



Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/07/2020 – 31/12/2020)

Emisión Bonos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI

Clase de Título:	Bonos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI
Emisor:	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI
Monto de la Emisión:	\$ 500.000.000.000 COP
Valor Nominal:	Es de Cien millones de Pesos (\$100.000.000)
Series:	Doce (12) Series: A, B, C, D, A-Pr, B-Pr, C-Pr, D-Pr, A-Am, B-Am, C-Am y D-Am.
Plazo de Vencimiento:	Todas las Series cuentan con plazos de redención desde un (1) año hasta treinta (30) años, contados a partir de la Fecha de Emisión.
Inversión Mínima:	Un millón de Pesos (COP 1,000,000), es decir un (1) Bono Ordinario, a menos que otra cantidad sea especificada en el Aviso de Oferta Pública correspondiente
Pago de Capital:	Al Vencimiento
Calificación Inicial:	BRC Investor Services S.A. otorgó una calificación de deuda de largo plazo de “AA+” al Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios del PEI. El Informe de Calificación completo se encuentra como Anexo 1 del Presente Prospecto de Información.
Administrador:	Deceval

Fuente: Prospecto de Colocación - Emisión

La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.

Entidad Emisora

Patrimonio Estrategias Inmobiliarias (pei) es un vehículo de inversión administrado por Pei Asset Management, con características únicas en el mercado colombiano que permite a los inversionistas participar en un portafolio diversificado de inmuebles comerciales generadores de renta. El pei emula las fiducias inmobiliarias internacionales, comúnmente conocidas como REITs por sus siglas en inglés (Real Estate Investment Trusts). Asimismo, el pei es el único vehículo de estas características en Colombia.¹

Datos Relevantes

Calificación: Confirmamos las calificaciones de 'AA+' y de 'BRC1+' del Programa de emisión y colocación de bonos ordinarios, bonos verdes y papeles comerciales hasta por la suma de COP1.5 billones del Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias.

La confirmación de las calificaciones considera la resiliencia del vehículo ante la actual coyuntura, que se refleja en un menor deterioro de sus indicadores financieros frente a otros participantes de la industria y en una expectativa de recuperación de 12 a 18

¹ <http://pei.com.co/que-es-el-pei>

La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.

Calle 12 #7-32 Piso 1
Bogotá - Colombia
Teléfono +57 (1) 581 8181
www.itaú.com



meses. Esta condición se deriva de las ventajas competitivas que ha desarrollado el vehículo y la definición de una política financiera prudente.

Estas proyecciones consideran una recuperación paulatina de la economía y a la entrada de los nuevos activos de acuerdo con el cronograma definido por el vehículo. Daremos seguimiento a estas variables, con el fin de poder incorporar cualquier cambio en su desempeño y, consecuentemente, en nuestras estimaciones.

El vehículo mantiene una dependencia de fuentes externas de financiación derivada de su plan de inversiones. Aunque este elemento podría derivar en riesgos de liquidez, consideramos que existen factores que los mitigan, tales como la prioridad que tiene el servicio de la deuda sobre el pago de rendimientos, y el acceso que tiene a fuentes de financiación a través del sector financiero y el mercado de capitales.

Entorno Económico

Informe Económico – Segundo Semestre 2020:

En medio de la pandemia, Colombia finalizó el 2020 con 1.6 M de infecciones reportadas y se posicionó como el segundo país de Latinoamérica con el mayor número de casos de Covid-19 a pesar de haber decretado uno de los confinamientos más largos y estrictos de la región. Si bien el peor desempeño de la actividad se concentró en 2T20 (-15.8% y/y), Colombia presentó un deterioro continuo de las proyecciones de crecimiento y finalizó con una contracción de 6.8% y/y para 2020. El choque simultáneo de oferta y demanda agregada se reflejó con un descenso de -219pb en la inflación a 1.61% (-58pb en 2S20), el nivel más bajo desde 1955 y el más bajo para Latinoamérica. La senda desinflacionaria y la corrección temporal del CAD (a 2.7% del PIB para 3Q20) permitieron al Banco de la República reducir en 250pb la tasa de intervención (-75pb en 2S20) hacia 1.75%, un mínimo sin precedentes. Con la reapertura económica a partir de Sep-20 los indicadores líderes y la transmisión de la política monetaria permitieron el inicio de una senda de recuperación que se evidenció en el mercado laboral con la creación de 2.3 M de puestos de trabajo desde abril y una tasa de desempleo en 15.6% (vs. 10.4% en Dec-19), dejando atrás el record de 24.5%. Si bien la perspectiva de la recuperación

Calle 12 #7-32 Piso 1
Bogotá - Colombia
Teléfono +57 (1) 581 8181
www.itaú.com



continuará atada a la evolución del virus, el inicio de jornadas de vacunación masiva en países desarrollados y la victoria democrática en la presidencia de EEUU impulsó el apetito por activos de riesgo. Precisamente en 2S20 la tasa de cambio registró una revaluación de 8.7% en 2S20, favorecida por la recuperación del precio del petróleo (USD51.8) y retorno de flujos de portafolio (USD2,083 M 2S20 a Nov-20 vs. Salidas de USD1,440 M en 1S21) y el desembolso de la LCF por parte del FMI (USD5,300 M) para financiar el déficit fiscal de -7.8% del PIB (vs. 2.2% objetivo pre- pandemia).

Situación Financiera

Activo: Al finalizar el segundo semestre de 2020 el total de activos de PEI asciende a \$6.929.937.332 Miles de Pesos.

Pasivo: Al finalizar el segundo semestre de 2020 el total de pasivos de PEI asciende a \$2.258.512.855 Miles de Pesos.

Patrimonio: Al finalizar el segundo semestre de 2020 el total del patrimonio de PEI asciende a \$4.671.424.477 Miles de Pesos.

Utilidad: Al finalizar el segundo semestre de 2020 el total de la utilidad de PEI asciende a \$245.212.774 Miles de Pesos.

La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.

Conclusiones

Itaú Asset Management Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Subordinados emitidos por PEI, a corte de diciembre de 2020 considera que en la actualidad no prevemos ningún factor que comprometa de manera significativa ó relevante la solvencia del Emisor para cumplir con las obligaciones adquiridas de cara a la emisión de Bonos Subordinados.

Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- PEI
- BRC

NOTA: Para efectos de una mayor información sobre el objeto del presente informe consultar las siguientes direcciones en internet:

- <http://www.superfinanciera.gov.co>
- <http://pei.com.co>

Calle 12 #7-32 Piso 1
Bogotá - Colombia
Teléfono +57 (1) 581 8181
www.itaú.com

