

Informe Trimestral Representante Legal Inversionistas PEI

Agosto - 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 abril a junio de 2021.

No obstante, se incluye información de interés de eventos que tuvieron lugar con posterioridad al 30 de junio de 2021.

Cordial saludo,

ANDRÉS RAÚL 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	8
3. Comité Asesor	13
4. Asamblea General de Inversionistas	13
5. Información de interés	13



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.

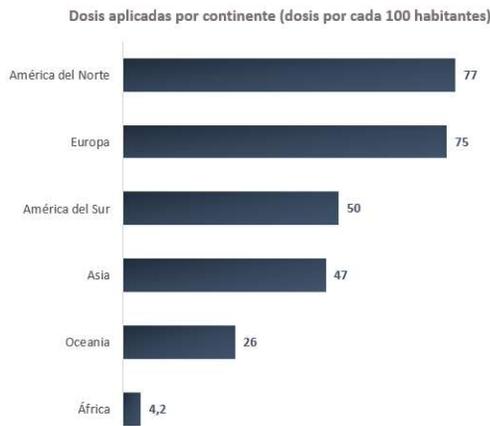
El rol general de Fiducoldex consiste en llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas del PEI.

Resumen Informe Económico 2do. trimestre 2021.

Entorno Internacional:

Covid-19: Aplicación y distribución de vacunas

La aplicación de las vacunas ha mostrado resultados prometedores en aquellos países que han avanzado de forma contundente en su jornada de vacunación, aunque la llegada de nuevas cepas como la "delta" inicialmente identificada en India ha llevado a fuertes incrementos en el número de contagios en países como Reino Unido que ya alcanza el 53% de su máximo de contagios, aunque mantiene bajos niveles de mortalidad. La delantera en términos de vacunación la tiene América del Norte y Europa, lo que ha permitido una reactivación de la mayoría de actividades. No obstante, el acceso poco equitativo de vacunas en el resto de continentes ha retrasado la inmunización, por lo que se requiere un esfuerzo mayor para alcanzar niveles altos de población vacunada y reducir así la vulnerabilidad a nuevas cepas.



*Datos hasta 12/07/2021
Fuentes: Reuters, The New York Times.

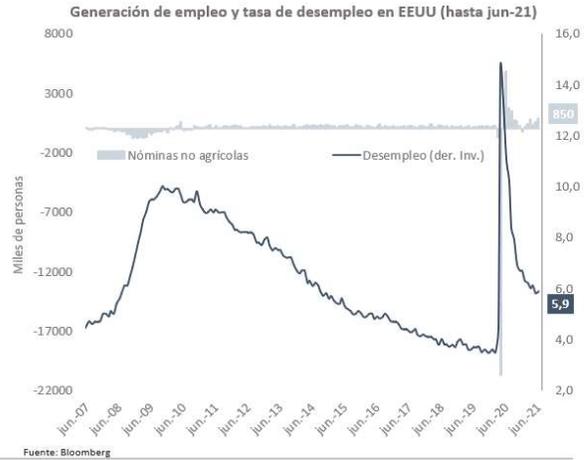
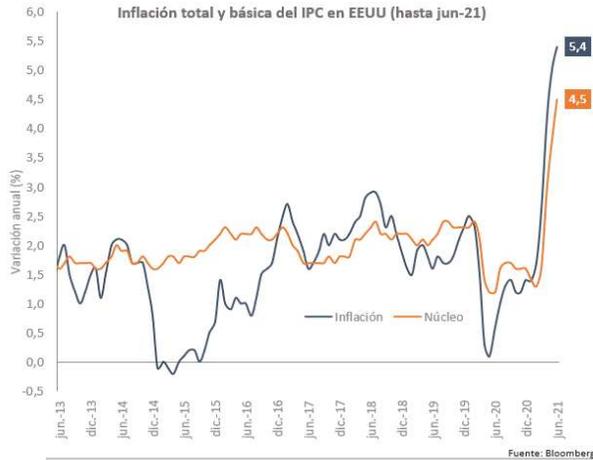
Países con mayor porcentaje de la población con al menos una dosis

País	Infecciones (% del pico)	Muertes (% del pico)	Porcentaje de la población con al menos una dosis
Canada	41%	27%	69%
Reino Unido	53%	2%	68%
Chile	23%	45%	69%
Belgica	6%	1%	66%
Holanda	56%	1%	64%
Israel	5%	2%	63%
Portugal	21%	2%	60%
Italia	3%	2%	59%
España	41%	1%	59%
Alemania	3%	3%	58%
Estados Unidos	8%	7%	56%
Francia	7%	2%	53%
Argentina	47%	50%	44%
Brasil	57%	42%	41%
Japón	31%	12%	30%
Corea del Sur	100%	10%	30%
México	42%	15%	27%
Colombia	71%	82%	26%
India	10%	26%	22%



EE. UU.: Repunte en inflación y mejora en el empleo alerta a la FED

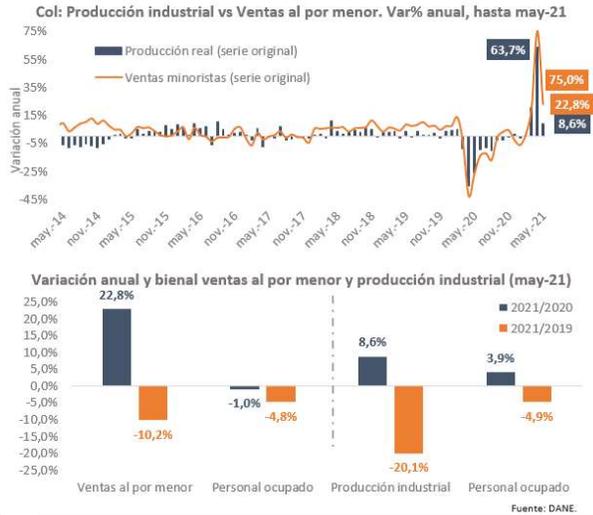
- La inflación de EE. UU. ajustó en junio un significativo incremento en su variación anual, pasando de 5,0% a 5,4%, superando las expectativas del mercado. La presión alcista se dio en medio de un efecto base importante ante la comparación con el mismo mes de 2020, y también gracias al avance en la reactivación económica que ha presionado al alza el precio de bienes y servicios relacionados con turismo y entretenimiento. Por su parte, el mercado laboral mantuvo un ritmo de crecimiento del número de nóminas en línea con las expectativas al reportarse 850 mil nuevos empleos en junio. Ante el sostenido aumento en los precios, algunos miembros de la FED han señalado la necesidad de comenzar a reducir el programa de compra de bonos antes de lo previsto. Por ahora las tasas de interés se espera se mantengan inalteradas hasta finales de 2023, debido al rezago en el mercado laboral.



Entorno Local:

Producción industrial y ventas al por menor

- La producción industrial para mayo de 2021 ajustó un crecimiento anual de 8,6%, empeorando frente al reporte de 63,7% a/a de abril, afectada por un menor efecto base y menor producción en medio de los bloqueos del paro nacional que afectaron la producción del sur occidente del país. Por su parte, las ventas al por menor avanzaron 22,8% a/a, por debajo del reporte de 75,0% a/a reportado en abril con un impulso en las ventas relacionadas con vehículos y combustibles. El personal ocupado se mantiene rezagado con niveles cerca de 5,0% por debajo de los presentados antes de la pandemia.

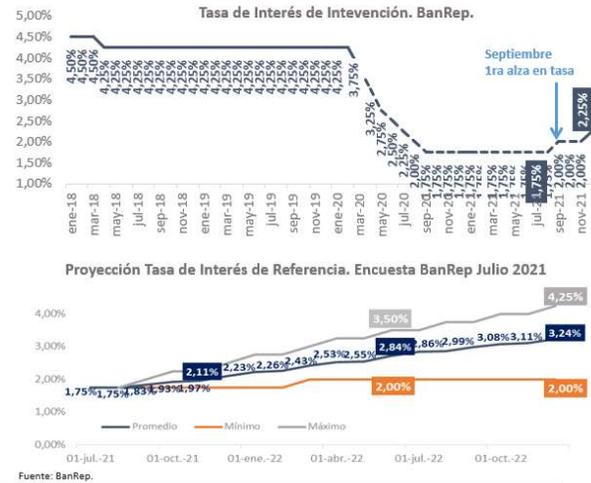
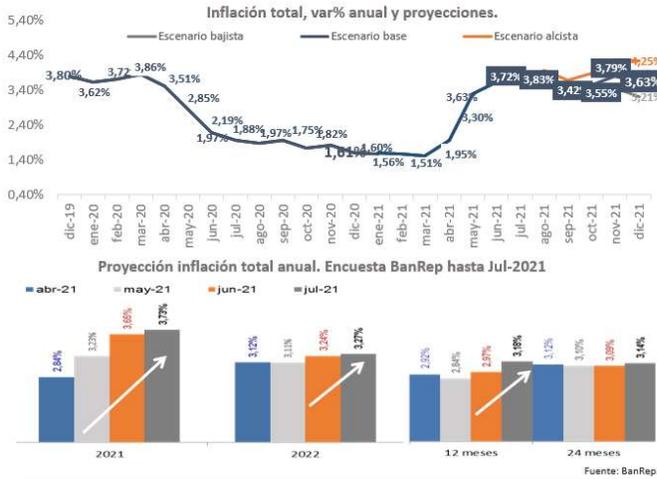


Variación de la producción real por producto (may-21)			
Actividad	Producción real	Ventas reales	Empleo
Elaboración de bebidas	30,2%	20,9%	3,4%
Confeción de prendas de vestir	144,1%	130,7%	6,0%
Fabricación de productos minerales no metálicos n.c.p.	47,8%	31,2%	7,3%
Coquización, refinación de petróleo, y mezcla de combustibles	32,9%	17,0%	3,8%
Industrias básicas de hierro y de acero	73,9%	5,9%	4,4%
Fabricación de otros productos químicos	27,2%	21,2%	2,3%
Hilatura, tejeduría y acabado de productos textiles	75,1%	67,2%	4,4%
Elaboración de productos lácteos	-15,1%	-11,2%	0,9%
Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p.	-15,2%	-5,1%	-0,2%
Elaboración de productos de molinería, almidones y sus derivados	-25,7%	-13,9%	2,7%
Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales	-14,9%	2,1%	2,7%
Elaboración de azúcar y panela	-87,7%	-70,0%	-0,5%
Fabricación de papel, cartón, y sus productos	-33,2%	-33,9%	1,9%
Fabricación de jabones y detergentes, perfumes y preparados de tocador	-31,5%	-31,5%	1,3%
Total industria	8,6%	5,6%	3,9%

Variación de las ventas reales por grupo de mercancías (may-21)		
Líneas de mercancía	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Otros vehículos automotores y motocicletas	116,5%	5,1
Vehículos automotores y motocicletas	84,9%	4,7
Prendas de vestir	203,4%	3,4
Combustibles para vehículos automotores	17,2%	3,1
Repuestos y accesorios para vehículos	30,5%	1,6
Bebidas alcohólicas y productos del tabaco	13,8%	0,3
Bebidas no alcohólicas	12,3%	0,2
Libros, papelería y útiles escolares	29,6%	0,1
Equipo de sonido y vídeo	3,4%	0,1
Alimentos	-7,6%	-2,3
Total comercio minorista y vehículos	22,8%	22,8

Inflación y política monetaria

- La inflación de junio estuvo levemente por debajo del pronóstico del promedio del mercado, al registrar una variación mensual de -0,05%, llevando a la inflación anual del mes a 3,63%, desde 3,30% en mayo. El resultado se explicó por un retroceso en los precios del grupo de alimentos y bebidas no alcohólicas, ante la corrección en los incrementos reportados el mes anterior en medio del paro nacional. Por el lado alcista, la reapertura económica generó efectos positivos en los precios de restaurantes y hoteles, bienes y servicios para el hogar y bienes y servicios diversos. Tras el dato, nuestra expectativa de cierre de año no se modificó significativamente. Seguimos esperando que el Banco de la República adelante la primera subida de tasa de interés para el mes de septiembre y realice un segundo incremento de 25 pbs en diciembre, llevando a la tasa Repo a 2,25% a cierre de 2021.

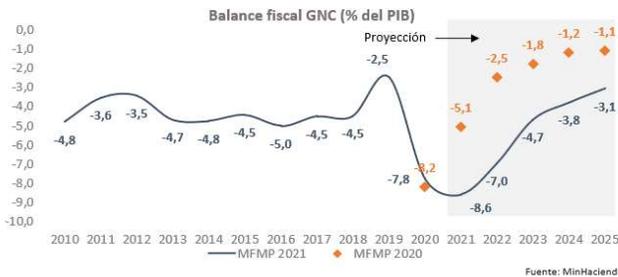


MFMP 2021: Escenario fiscal desafiante

- De acuerdo con el Marco Fiscal de Mediano Plazo (MFMP) para la vigencia 2021, el crecimiento económico para el presente año sería de 6,0% y 4,3% en 2022, mientras que el déficit fiscal cerraría el año en 8,6% del PIB y en 2022 se reduciría hasta 7,0% del PIB. De esta manera, el nivel de deuda bruta del Gobierno Nacional Central se aproximaría a 66,8% del PIB en 2021 y a 68,6% del PIB en 2022 con una estabilización en 2024 y reducción de los niveles a partir de 2025. Vale la pena mencionar que, de acuerdo con el documento, el ajuste fiscal que se haría mediante la reforma tributaria que aún está en construcción sería de 0,3% del PIB en 2022 y de 1,2% del PIB a partir de 2023, dejando abierta la puerta a un ajuste mayor en los años siguientes.

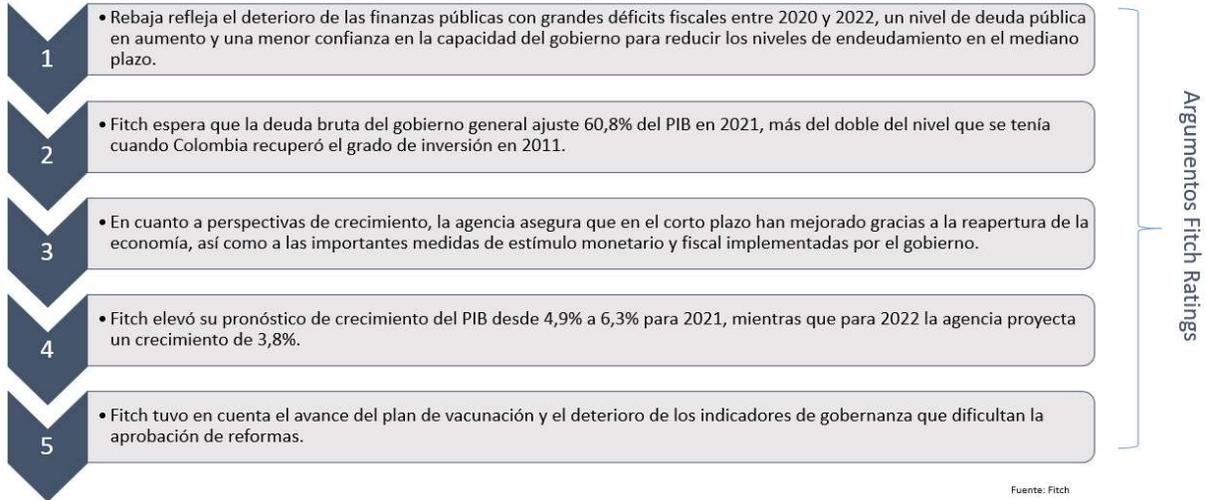
Supuestos macroeconómicos

VARIABLE	2020	2021	2022	2023	2024	2025
PIB Real (% variación anual)	-6,8	6,0	4,3	3,8	3,6	3,5
Tasa de cambio (\$ promedio año)	3.694	3.667	3.744	3.822	3.903	3.985
Inflación (% variación anual)	1,6	3,0	2,8	3,0	3,0	3,0
Petróleo Brent (US\$ por barril)	43,2	63,0	63,0	63,5	63,5	63,5



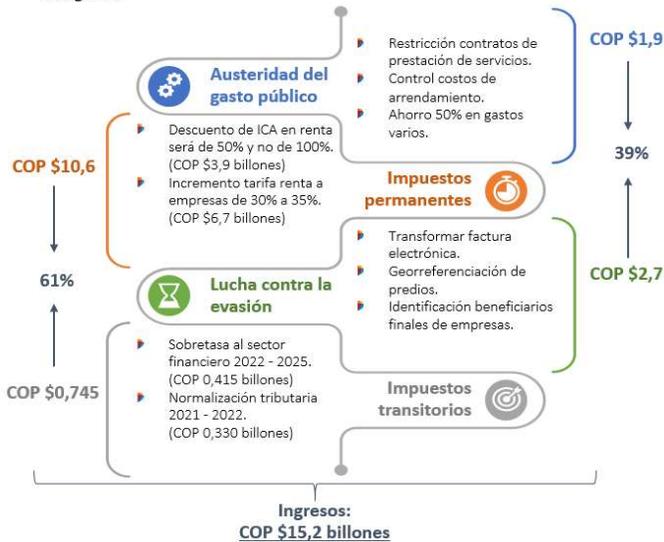
Colombia pierde grado de inversión con Fitch y S&P

- Luego que a mitad del mes de mayo Standard & Poor's decidiera recortar la calificación de riesgo de Colombia, desde BBB- a BB+, dejando al país por fuera de los estándares de grado de inversión, la calificadoradora de riesgo Fitch Ratings se unió a esta movida rebajando la calificación crediticia del país también desde BBB- a BB+ a inicios de julio, modificando la perspectiva de negativa a estable. Tras estos dos movimientos, el país pierde el grado de inversión con dos de las tres calificadoras de riesgo.



Proyecto de ley de Inversión Social estabilizaría la incertidumbre fiscal

- El gran consenso por el proyecto de Inversión Social fue presentado por el presidente Iván Duque en compañía del ministro de Hacienda, congresistas de diversas bancadas y otros actores sociales. La reforma fue presentada con mensaje de urgencia el 20 de julio y el Gobierno espera su aprobación durante el mes de agosto.

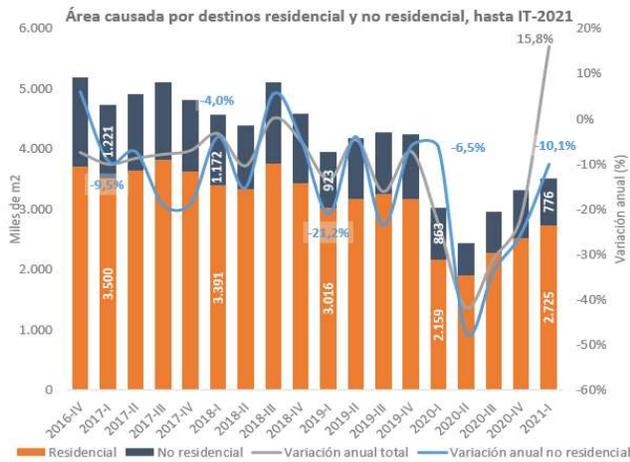


Gastos	
► Ingreso solidario:	COP \$160 mil para 200 mil familias.
► Incentivos a creación de empleos:	Subsidio de 25% de un salario mínimo para jóvenes de 18 a 28 años y de 10% de un salario mínimo para el resto de la población.
► Apoyo a la nómina:	Extensión del Programa de Apoyo al Empleo Formal de julio a diciembre de 2021.
► Matrícula cero	para estudiantes de bajos recursos en instituciones de educación superior públicas.
Otras medidas	
► Días sin IVA:	Cada año se contará con tres días.
► Regla fiscal:	Se impondrán nuevas metas sobre deuda buscando consistencia con el déficit fiscal. Se mantendrá suspendida en 2021 y entre 2022 y 2025 se entrará a un periodo de transición.

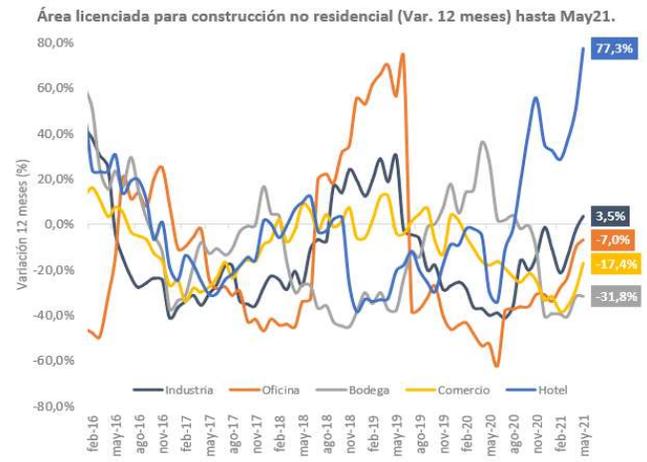
Fuente: MinHacienda.

Mercado inmobiliario

Para el primer trimestre de 2021, 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) tuvo un retroceso anual de 10,1% para los destinos no residenciales, por debajo de los niveles previos a la crisis, pero mostrando recuperación frente al resultado de 2020 que estuvo enmarcado por la crisis generada por el Covid-19. 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 de recuperación en la mayoría de los destinos, con industria y hoteles reportando variaciones positivas y bodegas registrando el comportamiento más débil.



Fuente: DANE.



Fuente: DANE.

Proyecciones Colombia



✦ Cambio reciente en pronósticos



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 junio de 2021 fue de 1.093.819m².

A continuación, se presenta un resumen de las principales actividades

Contratos de arrendamiento

Durante el segundo trimestre de 2021, la Administradora Inmobiliaria, en cumplimiento de las obligaciones definidas en el Contrato de Fiducia y el Prospecto, realizó la renovación del 47 mil metros cuadrados y permitió el arriendo de 57 mil metros cuadrados más, adicionalmente ingresaron al portafolio para el segundo trimestre dos activos, uno en la ciudad de Cali correspondiente al Centro Médico Versalles el cual cuenta con un contrato de arrendamiento a 10 años y el segundo activo corresponde a la participación del 52% del centro comercial Nuestro Bogotá el cual genera una gran expectativa de ocupación, puesto que los planes de reactivación económica han reflejado impactos positivos en las ocupaciones de los centros comerciales.

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 de los activos correspondientes a los segmentos corporativo y logístico, presentaron una disminución respecto al periodo anterior, sin embargo, los activos comerciales representaron un aumento debido al ingreso de más activos a esta categoría.

¹ Gross Leasable Area

Gracias a las actividades comerciales de arrendamiento del administrador inmobiliario, se disminuyó la vacancia física, pasando de un 12,3% del primer trimestre de 2021 a un 8% para el segundo trimestre de 2021.

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 compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia del 12 de agosto, se observa que la vacancia económica se encuentra 3,7 pp superior a la vacancia física, ubicándose en 13,2% para el cierre del primer semestre de 2021, esto se debe a que algunos contratos de arrendamiento se encuentran en fase de adecuación lo cual disminuye vacancia física pero no modifica la vacancia económica.

Avalúos

En la información remitida por el Agente de Manejo, con corte a junio de 2021 se presenta un avance del 71% en los avalúos de los activos que conforman el vehículo, y se proyecta que en el tercer trimestre se avance un 15% y al finalizar el año el 100% de actualización, esto genera un 0,66% de registro positivo en libros del segundo trimestre de 2021, no obstante, el impacto acumulado del año es del -1,17%.

De acuerdo con las políticas de reactivación económica y a la disminución de los alivios otorgados a los arrendatarios en periodos anteriores por la emergencia sanitaria causada por el Covid-19, se tiene expectativa de mejora para los análisis fundamentales 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 junio, la rentabilidad de doce meses se situó en 4,36%. A continuación, se observan las rentabilidades de corto y largo plazo presentadas por el Agente Inmobiliario.



Fuente: https://pei.com.co/wp-content/uploads/2021/07/Informe_mensual_Pei_Jun-21.pdf

Flujo de Caja Distribuible.

El Patrimonio Autónomo de manera trimestral realiza el giro del Flujo de Caja Distribuible, el 14 de mayo de 2021 fue realizado el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre enero y marzo de 2021.

Con 431.422 TEIS en circulación, distribuidos en 4.637 Inversionistas, el Patrimonio Autónomo realizó pago de \$116.551,00 COP, 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

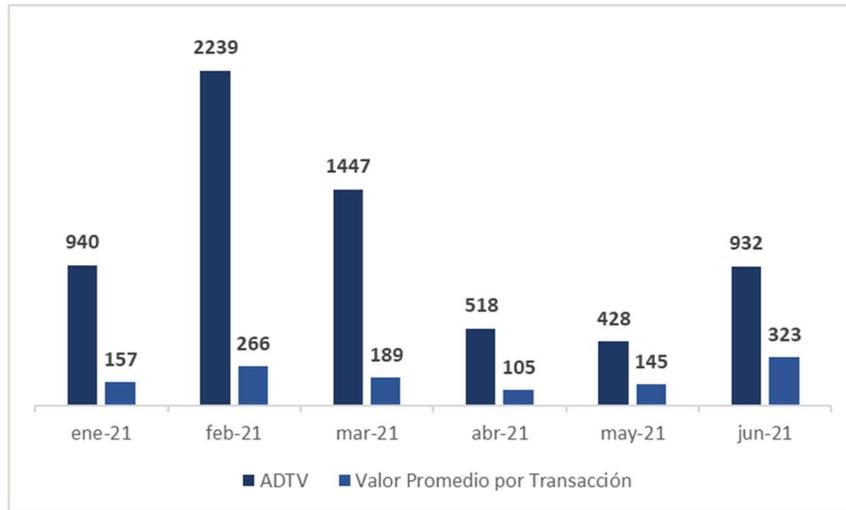
Para lo correspondiente al segundo trimestre del año 2021, la distribución y giro de rendimientos se realizó el 13 de agosto de 2021, por valor de \$123.992,00 COP por Título.



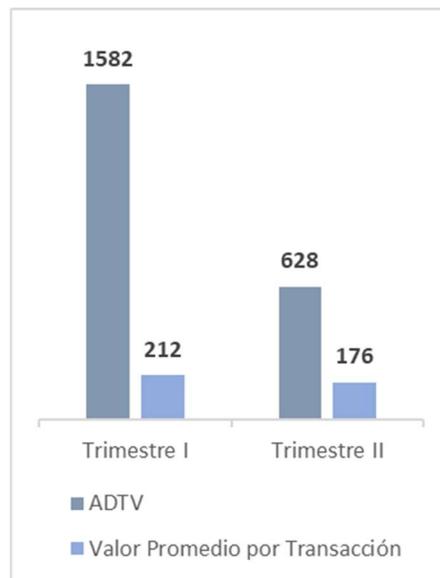
Liquidez de los títulos

El ADTV* transado durante lo corrido del año, ascendió a COP 1.084 MM. Se realizaron 178 operaciones, con un valor trimestral transado equivalente COP 31.402 MM.

* Volumen promedio diario transado



Cifras en COP expresadas en millones

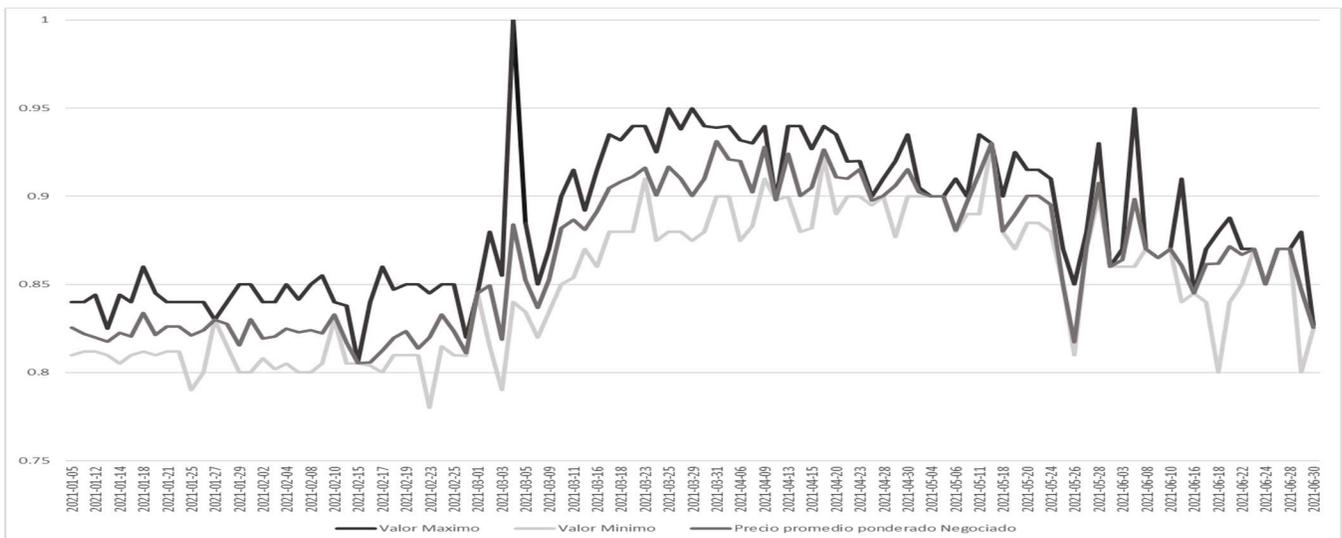




Fuente: BVC Informe diario de operaciones.

Comportamiento del Precio TEIS

En el II Trimestre de 2021, el precio promedio ponderado del activo fue 88,7%; las negociaciones efectuadas oscilaron entre 80,0% y 95,0%.



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 segundo trimestre del año 2021 se relacionan a continuación:

MES	TIPO
19/04/2021	Ordinario
18/05/2021	Ordinario
21/06/2021	Ordinario
29/06/2021	Estratégico

4. Asamblea General de Inversionistas

El día 16 de abril de 2021, se llevó a cabo de forma no presencial la Asamblea General de Inversionistas, 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 el siguiente enlace.

<https://fiducoldex.com.co/seccion/asamblea-de-inversionistas>.

5. Información de interés

Teleconferencia de Resultados.

El 13 de mayo de 2021, PEI Asset Management llevó a cabo la teleconferencia de resultados, en el horario comprendido entre 8:00 a.m. y 10:00 am, en la cual se expuso el comportamiento y resultados del primer trimestre de 2021. Así mismo la teleconferencia correspondiente al segundo trimestre de 2021 se celebró el 12 de agosto de 2021. 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”*
- Durante el segundo trimestre de 2021 ingresó a la categoría salud, el centro médico Sanitas Versalles de Cali con un contrato de arrendamiento por 10 años, adicionalmente se adquirió el 52% del centro comercial Nuestro Bogotá el cual brinda una expectativa de crecimiento del portafolio respecto a vacancia para el segundo semestre de 2021.
- Durante el segundo trimestre de 2021 se inicio la disminución de alivios a los arrendatarios, lo cual mejora el indicador de la vacancia económica.
- A partir del 1 de junio de 2021 y de acuerdo con la reglamentación realizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, los títulos participativos son 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.



EL CAMBIO EN LA VALORACIÓN SE EFECTUÓ EL 01 DE JUNIO



¿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**

¿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**.

¿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

* SCB: Sociedad Comisionista de Bolsa

El Registro de Vehículo calcula diariamente el **valor patrimonial** del vehículo.

- Los **Patrimonios de Fianza** calculan un **valor de mercado** del Título.
- Las **SCB** toman el valor de su **Flujo de Caja**.
- Los **inversionistas no vigilados** perciben este cambio en su extracto de inversión emitido por la SCB.

Fuente: https://pei.com.co/wp-content/uploads/2021/08/210812_Teleconferencia_de_resultados_2T_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 puede ser consultada en el siguiente enlace <https://pei.com.co/events/>
- El giro del Flujo de Caja Distribuible es realizado el décimo día hábil de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.
- De acuerdo con el proyecto de migración de títulos a renta variable de la Superintendencia Financiera de Colombia y la Bolsa de Valores de Colombia, PEI se encuentra en agenda de migración con la Bolsa de Valores de Colombia, sobre lo cual podrá obtener información actualizada en la página web del PEI, no obstante, cualquier cambio será notificado pertinentemente a los Inversionistas.

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 (Pei Asset Management)	
	<p>Contacto: Jimena Maya Correo Electronico: inversionistas@pei.com.co Teléfono: (571) 744 8999</p>
AGENTE DE MANEJO (Fiduciaria Corficolombiana S.A.)	
	<p>Contacto: Adriana París Correo Electronico: inversionistas.pei@fiduciariacorficolombiana.com Teléfono: (571) 210 5040</p>
REPRESENTANTE DE LOS INVERSIONISTAS (Fiducoldex S.A.)	
	<p>Contacto: Lorena Ostios Correo Electronico: representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co Teléfono: 321 209 1109</p>

