

Resultados Primer Trimestre 2021 – Pei Estabilidad - Continuidad - Cumplimiento

- *El Flujo de Caja Distribuible correspondiente al primer trimestre de 2021, que se pagará el 14 de mayo, es de COP 116.552 por título*
- *En el primer trimestre se renovó el 99% de los contratos por vencer, equivalentes a 34,849 m²*
- *Al corte del mes de marzo la cartera no representó más del 2.54% de los ingresos del vehículo, disminuyendo 69 pbs con respecto al mes de diciembre.*
- *El precio promedio de los TEIS en el mercado secundario presentó una corrección registrando un incremento de 550 pbs frente al precio de cierre del año 2020*
- *La calificadoradora BRC Standard & Poor's S&P Global confirmó los niveles de calificación de los títulos TEIS, las emisiones de deuda de largo y corto plazo, y la gestión del portafolio de Pei Asset Management*

Bogotá, mayo de 2021. Pei Asset Management, administrador inmobiliario de Pei, llevó a cabo la Teleconferencia de Resultados Trimestral para Inversionistas de Pei del primer trimestre de 2021, donde se compartieron los resultados y actividades más relevantes para el período.

Como indicador de la estabilidad de las relaciones de largo plazo con arrendatarios, el 99% de los contratos que debían renovarse durante el período, equivalentes a 34,849 m², fueron renovados. A su vez, se arrendaron 10,211 m² en espacios de bodegas y locales de centros comerciales en el sector de comunicaciones, tecnología y entretenimiento.

El comportamiento del indicador de cartera registró una evolución positiva, con un saldo de cartera neta de COP10,962MM lo que representa el 2,54% de los ingresos del vehículo, disminuyendo 69 pbs con respecto al mes de diciembre.

Esta dinámica se generó gracias a los recaudos y recuperación de cartera de la categoría comercial, así como al cumplimiento de los compromisos pactados con los arrendatarios que requirieron alivios durante los meses más estrictos de las cuarentenas que han sido cumplidos según lo programado. A la fecha, el 74% de los valores diferidos en los alivios comerciales otorgados en el 2020, han sido recaudados.

La vacancia física al cierre del trimestre fue de 12,3% y la vacancia económica del 13,4%, presentando incrementos asociados a coyunturas puntuales en activos como Zona Franca La Cayena en Barranquilla y Torre Atrio en Bogotá. En el caso de la bodega en Zona Franca La Cayena, en el mes de abril se cerraron las negociaciones para la recolocación total del área de esta bodega a nuevos arrendatarios.

Como consecuencia de la gestión activa del portafolio de deuda, el vehículo ha logrado captar la disminución de tasas de interés que se dio a lo largo del año 2020 y en lo corrido

de 2021. La tasa de interés promedio del portafolio de deuda registró una reducción de más de 230 puntos básicos, pasando de una tasa promedio de 6.90% EA durante el mismo periodo de 2020 a 4.57% EA para lo corrido del año.

Por su parte, los TEIS en el mercado secundario presentaron una corrección en el precio promedio incrementando 550 pbs frente al cierre de diciembre. En los dos últimos meses el precio promedio del Título se ubicó cerca del 91% sobre el NAV (Valor Patrimonial).

En el primer trimestre de 2021 se realizó la actualización del avalúo comercial de las propiedades de inversión del vehículo equivalentes a COP 2.7 Bn, generando un impacto de -2.62%. De esta forma, se completó el ciclo del 100% del avalúo de los activos una vez iniciada la coyuntura, donde la principal afectación está derivada del impacto en el IPC en el último año.

Durante el período, el vehículo dio continuidad al cumplimiento de compromisos de inversión adquiridos con anterioridad en inmuebles de las categorías logística e industrial y comercial. Se confirmó la adquisición de una bodega que representa el 28% del Parque Empresarial Strategik (vía Ibagué-Espinal) que fue desarrollada a la medida como centro de distribución regional de las tiendas D1 y cuenta con un contrato de largo plazo con Koba Colombia. Así mismo, se oficializó la adquisición del 26% de los locales comerciales de la Etapa IV del Centro Comercial El Tesoro en Medellín, ampliando la presencia del vehículo en este activo.

En el mes de marzo la calificadora BRC Standard & Poor's S&P Global ratificó las calificaciones de Pei y Pei Asset Management. Los títulos de participación inmobiliaria, mantuvieron la calificación i-AAA mientras la deuda de largo plazo conservó la calificación AA+ y la deuda de corto plazo mantuvo su calificación BRC1+. A su vez, Pei Asset Management, como parte de la revisión periódica realizada por la calificadora, confirmó su calificación G-aaa de eficacia en la gestión de portafolios.

En cuanto a la agenda de sostenibilidad, el vehículo y el administrador inmobiliario adelantaron acciones durante el período como : i) la medición de la huella de carbono en el 16% del área arrendable; ii) el inicio de una consultoría para la modernización y eficiencia energética de los activos; y iii) la adhesión a la asociación ProPacífico, con el fin de vincular al vehículo a las acciones sociales de esta organización que promuevan el desarrollo sostenible de la Región Pacífico.

AGENDA DE TRABAJO - SEGUNDO TRIMESTRE 2021

Durante la teleconferencia se resaltaron las siguientes actividades relevantes para el segundo trimestre del año:

- **Pago Flujo de Caja Distribuible:** El próximo viernes 14 de mayo se realizará el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al primer trimestre de 2021. Los rendimientos entregados serán por un valor de COP 116,552 por título, lo que equivale a un monto total en valor absoluto de COP 50,283 MM. Este es el segundo pago trimestral de 2021 y, sumado al realizado en el mes de febrero, Pei alcanza un total de COP 107,714MM distribuidos en lo corrido del año 2021 a sus inversionistas.

· **Actividad en el Mercado de Capitales:** El vehículo continúa preparándose para el cambio en la valoración en el mercado de los títulos participativos inscritos en el RNVE y listados en La Bolsa de Valores. A partir del 1 de junio los títulos no serán valorados al valor patrimonial (NAV por sus siglas en inglés), reportado por el Agente de Manejo, y pasarán a ser valorados con las metodologías definidas por los proveedores de precios del mercado.

Pei Asset Management, administrador de vehículos de inversión inmobiliaria

Pei Asset Management es una compañía especializada en la estructuración y administración integral de vehículos de inversión en Colombia. Cuenta con la más alta Calificación por Eficacia en la Gestión de Portafolios G-aaa otorgada por BRC Standard & Poor's S&P Global desde 2009.

Desde hace 14 años, Pei Asset Management se caracteriza por contribuir al bienestar de la sociedad, mediante la democratización de oportunidades de inversión, por generar espacios físicos que benefician a la comunidad y apalancar el crecimiento de sus aliados.

Su equipo experto trabaja a diario por construir y mantener relaciones de largo plazo con inversionistas, arrendatarios y otros grupos de interés.

Pei, vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia

Actualmente, Pei Asset Management administra el portafolio de activos inmobiliarios de Pei, vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia, avaluado en COP 6.9 billones. Corresponde a 146 inmuebles que representan cerca de 1.06 millones de m² de área arrendable, están ubicados en 30 ciudades y municipios del país.

El portafolio diversificado que se destaca por los tipos de activos, ubicación geográfica y arrendatarios, cuenta con las categorías: corporativa, logística e industrial, comercial, especializada y de alojamiento.

Pei ofrece una alternativa de inversión sólida, con rentabilidad atractiva, de alta liquidez y que tiene como prioridad construir relaciones de largo plazo con sus más de 4,600 inversionistas y 1,200 arrendatarios.