

Fiduciaria Corficolombiana S.A. actuando en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”)¹ en respuesta a la solicitud de la Superintendencia Financiera de Colombia se permite ampliar la información relevante publicada el pasado 20 de abril del año en curso por el PEI, mediante la cual fueron divulgados al mercado los riesgos evidenciados en relación con el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica decretada en el territorio nacional por el Gobierno colombiano (la “Coyuntura”), en los términos que se indican a continuación.

Vacancia:

Con corte al 30 de abril de 2020, el nivel de vacancia física del portafolio inmobiliario se ubicó en un 8.1% sobre el área arrendable, resultado que refleja el ingreso al portafolio de activos inmobiliarios en proceso de estabilización cumpliendo con los compromisos de documentos vinculantes celebrados previamente. En esta medida, los niveles de vacancia física se pueden discriminar para cada categoría de activos inmobiliarios según el peso de cada una en el indicador general así: la categoría de activos corporativos representa el 2.5% de la vacancia física total sobre el área arrendable; la categoría de activos comerciales representa el 2.1%; la categoría de bodegas representa el 2.9%; y la categoría de activos especializados representa el 0.6%.

Respecto de la vacancia económica del portafolio inmobiliario, al cierre del mes de abril, esta se ubicó en 10.5%², discriminada para cada categoría de activos del portafolio así: la vacancia económica de la categoría de activos corporativos es del 3.0%; para la categoría de activos comerciales es del 5.5%; en la categoría de bodegas es del 0.8%; y para la categoría de activos especializados es del 1.2%.

Es importante resaltar que la diversificación geográfica del portafolio inmobiliario por ingresos implica que sobre el porcentaje total de los cánones de arrendamiento mensual, el 58% de los activos inmobiliarios se encuentran en la ciudad de Bogotá, el 12% se encuentra en la ciudad de Medellín, el 7% en la ciudad de Cali, el 4% en Barranquilla, el 4% en la Sabana de Bogotá y el 15% se encuentra distribuido en otras ciudades y municipios del país.

Monitoreo condiciones macroeconómicas:

En relación con el monitoreo que se está haciendo del mercado inmobiliario y de las variables macroeconómicas, la Coyuntura ha generado una desaceleración económica con impacto en varios sectores de la economía. No obstante, el PEI cuenta con clientes en sectores que se han visto menos afectados por esta Coyuntura, como lo son los sectores de alimentos y bebidas no alcohólicas, logística, salud y educación y servicios financieros; a la fecha, no ha evidenciado una modificación estructural en los precios de rentas en el mercado inmobiliario a nivel nacional.

¹ 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

² La vacancia económica no contempla los descuentos temporales otorgados a los arrendatarios por causa de la Coyuntura.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 42 No 28 – 74 Local 2 Edificio Parque 42 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

Adicionalmente, y teniendo en cuenta la normativa que está siendo expedida por el Gobierno Nacional, así como la apertura progresiva de diferentes sectores de la economía, el PEI se encuentra analizando los posibles efectos que esta Coyuntura pueda generar respecto del vehículo y el impacto de la misma sobre los precios de los arriendos y otras rentas por explotación de activos inmobiliarios.

Acercamiento con arrendatarios y concesionarios:

Tal y como se mencionó en la comunicación pasada publicada como Información Relevante del 20 de abril del año corriente, el acercamiento con arrendatarios y concesionarios tiene 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. Producto de estos acercamientos, el PEI ha celebrado acuerdos con 109 arrendatarios y concesionarios, y está en proceso de negociación de otros 217.

Obligaciones financieras a cargo del PEI:

Al 30 de abril del 2020 el PEI contaba con obligaciones financieras que suman COP 2.03 Billones; no ha constituido garantías con sus activos para respaldar estos créditos, y sus vencimientos se encuentran distribuidos durante los próximos 24 años, así:

Año Vencimiento	Monto
2020	\$ 65.742
2021	\$ 557.376
2022	\$ 134.663
2023	\$ 71.884
2024	\$ 345.358
2025	\$ 38.416
2028	\$ 248.426
2029	\$ 241.834
2043	\$ 174.569
2044	\$ 152.000
TOTAL	\$ 2.030.268

Tabla 1 Obligaciones financieras a cargo del PEI (abril, 2020)

Esquema de coberturas contractuales frente a eventuales casos de terminación anticipada de los contratos de arrendamiento:

Con el ánimo de garantizar el pago de los cánones de arrendamiento, valores mensuales de concesión o las sanciones asociadas a las terminaciones anticipadas, el PEI ha pactado con sus arrendatarios, concesionarios y/o garantes, diferentes coberturas tales como cartas de crédito, cartas de tesorería, depósitos en garantía, asignación de deudores solidarios, fianzas, fiducias en garantía, garantías mobiliarias, pagarés y pólizas de seguro en los contratos de arriendo o concesión de los cuales hacen parte.

Adicionalmente, los contratos de arrendamiento y/o de concesión, incluyen cláusulas (*coberturas*

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 42 No 28 – 74 Local 2 Edificio Parque 42 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

contractuales) que regulan los efectos económicos de las terminaciones anticipadas, entre las cuales está el pago por parte de los arrendatarios de las rentas que el PEI dejare de percibir por la terminación de los contratos, así como sanciones escalonadas en función del plazo del contrato.

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en su rol de Agente de Manejo del PEI, se permite recordar a los Inversionistas y al mercado en general que el PEI, a través de su Administradora Inmobiliaria Pei AM, el pasado 14 de mayo llevó a cabo la teleconferencia trimestral en la cual presentó a los inversionistas los resultados de la operación del vehículo durante el primer trimestre del año 2020, mediante la cual se comentaron los resultados financieros correspondientes al último trimestre reportado al RNVE y se presentó una sección en relación con la situación de coyuntura Covid-19, las fortalezas del vehículo para enfrentarla, así como también la gestión comercial que ha desplegado la Administradora en razón de la misma. La información de la teleconferencia se encuentra disponible en la página web del Pei en el siguiente enlace <https://pei.com.co/portal-inversionistas/teleconferencias/>, adicionalmente el *script* de la teleconferencia se podrá encontrar en la página web del PEI en el siguiente enlace <https://pei.com.co/wp-content/uploads/2020/05/Script-Teleconferencia-Mayo-2020.pdf>

Así mismo el informe mensual con los indicadores del vehículo al corte del mes de abril también se encuentra disponible en la página web del Pei <https://pei.com.co/wp-content/uploads/2020/05/Informe-Mensual-Abril-2020.pdf>

Bogotá D.C, 20 de mayo de 2020.

JAIME ALBERTO SIERRA GIRALDO

REPRESENTANTE LEGAL

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 42 No 28 – 74 Local 2 Edificio Parque 42 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

