

Resultados Tercer Trimestre 2021 - Pei

Los indicadores fundamentales del vehículo continúan su proceso de estabilización alcanzando niveles previos a la pandemia

- La gestión comercial del trimestre permitió una retención de contratos por más de 15,000 m² y arrendar cerca de 25,000 m² en las diferentes categorías.
- La vacancia física del portafolio disminuyó a 7.3%, la más baja registrada durante el año, gracias a la colocación de áreas en todas las categorías durante el trimestre.
- El registro de tráfico en los activos del portafolio continúa su crecimiento, resaltándose la categoría de comercio que alcanzó un tráfico del 90% frente a las mediciones del mismo periodo de 2019.
- En lo corrido del año, los márgenes de operación del negocio, margen NOI y margen EBITDA, presentan una recuperación a niveles pre pandemia del 82% y 63% respectivamente.
- El Flujo de Caja Distribuible correspondiente al tercer trimestre del año es de COP 65,056 MM o COP 150,795 por Título.
- El *Dividend Yield* estimado para este año 2021 tendrá un valor cercano a 4.8% calculado a valor patrimonial del Título, y alrededor del 6.0% si se calcula con el precio del Título en el mercado.

Bogotá, noviembre de 2021 -Pei Asset Management, Administrador Inmobiliario de Pei, dio a conocer los indicadores y los hechos más relevantes de la gestión del vehículo en la teleconferencia para inversionistas correspondientes al tercer trimestre de 2021.

La dinámica comercial del vehículo durante este año ha permitido renovar más de 62,000 m² durante los primeros nueve meses del año. En cuanto a nuevos contratos de arrendamiento, en el tercer trimestre se rentaron cerca de 25,000 m² que incluyen: bodegas en activos logísticos, oficinas corporativas tipo A con arrendatarios del sector de tecnología y locales en centros comerciales para la operación de supermercados, centros de atención en salud, restaurantes y comercio minorista.

Así mismo, la vacancia física en las diferentes categorías del portafolio acumula una disminución de 500 puntos básicos con respecto al valor del primer trimestre del año.

La vacancia física de la categoría corporativa disminuyó en 10 puntos básicos durante el tercer trimestre de 2021, gracias a nuevos arrendatarios en los cuales se destaca la recolocación de espacios en más de 3,000 m² en el segmento de oficinas *premium* en contratos de largo plazo.

En la categoría comercial se reduce del 9.4% al 8.8% gracias a colocaciones en los centros comerciales Atlantis, Plaza Central y varios locales ubicados en inmuebles de la

marca Único. En la categoría logística e industrial este indicador se situó en un 3% después del ingreso de nuevos arrendatarios en la bodega Yumbo y en el Parque Industrial y Logístico Cittium. En cuanto a la categoría de especializados, la vacancia disminuyó 790 puntos básicos para ubicarse en 12% gracias a un aumento en arrendamientos de 2,000 m² en City U.

Por su parte, la vacancia económica del portafolio cerró el mes de septiembre en 12.2%, comparado con el cierre del trimestre anterior disminuyendo 90 puntos básicos, y ubicándose también en niveles mínimos no registrados desde febrero de 2021.

Durante el período, las categorías corporativa y comercial registraron un crecimiento en el tráfico de los activos con el número de ocupantes comparado a los niveles del trimestre anterior. Además de registros superiores al 90% del tráfico pre pandemia en la categoría comercial, se destaca la categoría de especializados con un registro del 72%, indicador impulsado por el regreso a clase presencial de algunas universidades.

En cuanto a los niveles de cartera, el valor de la cartera neta presentó una disminución del 71% frente al tercer trimestre de 2020, cerrando el corte de septiembre en 9,536 millones de pesos. La ejecución de un acuerdo de pagos con Alfacer en la categoría logística, la gestión de cobro y el cumplimiento de pago de diferidos en la categoría comercial son los principales motivadores de este resultado.

FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

El próximo 16 de noviembre se realizará el pago del Flujo de Caja Distribuible (FCD) correspondiente al tercer trimestre del año, por un valor de 150,795 pesos por Título. En el 2021 el FCD recibido por los inversionistas completa un monto total de COP 226,262 MM ó 524,457 por Título. Con este período se acumulan cinco trimestres consecutivos en los cuales el vehículo ha generado un FCD superior a COP 50,000 MM.

El *Dividend Yield* estimado para este año 2021 tendrá un valor cercano a 4.8% calculado a valor patrimonial del Título, y alrededor del 6.0% si se calcula con el precio del Título en el mercado.

Por su parte, la rentabilidad del año en curso al cierre del tercer trimestre se ubicó en 6.3%, superior a la rentabilidad total del año 2020, registrando una recuperación creciente durante el año 2021 y capturando la evolución del repunte del indicador de IPC; dicha tendencia debería seguir consolidándose en los siguientes meses. La rentabilidad estabilizada del horizonte de inversión de 10 años es del 10.9% al corte de septiembre.

En lo corrido del año el valor patrimonial ha tenido una apreciación del 1.12% frente al cierre del año 2020, impulsado por la corrección del IPC desde abril y un resultado

operacional de 140 mil millones de pesos que ha permitido la repartición de caja por COP 161,000 millones pagados durante el año.

Al cierre de septiembre de 2021, el 87% del portafolio equivalente a COP 6.1 Bn, contaba con avalúos actualizados. Dentro del 13% de los avalúos comerciales que se registrarán en el último trimestre del año se encuentran algunos activos comerciales en ciudades fuera de Bogotá y corporativos.

PORTAFOLIO

A finales del mes de septiembre se formalizó la transacción de adquisición del centro médico Sanitas Toberín ubicado en la ciudad de Bogotá, con el que se fortalece el portafolio de activos de salud, por medio del acompañamiento al Grupo Keralty. A la fecha Pei cuenta con 4 activos de salud de Sanitas que suman 15,911 m² y representan un valor de 113,760 millones de pesos.

Es así como al cierre del tercer trimestre el portafolio registra activos bajo manejo por valor de 7.5 billones de pesos, y un área arrendable de un millón ciento tres mil metros cuadrados.

Durante el mes de diciembre se planea formalizar la adquisición de dos activos: el primero, la torre norte del edificio corporativo RIVANA en Medellín, que será la sede de Tigo Une. Este contrato de arrendamiento de largo plazo también tendrá un esquema de operación innovador en el que se incluyen valores agregados como la adecuación de los espacios y mobiliario; así como la prestación de algunos servicios como: limpieza, suministro de insumos de cafetería, gestión de residuos, recepción, gestión de espacios, seguridad física, entre otros.

El segundo activo es el Hotel Calablanca en Barú donde Pei tendrá una participación del 60% en la propiedad. Los socios del 40% restante son el Grupo Argos propietarios del predio y Arquitectura y Concreto, desarrollador y constructor de la obra. La apertura del hotel al público está prevista para el mes de diciembre bajo la operación de la marca Sofitel del grupo Accor. Pei cuenta con un período de flujo preferente de hasta 5 años otorgado por los socios propietarios.

DINÁMICA ACTUAL DEL MERCADO DE VALORES

Durante el tercer trimestre de 2021 se acentuó una disminución de operaciones en el mercado de valores en Colombia: registrando variaciones en renta fija de -26%, en transacciones de renta variable de -19%, mientras en los títulos con subyacente

inmobiliario la reducción fue del -67%. Para el caso de los TEIS los volúmenes de operación se redujeron en un 64%.

No obstante, Pei ha sido la especie más transada en el mercado secundario del sector inmobiliario con un volumen de transacciones en lo corrido del año de 160,036 millones de pesos que representa el 66% del total de los títulos inmobiliarios listados en la BVC.

Esta coyuntura de menor liquidez ha generado que durante el tercer trimestre el precio promedio de mercado fuera del 81% y se ubicara en un rango entre el 81% y 83%, marcado principalmente por operaciones de bajo monto. Al cierre del trimestre, las metodologías de valoración a precios de mercado calculado por los proveedores de precio, que entraron en operación a partir del 1 de junio de este año, registraron niveles promedio del 81% y el 83% sobre el NAV (Valor Patrimonial calculado por el Agente de Manejo – Fiduciaria Corficolombiana).

Pei Asset Management ha acompañado la coyuntura de mercado con acciones proactivas entre las que se incluyen:

- Comunicación abierta y permanente con los inversionistas, promoviendo el entendimiento de la coyuntura de mercado actual y entregando herramientas de análisis para la toma de decisiones.
- Seguimiento de las metodologías de valoración mencionadas anteriormente, lo que nos permite tener un mejor entendimiento de las fluctuaciones en el precio de los Títulos.
- Gestión y acompañamiento del proceso de migración de los Títulos TEIS a la Rueda de Renta Variable de la Bolsa de Valores de Colombia
- Evaluación de la posibilidad de, una vez realizada la migración a la rueda de Renta Variable, activar un mecanismo de formador de liquidez para el título, entre otras alternativas que ofrece esta modificación en el escenario de transacción de los TEIS en la Bolsa de Valores de Colombia.

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 de los colombianos

Actualmente, Pei Asset Management administra el portafolio de activos inmobiliarios de Pei, vehículo de inversión inmobiliaria líder de los colombianos, avaluado en COP 7.5 billones; el portafolio consolida 148 inmuebles que representan más de 1.1 millones de m² de área arrendable, ubicados en 30 ciudades y municipios del país.

El vehículo 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 2,000 arrendatarios.