

Informe Trimestral Representante Legal Inversionistas PEI

Mayo - 2021

Señores

Inversionistas PEI

Ciudad

Respetados Inversionistas:

A continuación, encontrará el informe trimestral de inversionistas, donde presentamos los aspectos más relevantes del vehículo de inversión del PEI durante el trimestre de enero a marzo de 2021.

No obstante, se incluye información de interés de eventos que tuvieron lugar con posterioridad al 31 de marzo de 2021.

Cordial saludo,



ANDRÉS RAUL GUZMÁN TORO

Representante Legal de Fiducoldex S.A

Actuando en su rol de Representación Legal de Inversionistas del PEI.





Contenido

1. Fiducoldex como Representante Legal de los Inversionistas 3
2. Aspectos relevantes del Patrimonio Autónomo 6
3. Comité Asesor 10
4. Información de interés..... 10



1. Fiducoldex como Representante Legal de los Inversionistas

En virtud de la designación realizada mediante Asamblea General de Inversionistas del PEI en reunión ordinaria de segunda convocatoria el 29 de septiembre de 2020, Fiducoldex ostenta como Representante Legal de Inversionistas PEI desde el primero de noviembre de 2020.

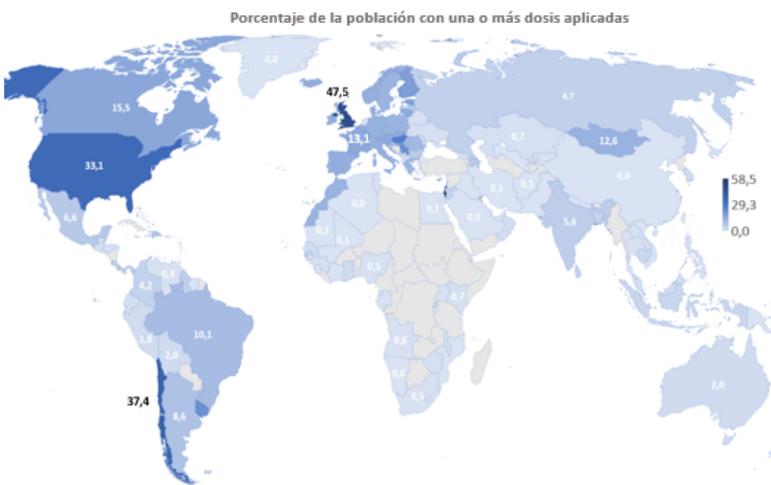
El rol general de Fiducoldex consiste en llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas del PEI.

Resumen Informe Económico 1er trimestre 2021.

Entorno Internacional:

Covid-19: Aplicación y distribución de vacunas

La aplicación de las vacunas han mostrado resultados prometedores en aquellos países que han avanzado de forma contundente en su jornada de vacunación como es el caso de Israel o Reino Unido. En América Latina, la carrera es liderada por Chile que ya cubrió el 37,4% de su población con al menos una dosis de la vacuna. Pese al avance, manteniendo el ritmo actual de aplicación de vacunas tomaría 22 meses cubrir el 75% de la población mundial. La jornada de vacunación se ha visto afectada por dudas con los efectos secundarios de la vacuna desarrollada por AstraZeneca, mientras que varios países han restringido la exportación de vacunas.



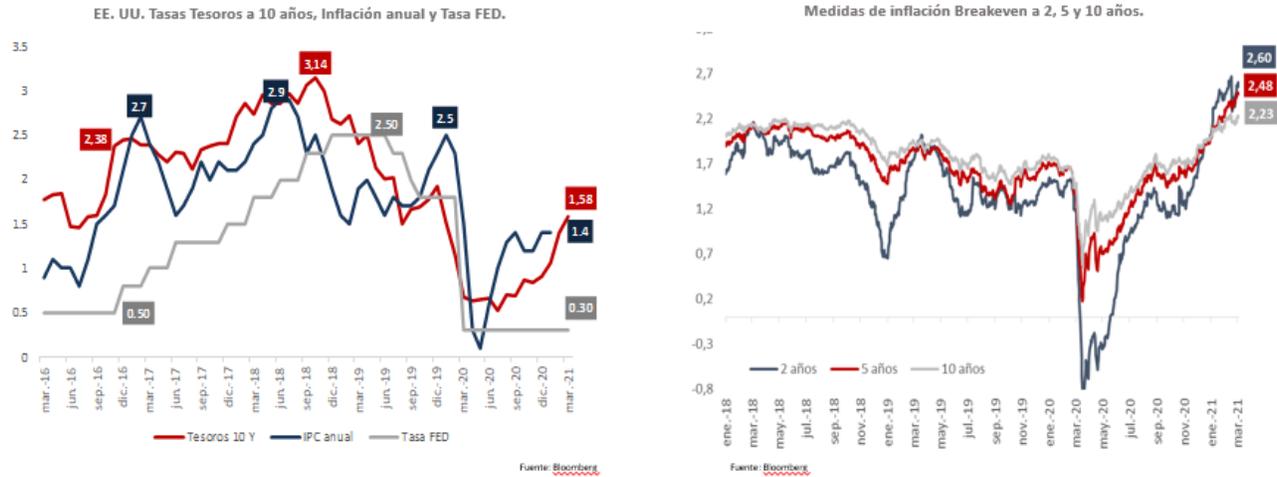
Países con mayor porcentaje de población vacunada

País	% de la población			
	Dosis administradas	1 o más dosis	Totalmente vacunados	Tasa diaria de vacunas
Israel	10.184.486	58,5	54	22.969
Reino Unido	37.391.103	47,5	8,5	339.576
Chile	11.396.072	37,4	22,3	158.389
EE. UU.	171.476.655	33,1	19,4	3.029.052
Hungría	3.542.687	26	10,3	111.21
Serbia	2.600.000	21,7	15,6	72.143
Uruguay	898.243	21,7	3,8	35.055
Aruba	33.493	20,1	9,8	1.047
Singapur	1.518.000	18,4	8,2	33.181
Finlandia	1.083.567	18	1,6	14.576
Canadá	6.927.162	15,5	3	186.722
Francia	13.160.429	15,1	5,2	349.454
Austria	1.813.867	14,7	5,7	28.916



Temores de inflación en EE. UU. genera alta desvalorización en los tesoros

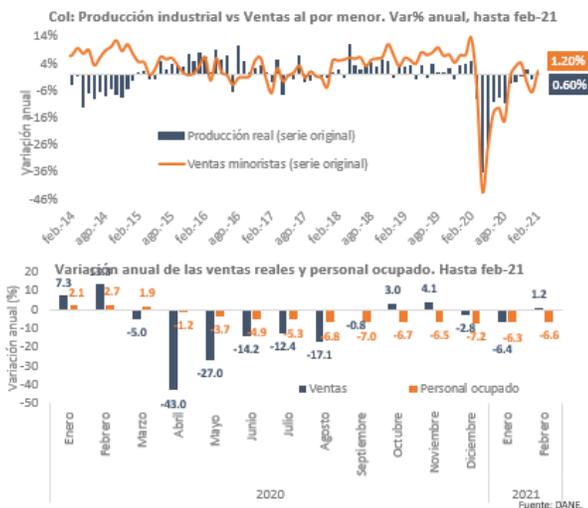
El paquete de ayuda fiscal por USD \$1,9 billones que está cerca de aprobarse en EE. UU., junto con el rápido despliegue de vacunas en ese país, han llevado a los agentes a elevar sus expectativas de recuperación y con ello de inflación, situación que ha generado una gran preocupación sobre la posibilidad de que la Reserva Federal pueda cambiar de forma abrupta el manejo expansivo de política monetaria. Aunque los hacendados de política han sido enfáticos en señalar que aún hay un largo camino por recorrer en términos de cumplimiento de objetivos (inflación y empleo), la curva de tesoros se desvalorizó en el primer trimestre en una magnitud y rapidez que no era esperada por el mercado.



Entorno local:

Producción industrial y ventas al por menor

- En el mes de febrero, la producción industrial retornó a terreno positivo sorprendiendo a los analistas al ajustar un crecimiento anual de 0,6%, mejorando frente al reporte de -1,6% a/a de enero, e impulsado por el avance de la fabricación de sustancias químicas, junto con aparatos y equipo eléctrico. Por su parte, las ventas al por menor se incrementaron 1,2% a/a, superando la contracción de 6,4% a/a reportada en enero, gracias al mejor desempeño de las ventas de equipo de informática. El personal ocupado en ambas actividades empeoró frente al mes anterior.



Variación de la producción real por producto (feb-21)

Actividad	Producción real	Ventas reales	Empleo
Fabricación de sustancias químicas básicas, y sus productos	21,0%	28,1%	1,2%
Fabricación de aparatos y equipo eléctrico	15,9%	17,6%	1,0%
Fabricación de productos minerales no metálicos n.c.p.	4,4%	4,5%	2,5%
Fabricación de productos de plástico	5,6%	8,1%	2,8%
Otras industrias manufactureras	20,7%	22,4%	2,2%
Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p.	5,6%	2,3%	2,8%
Fabricación de productos elaborados de metal	9,5%	9,6%	2,2%
Fabricación de papel, cartón, y sus productos	-3,1%	-3,2%	1,8%
Fabricación de maquinaria y equipo n.c.p.	-14,2%	-8,1%	4,2%
Fabricación de otros tipos de equipo de transporte	-22,6%	-8,5%	0,5%
Actividades de impresión	-14,9%	-12,7%	8,1%
Coquización, refinación de petróleo, y mezcla de combustibles	-3,7%	-1,1%	0,4%
Industrias básicas de hierro y de acero	-10,6%	-19,8%	8,3%
Fabricación de jabones y detergentes, perfumes y preparados de tocador	6,7%	0,3%	4,8%
Total industria	0,6%	2,2%	4,4%

Variación de las ventas reales por grupo de mercancías (feb-21)

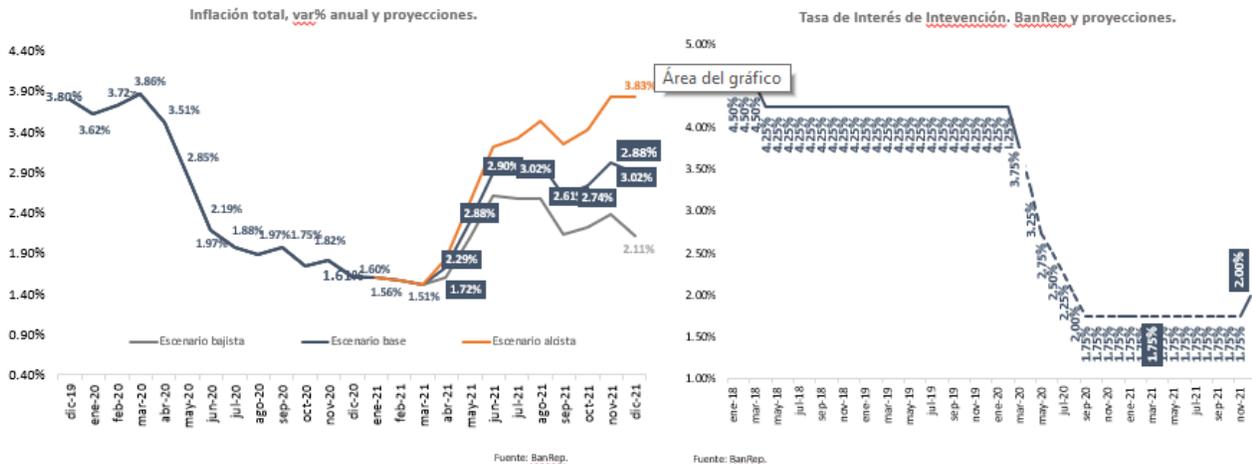
Líneas de mercancías	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Equipo de informática y telecomunicaciones para uso personal	53,1%	1,8
Artículos de ferretería, vidrios y pinturas	16,8%	0,7
Vehículos automotores y motocicletas	5,9%	0,6
Productos para el aseo del hogar	20,6%	0,5
Electrodomésticos, muebles para el hogar	10,9%	0,4
Libros, papelería y útiles escolares	-26,8%	-0,3
Calzado y artículos de cuero	-23,4%	-0,4
Prendas de vestir	-10,8%	-0,4
Combustibles para vehículos automotores	-3,0%	-0,6
Alimentos	-3,6%	-0,7
Total comercio minorista y vehículos	1,2%	1,2

Fuente: DANE



Inflación y política monetaria

- La inflación de marzo sorprendió nuevamente al alza, al registrar una variación mensual de 0,51%, llevando a la inflación anual del mes a 1,51%, desde 1,56% en febrero. El resultado se explicó por un incremento en los precios de los grupos de alimentos (1,14% m/m) y alojamiento, agua, electricidad y gas (0,69% m/m), este último con la mayor contribución, gracias al aumento en los precios de los arriendos y de los servicios públicos. Por el lado bajista, los grupos de recreación y cultura (-0,53% m/m) e información y comunicaciones (-0,85% m/m) fueron los únicos con variaciones mensuales negativas. Ante bases bajas y la esperada reactivación, esperamos que la inflación se aproxime al punto medio del rango meta del Banco de la República (3,0%) a cierre de año. En este sentido, la tasa de interés de intervención se mantendría en su nivel actual de 1,75% por lo menos hasta el tercer trimestre de 2021.



Mercado inmobiliario

- Para el cierre de 2020, el DANE reveló el resultado del Censo de Edificaciones en el que se hace evidente que el área causada (área construida en el periodo correspondiente) para el cuarto trimestre del año tuvo un retroceso anual de 26,3% para los destinos no residenciales, aún rezagado frente a los niveles previos a la crisis, pero mejorado frente a trimestres previos. De igual manera, el área licenciada (autorización para desarrollar edificaciones y construcciones) para el destino no residencial refleja un inicio de año con un comportamiento débil en la mayoría de destinos, siendo hoteles el único destino con una variación anual 12 meses positiva.



Proyecciones Colombia



2. 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 marzo de 2021 fue de 1,060,880m².

A continuación, se presenta un resumen de las principales actividades

Contratos de arrendamiento

Durante el primer trimestre de 2021, la Administradora Inmobiliaria, en cumplimiento de las obligaciones definidas en el Contrato de Fiducia y el Prospecto, realizó la renovación del 99% de los contratos de arriendo que tenían vencimiento durante dicho periodo. Por otra parte, dadas las

¹ Gross Leasable Area

condiciones de cierres que se presentan en algunas ciudades en virtud de la emergencia sanitaria, durante el primer trimestre de 2021 el Pei otorgó alivios en el pago de los cánones de arriendo por un valor cercano a \$5.000 millones, esto con el fin de contribuir en la retención de dichos contratos, teniendo en cuenta claramente el comportamiento y la situación particular de cada arrendatario.

Nivel de Exposición y Endeudamiento

Conforme la información transmitida por el Agente de Manejo y la Administradora Inmobiliaria 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 la Administradora Inmobiliaria, la vacancia física para el primer trimestre de 2021 se encontró en promedio en un 10.2%.

La vacancia física se mantuvo constante en los inmuebles que forman parte del segmento corporativo, mientras que la vacancia para los

inmuebles del segmento comercial disminuyó gracias a la ocupación de nuevos espacios.

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 el primer trimestre de 2021, la vacancia económica se ubicó en promedio en el 12,7% en donde se destaca el aumento en comparación con el cierre del trimestre anterior, producto del cambio en el tipo de cobertura en el edificio Atrio Bogotá dentro de los inmuebles corporativos, que pasó de tener renta garantizada a flujo preferente a partir del año 2021.

Adicionalmente, presentó un aumento en la vacancia económica de los inmuebles comerciales, debido a la estandarización de los ingresos variables en los centros comerciales luego de la temporada de fin de año.

Avalúos

En la información remitida por el Agente de Manejo, durante el primer trimestre de 2021, fueron adelantadas las gestiones para la renovación del 39,7% de los avalúos que



conforman el vehículo, dichas actualizaciones generaron un impacto de menos -2,62% frente a la información registrada en libros de las propiedades de inversión de un avalúo al otro, en donde el cambio se genera principalmente por la curva de IPC, ya que es el indicador sobre el cual se indexan los ingresos asociados a los contratos de arriendo del portafolio.

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 marzo, la rentabilidad de doce meses se situó en 3,45%. A continuación, se observan las rentabilidades de corto y largo plazo presentadas por el Agente Inmobiliario.



Fuente: https://pei.com.co/wp-content/uploads/2021/04/Informe-mensual_Pei_Mar21.pdf

Flujo de Caja Distribuible.

El Patrimonio Autónomo de manera trimestral realiza el giro del Flujo de Caja Distribuible, el 12 de febrero de 2021 fue realizado el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre octubre y diciembre de 2020.

Con 431,422 TEIS en circulación, distribuidos en 4.637 Inversionistas, el Patrimonio Autónomo realizó pago de \$ 133,119 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 estos los gastos operacionales, administrativos, financieros e inversión en capital de trabajo para finalmente determinar el Flujo de Caja Distribuible a los inversionistas



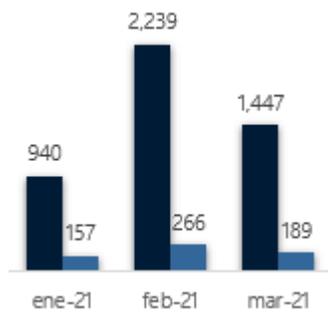
Para lo correspondiente al primer trimestre del año 2021, la distribución y giro de rendimientos se realizó el 14 de mayo de 2021, en donde por título fueron reconocidos \$116.551 M/CTE.



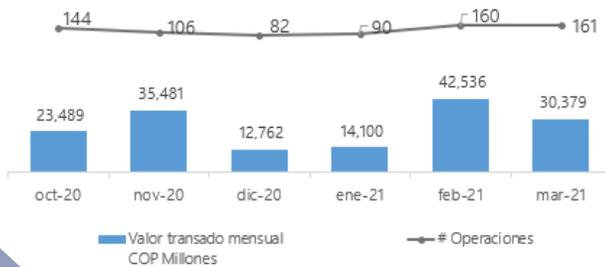
Liquidez de los títulos

El ADTV* transado durante el I Trimestre de 2021, ascendió a COP1,582MM con un 91,8% de días hábiles transados. Se realizaron 411 operaciones, con un valor trimestral transado equivalente COP87,015 MM.

* Volumen promedio diario transado

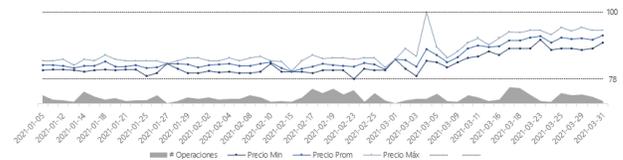


■ ADTV ■ Valor Promedio por transaccion
Cifras en COP expresadas en millones



Comportamiento del Precio TEIS

En el I Trimestre de 2021, el precio promedio del papel fue 82.8; las negociaciones efectuadas oscilaron entre 78.0 y 100.0.



I Trimestre 2021



3. 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 primer trimestre del año 2021 se relacionan a continuación:

Fecha	Tipo
12/01/2021	Extraordinario
25/01/2021	Ordinario
15/02/2021	Ordinario
15/03/2021	Ordinario
30/03/2021	Estratégico

4. Asamblea General de Inversionistas

Durante el mes de marzo de 2021, Fiducoldex gestionó ante la Superintendencia Financiera de Colombia la no objeción para la realización de la Asamblea General de Inversionistas, la cual se llevó a cabo el día 16 de abril de 2021 de forma no presencial a través de la plataforma Asamblea Web, con la participación superior al 76% de los títulos participativos en circulación. Los informes presentados a los inversionistas se encuentran

disponibles para ser consultados en <https://fiducoldex.com.co/seccion/asamblea-de-inversionistas>.

5. Información de interés

Teleconferencia de Resultados.

El 12 de febrero, PEI Asset Management llevó a cabo teleconferencia en horario de 8:00 a 10:00 am, en la cual se expuso el comportamiento y resultados del cuatro trimestre de 2020. Así mismo la teleconferencia correspondiente al primer trimestre de 2021 fue presentada el 12 de mayo. La transcripción de las teleconferencias, así como la presentación sobre los resultados obtenidos en cada uno de los periodos se encuentra publicada y disponible para consulta a través del siguiente link <https://pei.com.co/portal-inversionistas/teleconferencias/>.

Noticias relevantes

- De acuerdo con el Boletín Normativo No. 011 de la Bolsa de Valores de Colombia, suspendió el proceso de migración de la negociación de los títulos de participación en el sistema de renta variable, toda vez que conforme lo indica el mencionado boletín, *"si bien, en conjunto con los diferentes participantes, se han presentado avances en la definición de varios de los temas relacionados con la migración, se hace*



necesario contar con algunas modificaciones regulatorias que permitan definir los roles de los intermediarios, los administradores y proveedores de infraestructura para lograr que la migración se realice de manera adecuada, segura y eficiente"

- Cumpliendo los compromisos de inversión adquiridos con anterioridad, PEI adquirió el 26% de los locales comerciales de la Etapa IV del Centro Comercial El Tesoro en Medellín. Con esta adquisición, el PEI se ubica como propietario del 13,53% del total del área arrendable de El Tesoro con un total de 9,415m² en el Centro Comercial.
- En el mes de marzo la calificadora BRC Standard & Poor's S&P Global ratificó las calificaciones de Pei y Pei Asset Management. Los títulos de participación inmobiliaria, mantuvieron la calificación i-AAA mientras la deuda de largo plazo conservó la calificación AA+ y la deuda de corto plazo mantuvo su calificación BRC1+

puede ser consultada en el siguiente enlace <https://pei.com.co/events/>

- El giro del Flujo de Caja Distribuible es realizado de manera trimestral en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.
- A partir del 1 de junio de 2021 y de acuerdo con la reglamentación realizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, los títulos participativos serán valorados a precios de mercado, esto con el fin de reconocer la naturaleza dinámica del mercado secundario en dichos títulos, dentro de los cuales se cuenta a los TEIs. A continuación, una breve descripción de los cambios en la metodología.



Fuente: https://pei.com.co/wp-content/uploads/2021/05/Teleconferencia_de_Resultados_Pei_1T-2021.pdf

Debe estar atento.

- Recuerde que las teleconferencias que realiza la Administradora Inmobiliaria tienen frecuencia cada tres meses. La información puede ser consultada en la página de PEI y su convocatoria

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

