

CIRCULAR GENERAL

INVERSIONISTAS TITULOS PARTICIPATIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS- PEI

1. En cumplimiento de los numerales 1.7.12. y 1.7.13, del prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI (el “Prospecto”), el 15 de agosto de 2024, se procederá con el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el 1° de abril al 30 de junio de 2024 (el “Flujo de Caja Distribuible Segundo Trimestre 2024”).
2. Se informa que la distribución del Flujo de Caja Distribuible Primer Trimestre 2024 se realizará por un valor total de COP \$38.015.945.112,00 a razón de utilidad.
3. El Flujo de Caja Distribuible Segundo Trimestre 2024 distribuido por Título, se realizará de la siguiente manera:

Utilidad Neta por Título (1)	COP \$ 888,00
Valor distribuido por Título= (1)	COP \$ 888,00

4. La retención en la fuente se efectuará sobre el valor de la utilidad distribuida por Título, de acuerdo con la calidad tributaria de cada Inversionista.
5. Sin perjuicio de lo comentado en los numerales anteriores, cada Inversionista es responsable de cumplir con sus obligaciones formales de acuerdo con su calidad tributaria.
6. De conformidad con lo establecido en el Artículo 3.1.1.18. del reglamento general de la BVC, las operaciones de compraventa de Títulos que se realicen entre el 9 y el 15 de agosto de 2024, serán consideradas como operaciones realizadas dentro del periodo ex – rendimiento. El periodo ex – rendimiento hace referencia al tiempo durante el cual una operación de compraventa de Títulos no incorpora el derecho a percibir el Flujo de Caja Distribuible por parte del comprador.

Los términos con mayúscula inicial que no se definan expresamente en la presente comunicación tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto.

Bogotá, 8 de agosto de 2024.

JAIME ALBERTO SIERRA GIRALDO
Representante Legal

DIRECCIÓN GENERAL

Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com



Pei registró ingresos por más de COP 185,000 millones para el segundo trimestre del año, un incremento cercano al 11% en comparación al año anterior

Bogotá, 08 de agosto de 2024. Pei dio a conocer los resultados financieros e inmobiliarios del negocio para el segundo trimestre del año durante la conferencia de resultados para inversionistas, entre los que se destacaron ingresos por más de COP 185,000 millones y un volumen promedio diario de transacciones del título PEI en el mercado de COP 3,400 millones en lo corrido del año.

Resultados de negocio

En el segundo trimestre del año, el vehículo registró ingresos superiores a COP 185,000 millones, un incremento de aproximadamente el 11% en comparación con el mismo período del año anterior. Estos resultados obedecen al aumento de los ingresos por arrendamiento, que se ajustan naturalmente con la inflación, el cierre de vacancias en algunos activos, y la entrada al portafolio de nuevos espacios comerciales en el Centro Comercial Jardín Plaza en Cali y la expansión del centro logístico Hada en Barranquilla.

Respecto a los indicadores operacionales del vehículo, se evidenciaron márgenes NOI y EBITDA del 83% y 71% respectivamente, resultados que demuestran la estabilidad y solidez del negocio en un contexto de mercado inmobiliario que enfrenta retos asociados al bajo crecimiento de la economía. No obstante, la renovación de contratos de arrendamiento en el trimestre fue superior al 97%, logrando una tasa de ocupación del portafolio cercana al 94%.

Dinámica en el mercado de capitales

Luego del ingreso de los títulos participativos de Pei al índice bursátil MSCI COLCAP, se registró un incremento considerable en la liquidez, con volúmenes de operación de hasta COP 238,000 millones en mayo, de los cuales 139,000 millones se transaron en un solo día. De esta manera, al cierre del primer semestre de 2024 el título alcanzó un promedio diario de negociación de COP 3,400 millones y registró una valorización del 16.8%, cerrando junio en COP 75,100 por título.

Endeudamiento y Flujo de Caja Distribuible

En lo que respecta a la gestión del portafolio de deuda, al cierre del primer semestre de 2024 se realizó la renegociación de cerca de 1.8 billones de pesos en pasivos financieros en la búsqueda de menores tasas y mayores plazos de vencimiento. Lo anterior, permitió una reducción en el costo de financiación de alrededor de 2 puntos porcentuales en lo corrido del año frente al cierre de diciembre 2023.

De la misma manera, Pei anunció el pago a los inversionistas del Flujo de Caja Distribuible generado en el segundo trimestre de 2024 (periodo comprendido entre el 1° de abril y el 30 de junio del año en curso), por un total de COP 38,016 millones, equivalente a COP 888 por Título, lo que se alinea con la proyección para 2024 de duplicar los rendimientos pagados en el año 2023.

El pago se realizará el próximo 15 de agosto de 2024 y estará sujeto a las retenciones aplicables según la naturaleza tributaria de cada inversionista de títulos participativos.

Para el segundo semestre del año la estrategia de Pei continuará enfocada en la colocación de espacios en Atrio y una eventual emisión de títulos en el mercado de capitales según el mensaje del presidente.

Acerca de Pei (PEI CB Equity)

Pei es una alternativa de inversión inmobiliaria estructurada y administrada por Pei Asset Management hace 17 años, que cuenta con más de 6,200 inversionistas. Ha consolidado un portafolio en activos generadores de renta, de altas especificaciones, de más de 1.14 millones de m2 de área arrendable, con una base diversificada de más de 1,400 arrendatarios y con presencia en más de 30 ciudades y municipios del país. El portafolio está avaluado en más de 9.5 billones de pesos y cuenta con cuatro categorías de activos: corporativos, comerciales, logísticos y de uso especializado.