

MENSAJE DEL PRESIDENTE

Estimados Inversionistas,

Tras un año de incertidumbre generada por los altos niveles de inflación, el alza en las tasas de interés y la volatilidad de la tasa de cambio, nuestra visión para el 2023, si bien incluye la corrección de indicadores como la inflación y las tasas de interés hacia finales del año, nos plantea desafíos de corto plazo en indicadores tan importantes, como el flujo de caja distribuible, tal como lo expusimos en la llamada del mes de febrero.

Lo anterior en un contexto donde se espera que la economía colombiana modere su crecimiento y se presente un descenso gradual de la inflación. Algunas de estas señales ya comenzaron a vislumbrarse con el dato de inflación del 12.82% conocido la semana anterior.

En ese sentido, y en línea con el anuncio que compartimos en la reciente Asamblea de Inversionistas del 31 de marzo, se hizo efectiva la concesión temporal por parte de Pei Asset Management, retroactiva desde 1 enero 2023. Así las cosas, hoy les puedo anunciar que hemos revisado al alza nuestra previsión para el dividend yield patrimonial del año 2023, el cual esperamos se ubique entre un 1.0% y 1.3%, un nivel superior respecto al 0.3% y 0.8% que anticipamos en nuestra conferencia de resultados de febrero.

No obstante, en este año de contrastes, seguimos manteniendo resultados positivos en el negocio inmobiliario, guiados por la eficiencia operacional y la gestión en el reajuste de los cánones de arrendamiento a la inflación. Adicionalmente, la retención de contratos aumentó 3.6% respecto al cierre de 2022, lo que representa una retención del 99.6% para el primer trimestre de este año.

En esa medida, los ingresos del primer trimestre registraron un incremento del 16.2% comparado con el mismo periodo del año anterior. Por su parte, en cuanto a las eficiencias que hemos logrado en la estructura de costos del vehículo, se percibe un aumento en el margen NOI que cerró para el periodo en 83.5%; adicionalmente la disminución en los gastos administrativos del vehículo permitió alcanzar un margen EBITDA de 72.4%.

En cuanto al desempeño del título en el mercado secundario, como ha sido de público conocimiento en las últimas semanas, se evidenció una mayor dinámica en el mercado que ha incrementado las operaciones y la liquidez, mostrando así un promedio diario de negociación de 832 millones para el mes de abril y una variación en el precio, pasando de 22,000 pesos por título en marzo a 33,700 al cierre de abril.

Continuamos trabajando en los cuatro frentes estratégicos priorizados para el año en los planes de optimización del portafolio inmobiliario con énfasis en la desinversión, sustitución de pasivos, agenda de modificaciones al prospecto para la asamblea extraordinaria y la ampliación de la base de inversionistas, complementado con un plan de comunicaciones y educación financiera.

Jairo Alberto Corrales Castro
Presidente
Pei Asset Management

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

inversionistas@pei.com.co

Pei registró ingresos operacionales para el primer trimestre de 2023 por COP 169,097 millones, lo que representa un incremento del 16.2% respecto al trimestre del año inmediatamente anterior.

La vacancia física cerró en 5.7% una disminución de 73 pbs, con una renovación del 99.6% en los contratos de arrendamiento

Los márgenes de operación del negocio, margen NOI y margen EBITDA, aumentaron a un 83.5% y 72.4%, respectivamente

Bogotá, mayo 9, 2023 – Pei (BVC: PEI) (Bloomberg: PEI CB Eqty) reportó el día de hoy resultados financieros para el primer trimestre de 2023.

A cierre del primer trimestre de 2023 se registraron ingresos operacionales por COP 169,097 MM **registrando un incremento de 16.2%** con respecto al primer trimestre del 2022.

En lo corrido del año 2023, se **renovaron el 99.6%** de los contratos alcanzando una retención de 32,196 m² y una absorción de 4,421 m². Por su parte, en el primer trimestre **la vacancia física cerró en 5.7%** y **la vacancia económica en 8.0%**.

La utilidad operacional (NOI) fue de COP 141,192 MM para el primer trimestre de 2023 con márgenes operacionales de 83.5%. Por su parte, el EBITDA para los primeros tres meses de 2023 fue de **COP 122,443 MM** lo que representa una variación de **26.4%** comparado con el primer trimestre de 2022; mientras que el **margen EBITDA registró 72.4%** producto del ajuste en las comisiones retroactivo desde el primero de enero del presente año.

Por su parte, el **costo promedio de financiación se ubicó en 15.27%**, un incremento asociado a la evolución de la inflación de los últimos doce meses y, que incide en el gasto de financiación a lo largo de 2023.

Adicionalmente, el primer trimestre cerró con una **cartera neta de COP 5,241 MM** equivalente a una disminución de 16.1% en comparación con el primer trimestre de 2022, representando **0.8% respecto de los ingresos de los últimos dos meses (LTM)**.

El 15 de mayo se efectuará el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al primer trimestre de 2023 en el que se repartirán **COP 15,027 MM equivalentes a COP 351 por título**.

RESULTADOS FINANCIEROS

COP MM Excepto el FCD por título	TRIMESTRE		
	1T 2022	1T 2023	VARIACIÓN %
INGRESOS	\$ 145,523	\$ 169,097	16.2%
NOI	\$ 120,205	\$ 141,192	17.5%
MARGEN NOI	82.6%	83.5%	1.1%
EBITDA	\$ 96,843	\$ 122,443	26.4%
MARGEN EBITDA	66.5%	72.4%	8.8%
CARTERA NETA	\$ 6,248	\$ 5,241	-16.1%
*FCD PAGADO por título	\$1,400	\$351	-74.9%

* FCD: Flujo de Caja Distribuible. Para el dato del trimestre se muestra lo pagado en noviembre del respectivo año. Para el año se incluyen los flujos efectivamente pagados durante la vigencia.