

En respuesta a la solicitud de la Superintendencia Financiera de Colombia al Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”), Fiduciaria Corficolombiana S.A. en calidad de Agente de Manejo se permite manifestar al mercado los riesgos evidenciados en relación con el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica (la “Coyuntura”) decretado en el territorio nacional.

El impacto general en las operaciones del PEI como resultado de estos riesgos, podrá modificarse en función de distintas variables que afectan la actividad económica y las medidas que se adopten, tanto a nivel nacional como internacional. La Administradora y el Agente de Manejo se encuentran realizando un monitoreo permanente sobre la Coyuntura a fin de identificar los riesgos que se derivan de ésta para el PEI y mitigar su posible impacto.

En relación con el riesgo de mercado, el PEI está efectuando un monitoreo constante a las condiciones macroeconómicas y los cambios en los precios de rentas en el mercado inmobiliario, a fin de anticipar cualquier efecto sobre los negocios en curso y el portafolio inmobiliario. En caso de materializarse este riesgo, sus efectos deberán evaluarse caso por caso, a la luz de las condiciones contractuales y garantías acordadas.

Por otra parte, para mitigar el impacto en la vacancia de sus activos el PEI continuará adelantando labores de comercialización y colocación de áreas vacantes, y acercándose a cada uno de sus arrendatarios. Estos acercamientos a los arrendatarios tienen como propósito evaluar caso a caso el impacto transitorio de la Coyuntura sobre el negocio de cada arrendatario y buscar mantener la relación comercial de largo plazo.

Respecto del mantenimiento del portafolio inmobiliario, es importante resaltar que el PEI cuenta con revisiones periódicas para la identificación de intervenciones requeridas por sus activos, lo cual permite anticipar las necesidades asociadas a la gestión inmobiliaria y buscar atenderlas de forma oportuna. Así, se espera que este tipo de controles mitigue los posibles alteraciones que sufran los procesos relacionados con el mantenimiento de sus activos como consecuencia de la Coyuntura. En todo caso, la totalidad de los Activos Inmobiliarios del portafolio se encuentran cubiertos por pólizas de todo riesgo y daño material.

En general, el PEI se encuentra efectuando monitoreo continuo de las disposiciones normativas expedidas por el Gobierno Nacional y las autoridades territoriales en relación con la Coyuntura, a fin anticipar la reactivación de distintos sectores cuya actividad de encuentra suspendida, y poder adoptar las medidas sanitarias y de seguridad que sean requeridas.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante resaltar que a 31 de marzo de 2020 el 93% de las obligaciones financieras del PEI constituían Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el vencimiento promedio del Endeudamiento Financiero total del vehículo ascendía a 7.48 años. Esta estructura de capital le permite al PEI contar con suficiente capacidad para administrar los choques externos de la Coyuntura sin poner en riesgo los pagos de capital asociados al Endeudamiento Financiero.

Uniendo lo expuesto en líneas anteriores, acciones como el acercamiento a los arrendatarios y la estructura de capital del vehículo refuerzan el ADN del PEI como un vehículo aliado de sus arrendatarios y posicionarse como una alternativa de inversión de largo plazo.

Adicionalmente es importante resaltar que las políticas desplegadas por el prospecto del vehículo como la diversificación del portafolio, tanto desde el punto de vista de categorías, arrendatarios y ubicación geográfica de los inmuebles, así como su vocación de atender un horizonte de largo plazo, se constituyen en fortalezas que permiten afrontar de mejor manera los riesgos derivados de una coyuntura como la actual.

Finalmente, Fiduciaria Corficolombiana S.A. en su rol de Agente de Manejo del PEI se permite recordar a los Inversionistas y el mercado en general que el PEI, por medio de su Administradora (i) realiza publicaciones mensuales y trimestrales en las que se muestran los principales resultados de la operación del vehículo inmobiliario (ii) lleva a cabo de manera trimestral una teleconferencia de resultados, en la cual se presentan comentarios y análisis con respecto a los resultados financieros correspondientes al último trimestre reportado al RNVE.

Los términos con mayúscula inicial que no se definan expresamente en la presente comunicación, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto de Información de Títulos Participativos del PEI.

Bogotá D.C., 20 de abril de 2020.

JAIME ALBERTO SIERRA GIRALDO
Representante Legal