

Pei cierra 2021 con una tendencia positiva y consolida la recuperación del portafolio

- La vacancia física del último trimestre de 2021 cerró en 6.9%, la menor de todo el año; la económica, en 9.7%, que, además de ser la más baja del año, fue la menor desde marzo de 2020.
- La rigurosa gestión de la cartera permitió un cierre cercano a los COP 7,000 millones, que supone una reducción del 51% frente al cierre de 2020, y del 85% con respecto al punto más alto de la pandemia (junio del 2020).
- Los ingresos operativos del último trimestre del 2021 sumaron COP 136,000 millones, 18% más que el mismo trimestre del año anterior, consolidando la cifra de ingresos anuales de COP 493,000 millones para el 2021, un 12% mayor que en 2020.
- Con un Flujo de Caja Distribuible (FCD) de COP 63,752 millones para el periodo octubre-diciembre, y un incremento del 12% frente al promedio que se pagó en 2020, el vehículo sumó su segundo trimestre consecutivo con un reporte superior a los COP 60,000 millones.
- La tasa de Dividend Yield pagado de 2021 fue de 4.8% E.A., correspondiente a un valor total de Flujo de Caja Distribuible de COP 226,262 millones, equivalente a COP 524,457 por Título para el año.

Bogotá, 10 de febrero de 2022. En su primera teleconferencia para inversionistas del año, Pei Asset Management, gestor del vehículo inmobiliario líder de Colombia: Pei, dio a conocer los resultados más representativos de la gestión para el periodo de octubre a diciembre de 2021 y el cierre del año 2021.

En estos meses, y como se verá a continuación, **se destaca la recuperación que está teniendo el sector inmobiliario, el crecimiento en los indicadores del vehículo y la tendencia al alza en las diferentes categorías de negocio.**

Así, en primer lugar, es de señalar que la gestión comercial del vehículo se tradujo en una retención de 39,000 m² para el trimestre en cuestión y de 102,000 m² para el consolidado del año; y en una absorción de cerca de 10,000 m² y 122,000 m², respectivamente para los mencionados periodos.

De la misma manera, la vacancia física del último trimestre de 2021 cerró en 6.9%, la menor de todo el año; y la económica, en 9.7%, que, además de ser la más baja del año, fue la menor desde marzo de 2020.

Aquí, es de referirse a que tanto la categoría comercial, como la corporativa y logística, presentan un nivel de vacancia inferior a la del promedio del mercado. De hecho, la

categoría logística, con un 3%, registra uno de los índices más bajos de vacancia de los últimos tiempos.

En ese sentido, vale mencionar que en 2021 la gestión de Pei Asset Management permitió colocar una cifra equivalente al 20% del total del área arrendable del portafolio, lo que, comparativamente, equivale al volumen promedio de absorción anual del inventario de oficinas que tiene actualmente la capital del país.

Por su parte, en lo que respecta al manejo de la cartera neta, es de anotar que una rigurosa gestión de la misma derivó en un cierre cercano a los COP 7,000 millones, lo cual constituye una disminución del 51% frente al cierre que se registró en 2020, y del 85% en contraste con junio de 2020, el nivel más alto de cartera durante la pandemia; donde es de destacar que, el 96% de los alivios por diferimientos concedidos en 2020, ya fue recaudado.

En cuanto a los ingresos operativos del vehículo, en el periodo octubre-diciembre se percibieron COP 136,000 millones, que equivalen a un 18% más que el mismo trimestre del año anterior. Este dato impactó positivamente el consolidado de ingresos totales 2021 de COP 493,000 millones, que registró un incremento interanual de 12%.

Ahora, haciendo referencia al comportamiento de la categoría comercial, llama la atención la recuperación del tráfico en los activos, y el incremento las ventas al consumidor final, las cuales llegaron a niveles del 105%, comparados con el año 2019, prepandemia, e influyeron en que dicha categoría haya liderado el alza en los ingresos totales del portafolio para el año 2021.

FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

El próximo 14 de febrero, se realizará el pago del **Flujo de Caja Distribuible (FCD) generado durante el cuarto trimestre de 2021 por un valor de COP 63,752 millones**, el cual, corresponde a un valor de COP 147,771 por Título. Con este monto, que está 12% por encima del promedio entregado en 2020, el Título acumula su segundo trimestre consecutivo en el que reparte un flujo por encima a los COP 60,000 millones.

Es de resaltar que este valor también refleja el buen desempeño del vehículo, pues es cerca de un 10% superior a los niveles promedios que se tenían previamente a la pandemia.

INVERSIONES REALIZADAS

En cuanto al cierre de adquisiciones se puede resumir en que: se terminaron de construir los activos que estaban en desarrollo, se cumplieron los compromisos de inversión fijados previamente, y se sumaron al portafolio activos estratégicos, con altas especificaciones y características técnicas, que aportan a la diversificación geográfica y por categoría del portafolio.

Inmuebles de primer nivel como Nuestro Bogotá, que es el primer centro comercial con características de nueva generación en el país; el hotel Barú Calablanca Beach Resort, que constituye la incursión del vehículo en el segmento hotelero; y la torre norte de Rivana Business Park, hecha a la medida para la sede corporativa de Tigo en Medellín, por ejemplo, son muestra del tipo de activos que se incorporaron.

La transacción con Tigo en Rivana Business Park se implementó bajo el nuevo concepto que ofrece Pei a sus arrendatarios, incorporando valores agregados a los espacios físicos que alquila: "Metros a la cuatro (m⁴)". Este pretende complementar la oferta inmobiliaria con flexibilidad para que los clientes adapten las áreas según sus necesidades, incluyendo las adecuaciones, mobiliario, y servicios adicionales de mantenimiento de los equipos; aseo y cafetería, insumos, papelería, reserva de salas de reuniones, entre otros.

Con esta innovación, las compañías e instituciones podrán enfocarse de lleno en su actividad principal de negocio, reciben el activo listo para usar y se pueden desentender de labores de adecuación y diseño de espacios de trabajo.

Por todo esto, los activos de Pei, con valor comercial de alrededor de COP 7.6 billones, constituyen un portafolio competitivo y de vanguardia de cara al proceso de reactivación del país.

LA AGENDA DEL AÑO EN CURSO

Dentro de los temas que el administrador inmobiliario ha venido gestionando desde el segundo semestre del 2021, en relación con el comportamiento del Título en el mercado, se destacan algunos hechos cuya puesta en marcha se prevé para el primer semestre del presente año.

Es de mencionar el traslado de la negociación de los Títulos Participativos al mercado de renta variable: un esfuerzo por brindar mayor visibilidad y transparencia a la formación del precio en las operaciones de mercado. Si bien esta migración no es una garantía per se para la corrección automática del comportamiento del precio, sí aporta elementos en los esquemas de negociación y transacción para gestionar la coyuntura de mercado; sin dejar de lado que permitirá la participación de nuevos perfiles de inversionistas en el portafolio.

De igual forma, otro de los mecanismos a tener en cuenta para este año es la contratación de un formador de liquidez en el mercado, con el fin de que genere una presencia permanente y activa del Título en las operaciones de mercado.

Dicho mecanismo, se complementará con un mecanismo de recompra de Títulos que contribuiría a fortalecer la confianza del mercado en el Título y favorezca a las demás acciones orientadas a la recuperación de las condiciones de liquidez en el mercado.

Pei Asset Management, gestor de vehículos de inversión inmobiliaria

Pei Asset Management es una compañía especializada en la estructuración y gestión 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 15 años, el equipo experto de Pei Asset Management trabaja por contribuir al bienestar de la sociedad, mediante la democratización de oportunidades de inversión, por generar espacios físicos que benefician a las comunidades y apalanquen el crecimiento de las empresas en el país.

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 cerca de COP 8 billones; el portafolio consolida 150 inmuebles que representan más de 1.1 millones de m² de área arrendable, ubicados en 32 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.