

Resultados Segundo Trimestre 2021 – Pei

Una positiva dinámica comercial favorece indicadores de vacancia, cartera e ingresos del vehículo

- La gestión comercial permitió arrendar cerca de 57 mil m² y renovar contratos por un área de 47 mil m².
- Al cierre del trimestre la cartera neta del portafolio cerró en COP 8,183 MM con una reducción del 25% con respecto al cierre de marzo.
- En el transcurso de 2021 se han realizado los avalúos comerciales del 71% de los activos, registrando en el segundo trimestre una valorización positiva del 0,66%
- El Flujo de Caja Distribuible correspondiente el segundo trimestre del año que se pagará el 13 de agosto es de COP 123,992 por título. En 2021 se han entregado en total COP 161,207 MM a los inversionistas por este concepto.
- El *Dividend Yield* estimado para este año 2021 se ubica en un rango entre el 4.6% y el 4.8%
- Los inversionistas que por su condición al ser vigilados por la SFC debieron acogerse a la normativa, implementaron el cambio en la metodología de valoración de los títulos participativos a partir del primero de junio de 2021.

Bogotá, agosto de 2021. Pei Asset Management, administrador inmobiliario de Pei, llevó a cabo la tercera teleconferencia del año para inversionistas de Pei, en la cual se presentaron los indicadores y hechos más relevantes de la gestión del vehículo en el segundo trimestre de 2021.

La conjunción entre una recuperación en la demanda de metros cuadrados y la proactiva gestión comercial del vehículo ha permitido registrar arrendamientos por 57 mil m².

Esta dinámica ha producido que la vacancia promedio en lo corrido del año se ubique en 9.5%. Por su parte, la vacancia económica se ubicó en 13.1% reflejando periodos de gracia y adecuaciones que habitualmente se acuerdan con nuevos arrendatarios.

En los activos corporativos, con el arrendamiento de más de 7 mil metros cuadrados de oficinas, la vacancia disminuyó 1.4% en el período, ubicándose debajo del 11%. En cuanto a la categoría de activos logísticos e industriales registró una vacancia de 3.7% con recolocaciones y nuevos contratos por más 48 mil m².

La categoría comercial presentó un aumento en la vacancia por el ingreso de nuevas adquisiciones aún en comercialización. Sin embargo, se registraron nuevos contratos de

arrendamiento por cerca de 3 mil m². Adicionalmente, la dinámica de recuperación de la categoría impactó positivamente la vacancia económica en 1% debido a un incremento en la facturación variable en centros comerciales. Esta tendencia se confirma con resultados en centros comerciales que ya estaban en el portafolio en 2019 y registran aumentos en sus ventas respecto a junio de ese año.

La cartera neta del vehículo disminuyó 6,064 MM frente a 2020, alcanzando un nivel de 8,183 MM. Esto representa el 1.83% de los ingresos operacionales de los últimos 12 meses y corresponde al nivel más bajo en los últimos cinco trimestres reportados. Como factor relevante, se registró un 94% de recaudo en los diferimientos otorgados durante la coyuntura de la pandemia.

En el primer semestre de 2021 se realizó el avalúo del 71% de los activos del portafolio, equivalentes a COP 5.1 Bn. El impacto acumulado del año es de -1.17% frente al valor en libros, generado principalmente por el impacto de las proyecciones del IPC. Se destaca que en el segundo trimestre del año se registró un impacto positivo de 0.66% frente al valor en libros, gracias a la recuperación de los centros comerciales y la disminución de alivios a arrendatarios.

Al cierre del segundo trimestre de 2021, la tasa de interés promedio del portafolio de deuda registró una caída de más de 200 puntos básicos, pasando de 6.70% efectivo anual promedio durante el primer semestre de 2020 a 4.66% efectivo anual promedio para el primer semestre de 2021.

En el primer semestre del año los ingresos operacionales alcanzaron los COP 233 MM, lo que representó un incremento del 4% o de aproximadamente 8 MM con respecto al mismo periodo de 2020. Este resultado presenta un crecimiento de 7.4% con respecto al mismo periodo de 2019; y los ingresos, en los mismos metros, se encuentran en un nivel equivalente al de junio de 2019.

El próximo 13 de agosto de 2021, se entregará Flujo de Caja Distribuible del segundo trimestre por un valor por Título de COP 123,992 o un monto total de COP 53,493 MM, completando COP 161,207 MM entregados en lo corrido de 2021.

PORTAFOLIO

Al cierre del segundo trimestre, Pei registró COP 7.37 Bn de activos bajo manejo y más de un millón 94 mil m² de área arrendable gracias a la incorporación de dos activos que apoyan la estrategia de inversión y diversificación del vehículo.

Durante este periodo ingresó al portafolio el centro médico Sanitas Versailles, activo de la categoría de salud ubicado en la ciudad de Cali con un contrato de arrendamiento a 10 años. Así mismo, se registró la entrada del centro comercial Nuestro Bogotá, en el cual Pei adquirió el 52%, con un acuerdo de flujo preferente y que logró su apertura con una ocupación del 78%.

CAMBIO EN VALORACIÓN TÍTULOS TEIS Y PROCESO DE MIGRACIÓN A LA RUEDA DE RENTA VARIABLE

El cambio en la metodología de valoración de los títulos participativos, reglamentado por la Superintendencia Financiera de Colombia, se efectuó el primero de junio del presente año. Esta modificación permite a los proveedores de precio comenzar a reportar valores de cierre y mostrar así la dinámica del mercado secundario, complementando el cálculo de valor patrimonial que continúa haciendo Fiduciaria Corficolombiana como agente de manejo.

Este cambio se registra en un contexto de coyuntura para el mercado de capitales que ha tenido un impacto generalizado en la liquidez y en las valoraciones de las especies del mercado debido a la pandemia y la situación socioeconómica y política. En ese escenario, los títulos de Pei, que transaron en 2019 a un promedio de 101.4% de su valor patrimonial, registraron en marzo de 2021 un precio promedio de 88% y de 91% en el mes de abril.

En el mes de junio, una vez activada la valoración por parte de los proveedores de precios del mercado, el precio reportado se encontró en un rango entre el 82% y el 100% sobre el valor patrimonial y durante el mes de julio se registraron valores entre el 77.5% y el 87%.

Por su parte, el valor patrimonial, aunque registró el impacto de la pandemia, continúa presentando valorizaciones constantes. Durante 2020, la valorización fue de 0.87% y para los casos específicos de junio y julio, la valorización del Título ha sido de 1.30% y de 0.83% respectivamente.

En cuanto al proceso de migración a la rueda de renta variable, Pei continúa adelantando el proceso y las gestiones para realizar la migración de los Títulos de Participación al mercado de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia.

Desde Pei Asset Management, administrador inmobiliario de Pei, se considera que avanzar en este sentido generará beneficios para el vehículo y sus inversionistas tales como: tener una mayor visibilidad en el mercado de capitales, contar con un mayor volumen transado, eliminar las posibilidades de arbitraje y generar una dinámica de previos visible.

Pei Asset Management, gestor 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 para 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 7.37 billones. Corresponde a 148 inmuebles que representan 1,093,819 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 1,500 arrendatarios.