



Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/01/2021 – 30/06/2021)

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.

Se informa que el 29 de abril de 2021 el PEI tramitó desembolsos de crédito con Bancolombia S.A. y Scotiabank Colpatria S.A., por un valor total de COP 154.673.041.603,00

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.itaui.com



Celebración de contrato de suscripción de derechos fiduciarios a través del cual el PEI adquiere la titularidad del 70.461% de los derechos fiduciarios y de beneficio del Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Bogotá

Celebración de compraventa de una cuota parte del 2.482% respecto de 138 locales comerciales del Centro Comercial Nuestro Montería, equivalentes a un 1.9% de participación adicional en el centro comercial.

Se informa que el 14 de mayo de 2021, se procedió con el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el primero de enero de 2021 y el 31 de marzo de 2021.

Entorno Económico

Informe Económico – Primer Semestre 2021:

En el primer semestre de 2021 Colombia enfrente dos nuevos picos de contagio y registró 2.6 M de casos nuevos de covid-19 (61% de los casos totales). Sin embargo, culminó 1S21 con 14% de la población totalmente vacunada y 9.1% con vacunación parcial (vs. 11% y 13% en el promedio global). Así en materia epidemiológica dentro de la región Colombia

figuró como el peor país para vivir en pospandemia después de Argentina. Si bien al ritmo de vacunación actual (320K dosis al día) Colombia alcanzaría la inmunidad de rebaño en Nov-21, los indicadores de alta frecuencia para 2Q21 y el resultado del PIB de 1Q21 (1.1% y/y) sugieren un sesgo alcista a nuestra estimación de PIB en 2021 (6.5%E). En materia de inflación IAM ajustó al alza su proyección en 1pp a 3.5% teniendo en cuenta factores como: 1) incremento de 45% en el barril de petróleo Brent a niveles no vistos desde 2018 (USD77), 2) los cuellos de botella enfrentado por cadenas de suministro a nivel global en medio de una reapertura adelantada y 3) el choque de oferta de alimentos a nivel local por cuenta de los bloqueos viales en May-21. Si bien las perspectivas de crecimiento e inflación (3.63% a Jun-21, +225pb en el YTD) han sido revisadas consecutivamente al alza por el mercado, la recuperación aún no se

refleja en el mercado laboral. Precisamente a May-21 aún faltan por recuperarse 1.7 millones de puestos de trabajo para retornar a niveles pre-pandemia (vs. 1.3 M en Dic-20). En ausencia de presiones inflacionarias de demanda interna, la inflación básica retornó al rango meta (2.3% en Jun-21) y las expectativas de inflación permanecen

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



ancladas al rango meta (a diferencia de otros países de la región). En el frente fiscal, el estallido social detonó el derrumbe de la reforma tributaria y la pérdida de grado de inversión por parte de S&P (Mayo 19) y Fitch Ratings (Julio 1). Todo lo anterior impulsó una devaluación de 9.7% del peso Colombiano (la mayor del mundo emergente después de la lira turca y peso argentino) y anticipó la normalización de política monetaria en 4Q21

Situación Financiera

Activo: Al finalizar el primer semestre de 2021 el total de activos de PEI asciende a \$7.322.321.582 Miles de Pesos.

Pasivo: Al finalizar el primer semestre de 2021 el total de pasivos de PEI asciende a \$2.652.138.119 Miles de Pesos.

Patrimonio: Al finalizar el primer semestre de 2021 el total del patrimonio de PEI asciende a \$4.670.183.463 Miles de Pesos.

Utilidad: Al finalizar el primer semestre de 2021 el total de la utilidad de PEI asciende a \$106.472.117 Miles de Pesos.

Conclusiones

Itaú Asset Management Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Subordinados emitidos por PEI, a corte de junio de 2021 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

