera administrativa por 215MM, ni lo correspondiente a cartera corriente de Julio por 4591MM (cancelados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

ACTUALIZACIÓN DE AVALÚOS DEL PORTAFOLIO

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

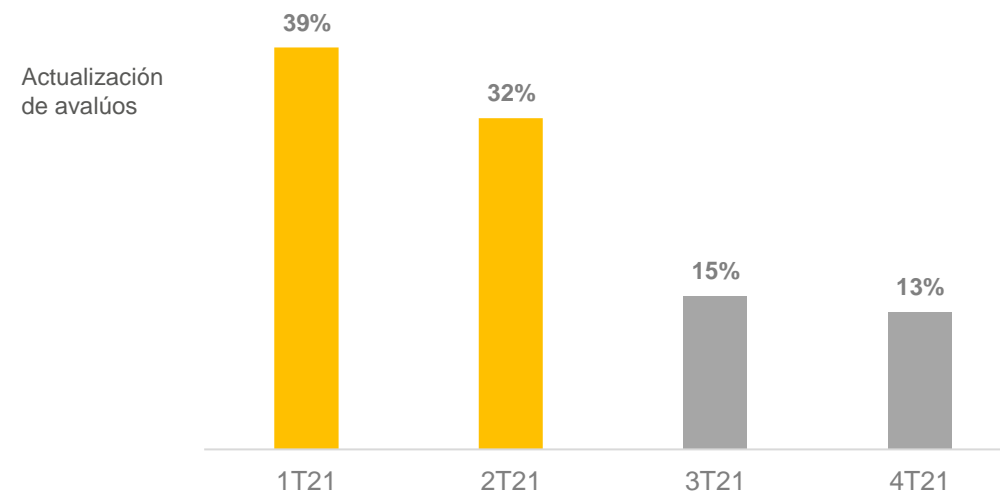
- Cambio en la curva del IPC jul-20 a abr-21
 - Desvalorización de los avalúos
- Compensado parcialmente por:
 - Recuperación de centros comerciales
 - Disminución de alivios de avalúos activados en el 2T-2021

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

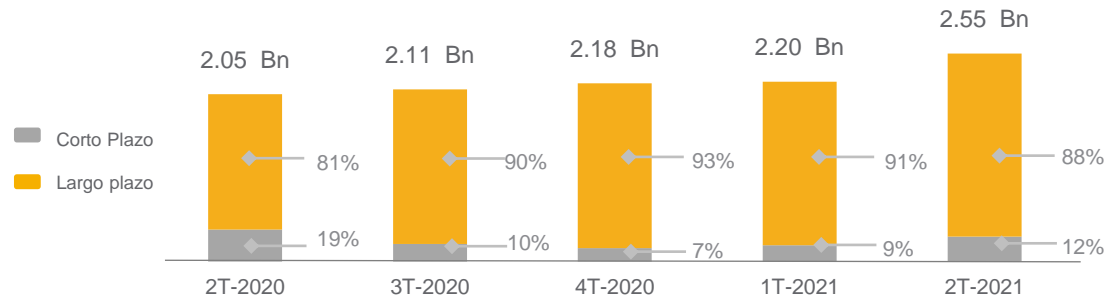
2 Incluye las activaciones correspondientes a adquisiciones.

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

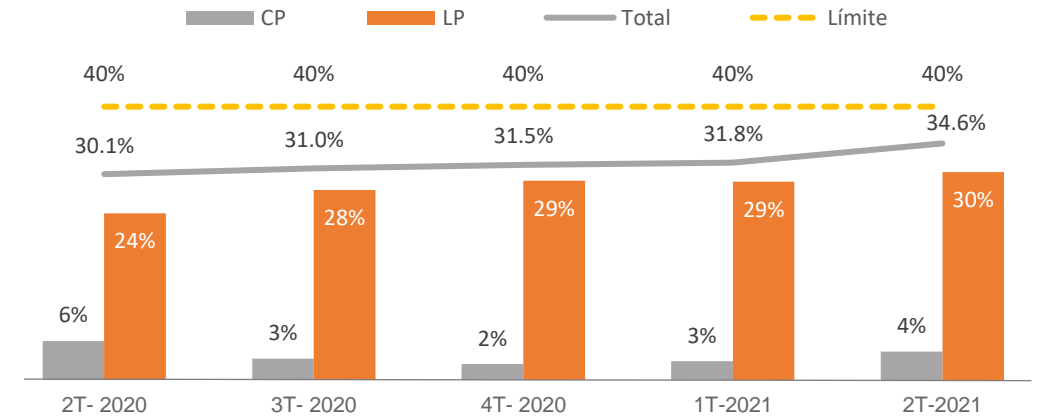
*YTD (Year to date)

ENDEUDAMIENTO

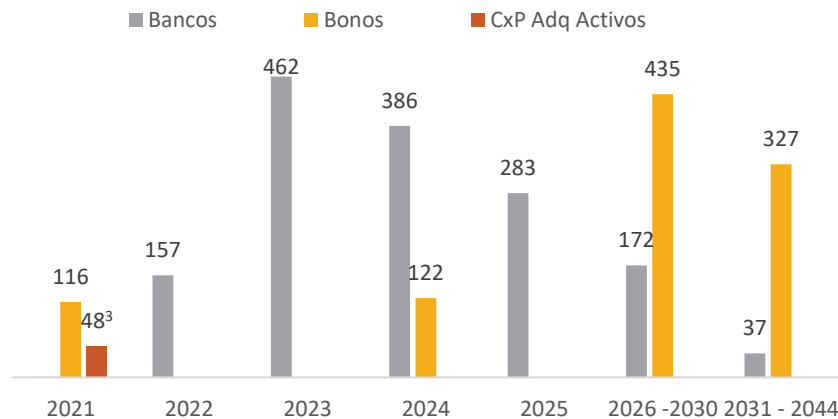
Nivel de endeudamiento



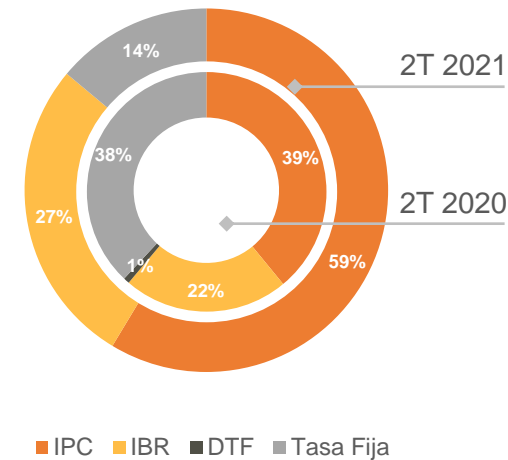
Límite de endeudamiento¹ sobre activos



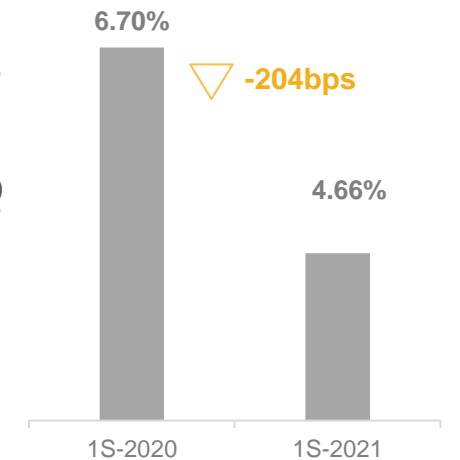
Perfil de vencimiento de la deuda



Indexación de la deuda



Costo de la deuda²



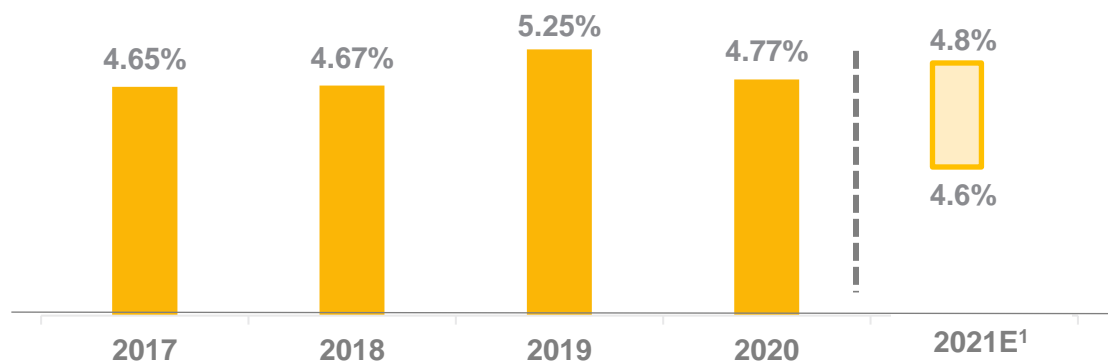
1. Endeudamiento financiero bruto | Endeudamiento Financiero: "operaciones de contenido crediticio (...) créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios." Fuente: Prospecto de TEIS
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

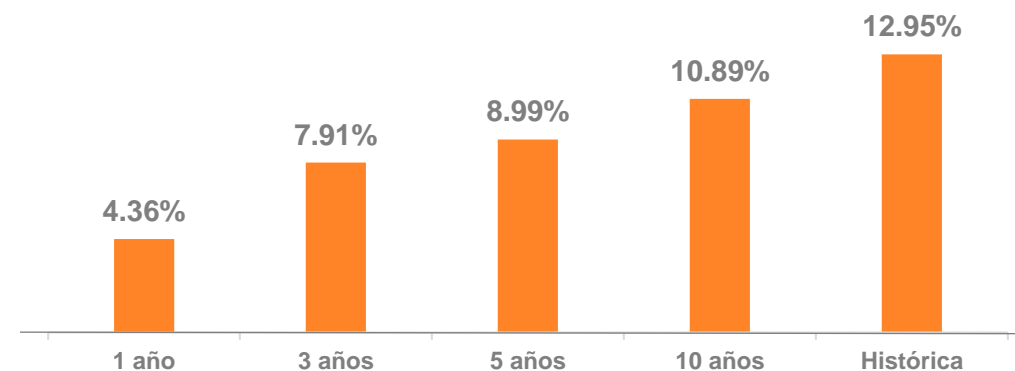
Flujo de Caja Distribuible pagado por Título

	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

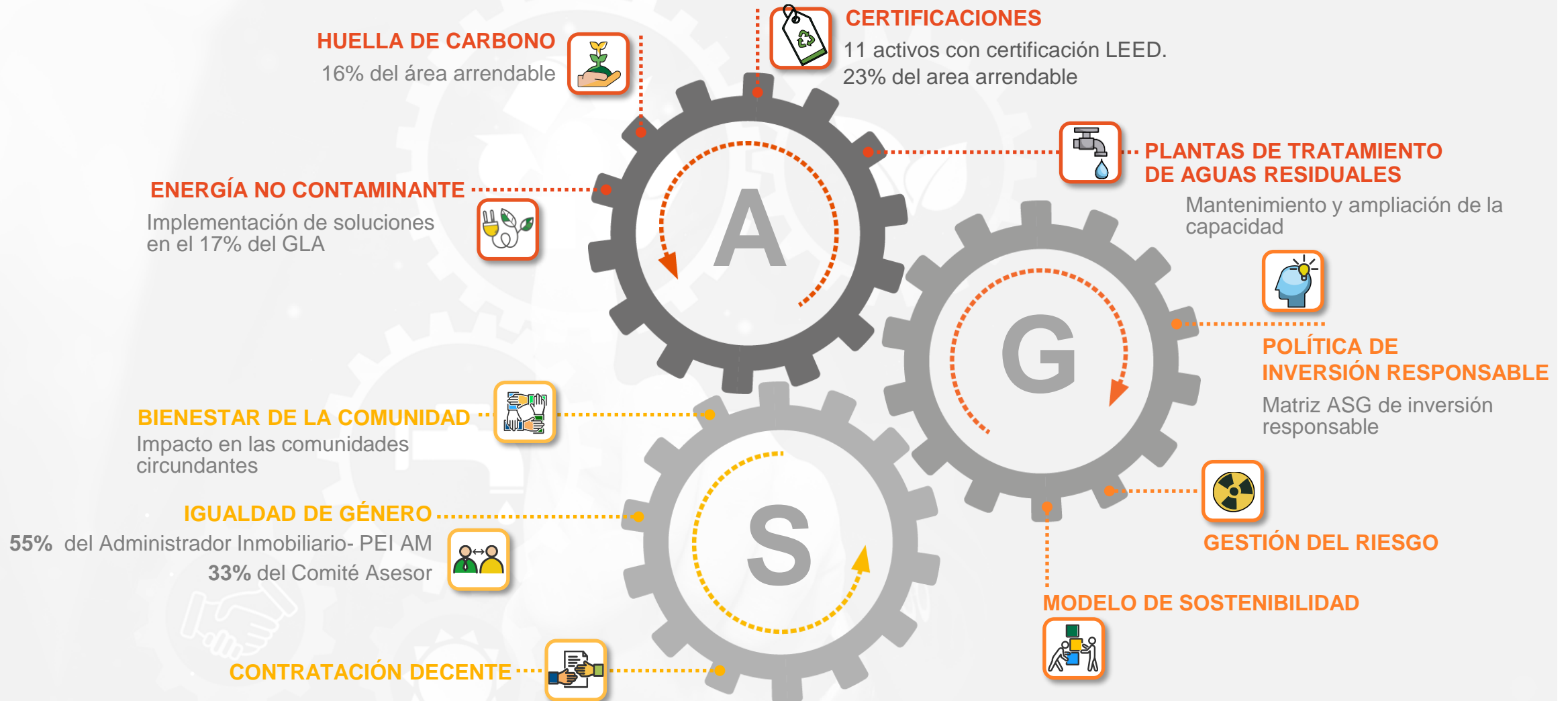
05



SOSTENIBILIDAD



AVANCE EN SOSTENIBILIDAD PEI



POLÍTICA DE INVERSIÓN Y OPERACIÓN RESPONSABLE

PROPÓSITO

Incluir criterios ASG en el análisis de oportunidades de inversión y en la operación de los activos.



Promover en activos Pei proyectos sostenibles



Relacionarse con terceros que también implementen factores ASG.



PRINCIPIOS RECTORES

Incorporar factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) en la toma de decisiones de inversión y en la operación de los activos.



Promover la implementación de factores ASG entre nuestros aliados y audiencias



Trabajar de manera colaborativa para la difusión e implementación de factores ASG.



Presentar información periódica sobre los avances en los factores ASG.

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



Inversionistas@pei.com.co



Tel: (+51) 744 8999



www.pei.com.co





ANEXO 1: HOMOLOGACIÓN EEFF VS CIFRAS GERENCIALES
