

Informe Trimestral Representante Legal Inversionistas PEI

Febrero - 2021

Señores

Inversionistas PEI

Ciudad

Respetados Inversionistas:

En nombre de la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. Fiducoldex, me es muy grato informarles que a partir del 1 de Noviembre de 2020 tenemos el honor de actuar como Representante Legal de los Inversionistas del PEI, por lo que con todo el empeño y dedicación de nuestro equipo llevaremos a cabo los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas actuales y de los que posteriormente se vinculen al Programa, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, lo establecido en el Contrato de Fiducia, en el Prospecto y demás condiciones previstos en este Contrato.

Como Presidente de la Fiduciaria, hago parte del Comité Asesor del PEI, en calidad de miembro independiente y representante de los inversionistas. Por lo que desde este escenario propenderé por los derechos de los inversionistas, teniendo presente que allí se toman las principales decisiones respecto de adquisiciones, endeudamiento, emisiones, y en general de monitorear el desempeño del vehículo.

Queremos poner en su conocimiento que, hemos diseñado un espacio exclusivo para los inversionistas en nuestra página Web www.fiducoldex.com.co/seccion/pei donde encontrarán información de su interés. Asimismo, contamos con un asesor exclusivo para atender sus inquietudes y pondremos a su disposición los siguientes canales de atención:

Correo electrónico: representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co

Líneas de atención directa: 3275500 Ext. 1219, Línea Móvil 3212091109.
Para realizar Peticiones, Quejas o Reclamos (PQRS), [pulse aquí](#).

A continuación, encontrará el informe trimestral de inversionistas, donde presentamos los aspectos más relevantes del vehículo de inversión del PEI durante el trimestre de octubre, noviembre y diciembre del 2020.

Cordial saludo,


ANDRÉS RAÚL GUZMÁN TORO
Presidente



Contenido

1. Fiducoldex como Representante Legal de los Inversionistas.....3
2. Resumen Entorno Económico 4To Trimestre 2020.....3
3. Aspectos relevantes del Patrimonio Autónomo 6
4. Comité Asesor9
5. Información de interés9



1. Fiducoldex como Representante Legal de los Inversionistas

La Asamblea General de Inversionistas del PEI en reunión ordinaria de segunda convocatoria el 29 de septiembre de 2020 nombró y designó a Fiducoldex como el Representante Legal de los inversionistas en reemplazo de la Fiduciaria Colmena. En virtud de esto, Fiducoldex y Fiduciaria Corficolombiana actuando como vocera y Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, suscribieron el contrato de prestación de servicios para la Representación Legal de Inversionistas PEI con inicio de actividades a partir del primero de noviembre de 2020.

El rol general de Fiducoldex consiste en llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para

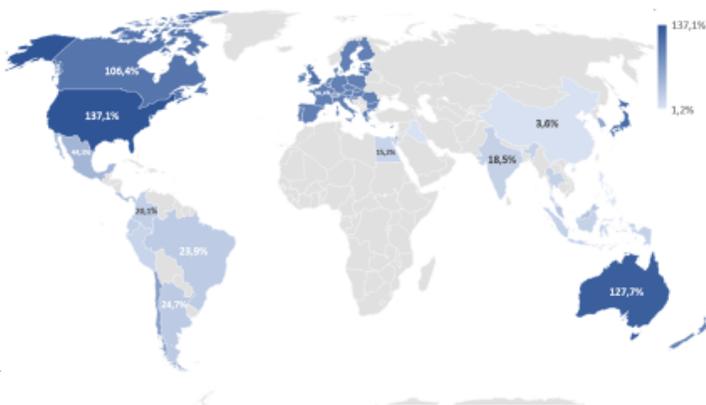
2. Resumen Entorno Económico 4To Trimestre 2020

Entorno Internacional:

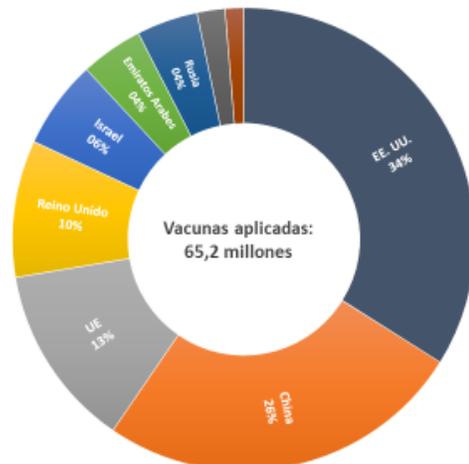
Covid-19: acceso y disponibilidad de las vacunas

- La carrera por la vacuna ha avanzado con contundencia en los últimos meses, de tal manera que varios países ya aprobaron la vacuna de Pfizer y BioNTech, mientras que Moderna y AstraZeneca reportaron resultados esperanzadores en sus ensayos de fase 3 y ya cuentan con aprobación de ciertos países uniéndose al arsenal para enfrentar la pandemia. Algunas regiones cuentan con rezago en la adquisición de dosis. La administración de las vacunas avanza en desarrollados con inconvenientes logísticos, y aún no inicia masivamente en todo el mundo.

Proporción de vacunas adquiridas frente a la población*



Proporción de dosis administradas por país (% del total)



Fuente: Elaboración propia con base en Bloomberg, Global Health Innovation Center.
* Se toman vacunas adquiridas de AstraZeneca, Moderna y Pfizer. Hasta enero 15 de 2021



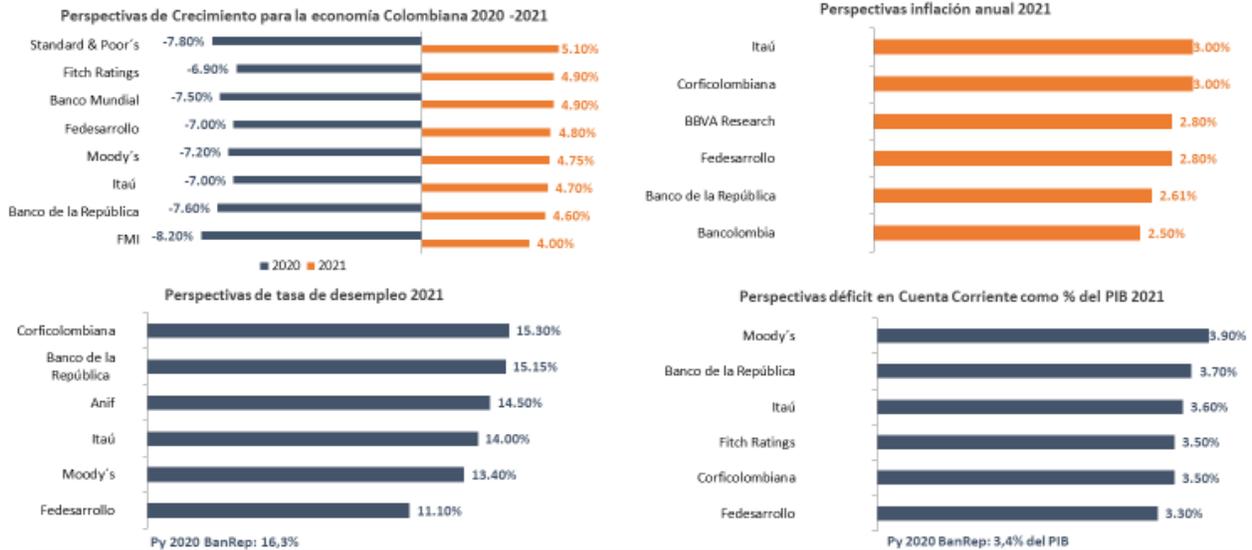
Rebote en medio de riesgos



Entorno local:

Proyecciones analistas 2021

En vista del choque del Coronavirus sobre la actividad económica local, diferentes analistas locales e internacionales han modificado sus proyecciones, en medio de la incertidumbre que aún se mantiene sobre la recuperación debido a nuevas olas de contagio y cierres de algunas ciudades.



BANCOLDEX

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL



Reforma fiscal: indispensable para la sostenibilidad

- Para no superar el límite de 70% del PIB en deuda es necesaria una reforma que permita obtener **2 puntos del PIB** y garantice la convergencia fiscal. El Ministerio de Hacienda aseguró que presentaría una propuesta para discusión en el Congreso en el primer trimestre de 2021, aunque preocupa la capacidad política del Gobierno para dar trámite a la reforma, un año antes de elecciones legislativas y presidenciales.

PROPUESTA DE REFORMA TRIBUTARIA

Richard Francis – Fitch Ratings: “Necesitamos ver una reforma tributaria para no bajar la calificación”.



Impuesto de renta

i) Ampliar el umbral a partir del cual se empieza a declarar y a tributar el impuesto de renta para personas. ii) Grabar rentas pensionales.



Impuesto al Valor Agregado

i) Ampliar base del IVA, manteniendo en la categoría de excluidos solo los de interés público. (incluir productos canasta básica ya que se da devolución a familias de escasos recursos). ii) Eliminar días sin IVA.

Riesgo político



Costos laborales

Profundizar reducción de costos laborales: i) modificar método de financiamiento de Cajas de Compensación; ii) reducir intereses sobre cesantías.



Otros

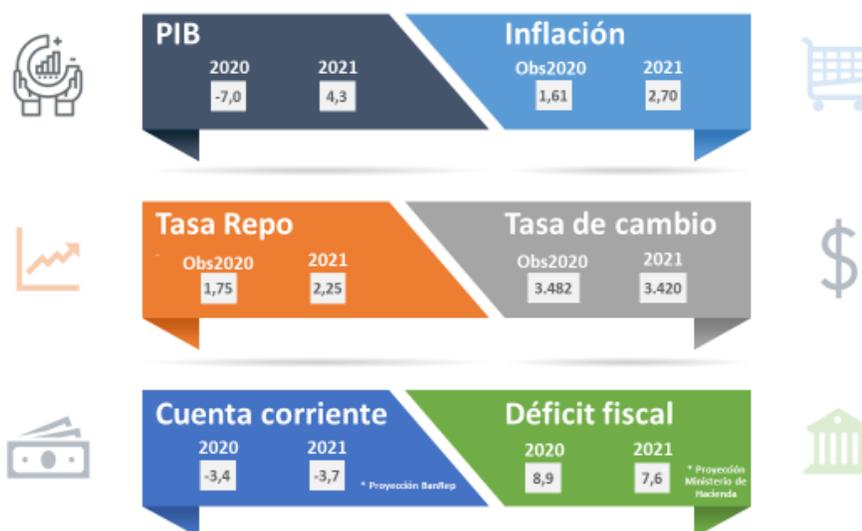
i) Eliminar gravamen a movimientos financieros; ii) mejorar gestión tributaria a través de modernización DIAN; iii) fortalecer control de evasión.

Propuesta Universidad de los Andes

Desafíos locales



Proyecciones Colombia Análisis Económico



3. Aspectos relevantes del Patrimonio Autónomo

De acuerdo con las rendiciones de cuentas emitidas mensualmente por el Agente de Manejo, se observa que los activos inmobiliarios del Patrimonio Autónomo corresponden con las inversiones admisibles en el Prospecto, así mismo, de acuerdo con los informes publicados mensualmente por el Administrador Inmobiliario, el GLA¹ para diciembre de 2020 fue de 1,043,172m².

A continuación, se presenta un resumen de las principales actividades

¹ Gross Leasable Area

Contratos de arrendamiento

Durante el año 2020, el Administrador Inmobiliario, en cumplimiento de las obligaciones definidas en el Contrato de Fiducia y el Prospecto, realizó la renovación del 90% de los contratos de arriendo que tenían vencimiento en 2020, equivalentes a COP 5,405MM mensuales.

Así mismo, de acuerdo con la duración definida para los contratos de arriendo, se observa una adecuada diversificación respecto a los plazos definidos para los contratos, en donde el 52% de estos, tendrán vigencia con posterioridad al 2025. Esta situación refleja la adecuada gestión del

Administrador Inmobiliario, respecto a la mitigación del riesgo de concentración de vencimientos de contratos de arriendo.

Nivel de Exposición y Endeudamiento

Conforme a la información transmitida por el Agente de Manejo y el Administrador Inmobiliario se observa que los niveles de exposición y endeudamiento se encuentran dentro de los límites definidos contractualmente.

Vacancia Física

Hace referencia al área arrendable del portafolio, que no cuenta con un contrato de arrendamiento vigente, es decir no se encuentra ocupada. De acuerdo con la información publicada por el Administrador Inmobiliario, la vacancia física para octubre estuvo en el 8,9% y para noviembre y diciembre estuvo en el 8,8% del total de área.

Vacancia Económica

Corresponde a los recursos que el portafolio deja de percibir de aquellos inmuebles que están parcial o totalmente desocupados. Teniendo en cuenta la información mensual publicada por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario, se observa que

para los meses de octubre, noviembre y diciembre, la vacancia económica presentó variaciones favorables pasando de un 11,3% en el mes de octubre, 9,1% en noviembre, para cerrar finalmente en diciembre con una vacancia económica del 8,6%.

Avalúos

En la información remitida por el Agente de Manejo, durante el año 2020 fueron adelantadas las gestiones para la renovación del 100% de los avalúos a los 146 inmuebles que conforman el Patrimonio Autónomo.

Rentabilidad de títulos

El Agente de Manejo diariamente realiza la actualización correspondiente para determinar el valor de la unidad de los TEIS. Para ello, diariamente el PEI hace un cierre de su Estado de Ganancias y Pérdidas para hallar la utilidad del ejercicio. Una vez determinada la utilidad diaria toma el Valor Patrimonial, el cual es dividido entre el número de TEIS en circulación.

La información diaria e histórica del valor de la unidad puede ser consultada en el siguiente enlace <https://pei.com.co/portal-inversionistas/titulo/>

Para el cierre de diciembre, la rentabilidad año corrido se situó en 5,84%.



Flujo de Caja Distribuible.

Teniendo en cuenta el cambio en la periodicidad de distribución de rendimientos, el cual es ahora realizado por el Patrimonio Autónomo de manera trimestral, el 17 de noviembre fue realizado el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre julio y septiembre de 2020.

Con 431,422 TEIS en circulación, distribuidos en 4.705 Inversionistas, el Patrimonio Autónomo realizó pago de \$ 29,193 M/Cte, por cada uno de los TEIS en circulación. Es importante indicar que el Agente de Manejo, previo al giro de los recursos efectuó las retenciones correspondientes a cada Inversionista de acuerdo con su calidad tributaria.

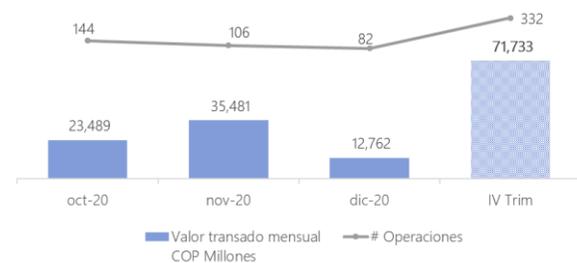
El cálculo es realizado tomando el total de ingresos percibidos y descontando a éstos los gastos operacionales, administrativos, financieros e inversión en capital de trabajo para finalmente determinar el Flujo de Caja Distribuible a los inversionistas

Para lo correspondiente al último trimestre del año 2020, la distribución y giro de rendimientos se encuentra previsto para el 12 de febrero de 2021.

Liquidez de los títulos

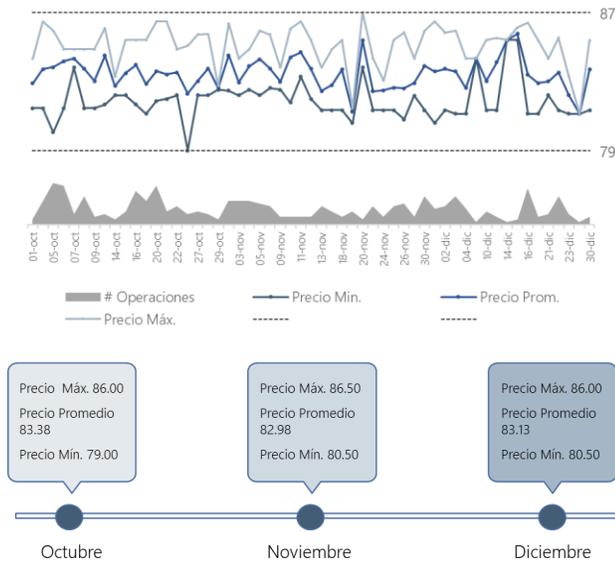
El ADTV* transado durante el IV Trimestre de 2020, ascendió a COP 1,304 MM con un 91,6% de días hábiles transados. Se realizaron 332 operaciones, con un volumen trimestral transado equivalente COP 71,733 MM.

* Volumen promedio diario transado



Comportamiento del Precio TEIS

En el IV Trimestre de 2020, el precio promedio del papel fue 83.19% y las negociaciones efectuadas oscilaron entre 79% y 86.5%.



IV Trimestre 2020



4. Comité Asesor

En cumplimiento con las obligaciones definidas para el Comité Asesor, este se ha reunido mensualmente para deliberar y decidir sobre diferentes aspectos de intereses en las inversiones realizadas en el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, de acuerdo y alineadas al Prospecto y al Contrato de Fiducia. Las fechas en las cuales tuvo lugar la celebración de los comités durante el último trimestre del año 2020 se relacionan a continuación:

Fecha	Tipo
19/10/2020	Estratégico
26/10/2020	Ordinario
17/11/2020	Ordinario
21/12/2020	Ordinario

5. Información de interés

Teleconferencia de Resultados.

El 5 de noviembre, PEI Asset Management llevó a cabo teleconferencia en horario de 8:00 a 10:00 am. La transcripción de la teleconferencia así como la presentación sobre los resultados obtenidos en el tercer trimestre de 2020 se encuentra publicada y disponible para consulta a través del siguiente link <https://pei.com.co/event/teleconferencia-de-resultados-tercer-trimestre-2020/> así mismo la próxima teleconferencia se presentará en febrero de 2021.



Nuevos reconocimientos

El 14 de diciembre de 2020, el diario La República publicó una noticia relevante sobre el certificado de Bioseguridad que fue asignado a 12 de los inmuebles que conforman el P.A PEI.

"Activos del Pei obtienen certificado bioseguro
De los activos del portafolio de Pei, 12 obtuvieron la 'Certificación Operaciones Bioseguras', la cual es otorgada por Icontec. Entre estos están centros comerciales y oficinas. Para el cierre del año, se tiene prevista la certificación de 24 inmuebles en total, los cuales también hacen parte del portafolio del vehículo de inversión inmobiliaria administrado por Pei Asset Management, cuyo presidente es Jairo Corrales." Noticia 14 de diciembre diario La Republica

<https://www.larepublica.co/finanzas/profesiones-del-cambio-venderan-cada-euro-en-3968-en-promedio-durante-esta-semana-3101233>

Debes estar atento.

- Recuerda que las teleconferencias que realiza el Agente Inmobiliario tienen frecuencia cada tres meses. La información puede ser consultada en la página de PEI AM y su convocatoria puede ser consultada en el siguiente enlace <https://pei.com.co/events/>

- El próximo pago de rendimientos, correspondiente al cuarto trimestre de 2020 será realizado el 12 de febrero.

Actualización de datos

Lo invitamos a actualizar su información de contacto a través de los siguientes canales, con el fin de poder tenerlo enterado de la información relevante y de interés como Inversionista.

<https://pei.com.co/portal-inversionistas/actualice-sus-datos/>

Contactos:

Administrador Inmobiliario	
Nombre:	Pei Asset Management.
Dirección:	Calle 80 # 11 - 42
Ciudad:	Bogotá, D.C.
Contacto:	Ana María Bernal.
Contacto:	(57-1) 744 8999

Agente de Manejo	
Nombre:	Fiduciaria Corficolombiana S.A.
Contacto:	Edwin Díaz
Cargo:	Gerente Unidad de Negocios Pei
Teléfono:	(57-1) 353 8795 Ext. 6301

Representante Legal de Inversionistas	
Nombre:	Fiducoldex S.A.
Contacto:	Sandra Patricia Marín
Correo:	representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co
Teléfono:	(57-1) 327 5500 Ext. 1219
Teléfono:	3212091109

