



## Pei Asset Management presentó los resultados del primer trimestre de 2020 a los Inversionistas Pei

- En febrero se realizó el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al segundo semestre del 2019.
- Pei mantuvo la calificación de los Títulos Participativos, i-AAA, la calificación de los bonos de largo plazo AA+, y consiguió, por primera vez, la calificación BRC1+, en deuda de corto plazo.
- El primer trimestre del año no registró un impacto significativo derivado de la emergencia sanitaria relacionada con la Covid 19. El administrador inmobiliario de Pei compartió una relación de las acciones implementadas en respuesta a esta coyuntura.
- En línea con la estrategia de desarrollo de una cultura sostenible, Pei Asset Management, se adhirió a los Principios para la Inversión Responsable (PRI) y acogió seis Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU.

**Bogotá.** Pei Asset Management, gestor inmobiliario de Pei, llevó a cabo la segunda teleconferencia para Inversionistas Pei de 2020, donde se presentaron los resultados del primer trimestre del año en curso y se realizó una exposición de la situación actual de los activos del portafolio en el contexto de emergencia sanitaria y la gestión del Administrador Inmobiliario al respecto.

La llamada estuvo liderada por Jairo Corrales, Presidente de PEI Asset Management y Jimena Maya, Gerente de Relación con Inversionistas, quienes expusieron los temas más relevantes los primeros tres meses de 2020: la ratificación de las calificaciones de Títulos Participativos y de bonos de largo plazo, y de la gestión del portafolio; , el pago del Flujo de Caja Distribuible, los activos incorporados al portafolio, y la vinculación del administrador inmobiliario a los Principios para la Inversión Responsable (PRI).

En el primer trimestre se destacó la revisión anual de las calificaciones en la que Pei mantuvo la calificación de Títulos Participativos i-AAA, la calificación de los bonos de largo plazo AA+ y la gestión del portafolio G-aaa. Adicionalmente y por primera vez, el vehículo recibió la calificación de BRC1+, en deuda de corto plazo, preparándose para lo que eventualmente podría ser una emisión de papeles comerciales.

Respecto a la gestión de los activos, se hizo énfasis en los indicadores a cierre de marzo, donde se aclaró que, a pesar de la situación de coyuntura, el portafolio no percibió impacto, y que por el contrario, se destacó la retención del 94% de los contratos, equivalentes a 37,221 m<sup>2</sup>, y un adicional de 4,534 m<sup>2</sup> arrendados en espacios que se encontraban vacantes.

Cumpliendo con compromisos previos de ingreso de activos al portafolio, se sumaron en el período: el 33% de la Torre Norte de Atrio, la consolidación de la propiedad del Centro Comercial Plaza Central; la incorporación del segundo activo del sector salud, con Sanitas Ciudad Jardín y la adquisición del 50% el Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta. De esta manera, el portafolio cuenta con 145 inmuebles, más de 1 millón de metros cuadrados de área arrendable y más de 6.5 billones de pesos de activos bajo manejo.

En relación con la ocupación del portafolio, la vacancia física promedio se ubicó en 7.8% y la vacancia económica en 8.6% en promedio. El incremento de estos dos indicadores se explica por las recientes adquisiciones .

En la teleconferencia se presentó el comportamiento de la vacancia del Pei con relación al mercado inmobiliario para las diferentes categorías. En los activos corporativos la vacancia aumentó con la entrada de Atrio al portafolio ubicándose en los niveles de mercado alrededor del 10%..

En los activos comerciales se refleja un incremento en la vacancia económica al 7.6%; no obstante, se encuentra por debajo de la vacancia registrada por el mercado del 12.5%

Para los activos Logísticos e Industriales, la vacancia económica del Pei disminuyó pasando de 7.8% a 4.8%y continúa ubicándose por debajo del mercado que venía en niveles superiores al 13%. En los activos Especializados, la vacancia presenta una disminución tanto en la física como en la económica debido a la incorporación de activos hechos a la medida en la categoría de salud.

Respecto a la gestión financiera, Pei entregó a sus Inversionistas COP 145 mil millones de Flujo de Caja Distribuible presentando un incremento del 55%, frente al FCD pagado en el año anterior (93,198MM). Este aumento fue impulsado por el buen desempeño del vehículo durante 2019, donde tuvo un crecimiento en ingresos del 28%. Adicionalmente, debido a la emisión de bonos ordinarios realizada en noviembre de 2019, fue posible reducir el gasto financiero del vehículo incrementando el FCD.

El vehículo cerró el periodo con una deuda de COP 1.97 Bn, donde el 19% equivale a deuda de corto plazo y el 81% a deuda de largo plazo. Gracias a la estrategia de bonos ordinarios el costo de la deuda se ubica en 6.91% EA.

## **COYUNTURA COVID 19**

En la teleconferencia, también se abordó el tema sobre el proceso de gestión de la coyuntura de emergencia sanitaria actual y se destacaron 3 temáticas principales.

En primer lugar se hizo énfasis en las fortalezas estructurales del vehículo que le permiten enfrentar una contingencia como la actual. Se destacaron principalmente los indicadores de diversificación por tipo de activo, por geografía, por arrendatarios y por sectores; la liquidez del vehículo; el bajo nivel de apalancamiento acorde con la dinámica del negocio; y, por último, los esquemas de cobertura en relación con los activos en estabilización. Todas estas, características que mitigan el impacto de la emergencia sanitaria.

Como complemento, se relacionaron las principales acciones desarrolladas dentro de la gestión del vehículo para atender la situación. Se realizó un recuento del estado de operación de los activos del portafolio y se destacaron acciones orientadas a incrementar la prudencia de la gestión financiera del vehículo, optimizando gastos de operación, controlando el nivel de apalancamiento de corto plazo y postergando inversiones no prioritarias en los activos , entre otras.

la emergencia sanitaria, destacando que no ha habido una afectación masiva de los contratos de arrendamiento y que se está siguiendo una política de revisión particular para cada uno de ellos.

También se hizo énfasis en el monitoreo constante de esta situación y de los sectores con mayor impacto.

Se realizó también un balance de los potenciales impactos en variables claves como los ingresos y la cartera del vehículo, la vacancia, así como en los gastos de operación, financieros y de inversión en capital de trabajo.

Finalmente, se reportó que el portafolio de activos del Pei se ha venido preparando para la apertura de los diferentes sectores económicos de acuerdo con lo establecido por el Gobierno Nacional, cumpliendo con todos los protocolos y normativas previstos y procurando los mejores estándares de operación para sus arrendatarios, usuarios y visitantes.

## ÉNFASIS EN LA SOSTENIBILIDAD

El gestor inmobiliario del Pei, Pei Asset Management, se vinculó como signatario de los Principios para la Inversión Responsable (PRI), con lo que se profundizará en la incorporación de criterios ambientales, sociales y de gobierno en la gestión de los activos y en la relación con arrendatarios e inversionistas. Es importante destacar que Pei Asset Management es el primer gestor de vehículos inmobiliarios en Latinoamérica que se adhiere a esta iniciativa.

Por otro lado, Pei Asset Management, acogió 6 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU. Igualdad de género, energía asequible y no contaminante, trabajo decente y crecimiento económico, ciudades y comunidades sostenibles, producción y consumo responsables y, paz, justicia e instituciones sólidas.

Como es habitual, la llamada tuvo cierre con una sesión de preguntas por parte de los inversionistas, que fueron atendidas por el equipo de Pei Asset Management.

### ACERCA DE PEI ASSET MANAGEMENT

*Pei Asset Management es el gestor inmobiliario del Pei. Como objetivo principal, busca la optimización del 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's.*

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

### ACERCA DE PEI

*Pei es el vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia, con características únicas en el mercado local que permite a los Inversionistas participar en un portafolio diversificado de inmuebles generadores de renta. El modelo de las fiducias inmobiliarias internacionales, comúnmente conocidas como REITs por sus siglas en inglés (Real Estate Investment Trusts), es tomado como referencia por Pei. Los REITs se caracterizan por adquirir inmuebles que tengan la capacidad de generar flujo de caja a partir de contratos de arrendamiento.*

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