

## Resultados Primer Semestre 2020 – Pei

### Fortalezas estructurales, gestión comercial y acompañamiento a los arrendatarios como respuesta a una coyuntura inédita

- Durante el primer semestre de 2020, dentro de la situación sin antecedentes generada por la emergencia sanitaria, el vehículo generó un Flujo de Caja Distribuible de 64.943 MM.
- La gestión comercial permitió registrar una retención de contratos del 92%, y realizar acuerdos comerciales en 1.012 de ellos, asociados al impacto de las medidas de aislamiento preventivo obligatorio en los arrendatarios.
- La vacancia física se ubicó en 8.3% y la vacancia económica en 9.5% en promedio para el periodo.
- El nivel de endeudamiento sobre activos se situó en el 28% y el costo de la deuda se disminuyó en 16 puntos básicos alcanzando el 6,70% E.A.
- El Pei se ubica en el décimo quinto lugar de especies más transadas en la BVC. El volumen promedio diario de transacciones de TEIS del primer semestre se ubicó en COP 2,841 millones.
- Se ha priorizado la protección de los usuarios de los inmuebles y del equipo del administrador inmobiliario, así como las inversiones para facilitar la continuidad y el reinicio de operaciones de todos los activos del portafolio.

### Bogotá, agosto de 2020.

La diversificación del portafolio, los esquemas de cobertura del riesgo comercial, la liquidez y un esquema de apalancamiento conservador y de largo plazo, son las fortalezas del Pei, principal vehículo de inversión inmobiliaria del país, que han resultado fundamentales para enfrentar la situación actual.

La preparación para facilitar la plena actividad de los activos del portafolio ha permitido que al corte de junio se registre una ocupación medida en número de personas del 42.4%. Esta gestión ha requerido inversiones asociadas a las nuevas disposiciones y protocolos sanitarios por un valor cercano a los COP 1,166 MM.

El acompañamiento permanente a los arrendatarios ha resultado en el otorgamiento de alivios a través de la estructuración de acuerdos comerciales en 1,012 contratos de arrendamiento, generando un impacto estimado del 11.4% en los ingresos anuales del Pei.

En relación con los indicadores de ocupación de los activos del portafolio, la vacancia física se vio impactada principalmente en la categoría comercial y corporativa, para situar el indicador en el 8.3% en promedio para el periodo. La vacancia económica, por su

parte, registra un incremento como resultado de las adquisiciones recientes y menores facturaciones en las categorías comercial y especializados, ubicando este indicador en el 9.5%. La categoría logísticos e industriales, atendiendo su menor afectación en relación con la emergencia sanitaria, no presentó variaciones significativas durante el segundo trimestre.

El vehículo ha implementado una estrategia de generación de ahorros no esenciales que ha permitido mantener el NOI (Net Operative Income) estable durante el periodo, mitigando el impacto de la disminución de ingresos generada tanto por los alivios otorgados a los arrendatarios, como por la disminución de ingresos variables asociados a ventas de los arrendatarios y la de otros ingresos relacionados con parqueaderos y zonas comunes.

En el contexto de la situación inédita presentada en el segundo trimestre del año, el Flujo de Caja Distribuible (FCD) generado por la operación en los primeros 6 meses del año del vehículo alcanzó un valor de 64,943MM. Este valor, sumado al FCD pagado en el pasado mes de febrero, genera un rendimiento anual pagado por concepto de Flujo de Caja Distribuible (Dividend Yield) del 4,52% para el 2020.

Como todos los años, el proceso de actualización de los avalúos de los activos del portafolio está en curso. A corte del primer semestre del año se realizaron avalúos comerciales correspondientes al 64% de los activos bajo manejo, que han generado una variación total del -0.6% sobre el valor del portafolio. Este impacto ya ha sido incorporado en el valor de unidad diario que se ha publicado al mercado.

El comportamiento de la cartera del vehículo fue impactado por la coyuntura. El saldo de cartera neta registró un valor de COP 46.112 MM de pesos de los cuales el 64% corresponde a cartera corriente asociada a los alivios otorgados por el vehículo, mientras que la cartera vencida neta corresponde al 36% de ese valor.

El vehículo cerró el periodo con una deuda de COP 2,05 Bn, donde el 15% equivale a deuda de corto plazo y el 85% a deuda de largo plazo. Gracias a la gestión del portafolio de deuda durante los últimos meses y a las disminuciones de la tasa de interés, el costo ponderado de la deuda se ubica en 6.70% EA.

## SEGUNDO SEMESTRE 2020

Durante la teleconferencia se resaltaron las siguientes actividades prioritarias para los meses restantes del año 2020:

*Continuidad del acompañamiento a arrendatarios y reapertura de activos* : El principal foco de trabajo del equipo de Pei durante los próximos meses será la revisión detallada y permanente de la situación de los arrendatarios. De esta manera se busca atender sus solicitudes y necesidades sin desconocer los intereses de los inversionistas, teniendo como premisa fundamental un equilibrio entre el corto y el largo plazo.

Así mismo, se continuará el proceso de reapertura de activos motivando la continuidad de los que no han disminuido su ocupación y operación, y logrando el retorno gradual y seguro de actividades en los que han visto limitado su aforo.

*Actividad en el mercado de capitales* : Se prevé para el tercer trimestre la migración de los títulos TEIS a la rueda de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia. Durante el período se dará continuidad al programa de emisión y colocación de bonos ordinarios, papeles comerciales y bonos verdes.

*Asamblea General de Inversionistas Pei 2020* : Se confirmó a los asistentes a la teleconferencia que el próximo jueves 20 de agosto se llevará a cabo la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas Pei 2020 que por primera vez se realizará en formato virtual.

Gestión de activos en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible : En línea con el compromiso de Pei Asset Management con los estándares y principios internacionales de sostenibilidad e inversión responsables, se dará continuidad al proceso de incorporar estas premisas al vehículo y a los activos del portafolio del Pei.

Estas acciones se encuentran y continuarán enmarcadas en 3 ODS que hacen referencia a: ODS#7 Energía asequible y no contaminante, ODS#11 Ciudades y comunidades sostenibles y ODS#12 Producción y consumo responsable.

---

## ACERCA DE PEI

Pei es el vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia. Es pionero en la profesionalización de alternativas de inversión para este sector permitiendo a los inversionistas participar en un portafolio diversificado de activos inmobiliarios generadores de renta.

En la actualidad, el portafolio de activos del Pei cuenta con un área arrendable superior a un millón de metros cuadrados, representados en 146 inmuebles, ubicados en más de 30 ciudades de Colombia que representan COP 6.77 billones de activos bajo manejo.

Tomando como referencia a las fiducias inmobiliarias internacionales, conocidas como REITs (Real Estate Investment Trust), Pei ofrece al mercado títulos participativos denominados TEIS que transan en la Bolsa de Valores de Colombia.

BRC Standard & Poor's ha otorgado a los TEIS la más alta calificación de títulos de participación i-AAA desde 2011.

[www.pei.com.co](http://www.pei.com.co)

## ACERCA DE PEI ASSET MANAGEMENT

Pei Asset Management es una compañía especializada en la estructuración y administración de portafolios de inversión inmobiliaria en Colombia. Su equipo experto y con amplio conocimiento del sector inmobiliario y del mercado de capitales le permite ser pionera en proveer alternativas de inversión innovadoras.

Pei Asset Management es el administrador inmobiliario de Pei, el vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia. Dentro de su gestión, busca optimizar el valor de los activos que conforman el portafolio del vehículo para obtener una rentabilidad atractiva transferible al inversionista.

Cuenta con la más alta Calificación por Eficacia en la Gestión de Portafolios G-aaa otorgada por BRC Standard & Poor' desde 2009.

Comprometida con la sostenibilidad es signatario de los Principios para la Inversión Responsable (PRI) y acoge los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

[www.peiam.com](http://www.peiam.com)