

El PEI presentó resultados financieros NEUTRALES en el 1T21. Destacamos que, en comparación al trimestre anterior, los ingresos disminuyeron levemente un 0,7% T/T a pesar del efecto estacional de la temporada de diciembre, sin embargo, en relación al año anterior, observamos un deterioro de los ingresos correspondiente al 7,4% A/A ocasionado por los alivios y descuentos otorgados a los arrendatarios de centros comerciales y a su vez, al efecto del cambio en remuneración de algunos contratos, razón por la cual se evidencia un crecimiento de la vacancia económica mayor en 450 pbs respecto al primer trimestre de 2020. A pesar de esto, el margen NOI se ubica en un 83%, siendo inferior en 100 pbs respecto al 1T20. Por otro lado, observamos positivos los cambios en la metodología de valoración de TEIS, los cuales se encuentran alineados con el propósito de migrar al mercado de renta variable, en búsqueda de mayor liquidez. Por último, el PEI se encuentra desarrollando proyectos encaminados al desarrollo sostenible y la disminución del impacto de sus activos en el medio ambiente.

Hechos relevantes

• **Vacancia y descuentos afectan levemente el inicio del 2021 del vehículo:**

Observamos para el 1T21 que los ingresos ordinarios de PEI disminuyen un 7,4% A/A, debido principalmente al efecto de los alivios y descuentos otorgados a los arrendatarios (COP 5,100 MM), especialmente del portafolio comercial. Adicionalmente, la vacancia económica pasó de 8,9% a 13,4%, explicado por el cambio en remuneración de algunos contratos de arrendamiento que pasaron de renta garantizada a renta preferente a partir de 2021. Los gastos operacionales presentaron un incremento del 0,9% A/A, sin embargo, a pesar de lo anterior, observamos un NOI del 83%, el cual es menor en 100 pbs respecto al presentado el 1T20. Por último, observamos de manera positiva el comportamiento de la rotación de cartera en días, la cual al 2T20 se encontraba en 32 días y paso en el 4T20 a 10 días, para 1T21 se mantuvo en 10 días a pesar de la coyuntura actual. El vehículo espera un mejor desempeño de los contratos de arrendamiento para los siguientes trimestres y espera mantener una tasa de retención del 99% sobre los contratos que vencen en 2021 (24% del total de contratos de arrendamiento).

• **Cambios en la metodología de valoración de TEIS:** Los proveedores de precio PIP y Precia establecerán un cambio en la metodología de valoración pasando de los títulos a precios de mercado. La fecha esperada de la implementación de esta metodología es junio de 2021 y se establecerá un periodo de transición de 6 meses, en el cual se presente el valor como el promedio del valor razonable del mercado y el valor patrimonial por el emisor.

• **Avances en el camino hacia la sostenibilidad:** El vehículo ha puesto en marcha 3 proyectos encaminados al desarrollo sostenible, entre ellos se encuentra: la reducción de la huella de carbono, la modernización de los activos y una alianza con ProPacífico. En cuanto a los dos primeros, se pretende disminuir el consumo de energía de los activos del portafolio, lo cual se estima tenga un impacto en el área arrendable de entre el 16% y 19% del PEI. Por otro lado, la alianza con ProPacífico busca generar el desarrollo sostenible de la región del Pacífico, especialmente en el Valle del Cauca.

Resumen resultados financieros

COP en Miles MM	PEI				
	1T20	4T20	1T21	Var % A/A	Var % T/T
Ingresos	124	116	115	-7,4%	-0,7%
Rotación de cartera (días)	7	10	10	42,9%	0,0%
Vacancia Económica	8,9%	8,6%	13,4%	450 p.b.	480 p.b.
Margen NOI	84,0%	81,0%	83,0%	-100 p.b.	200 p.b.

14 de mayo de 2021

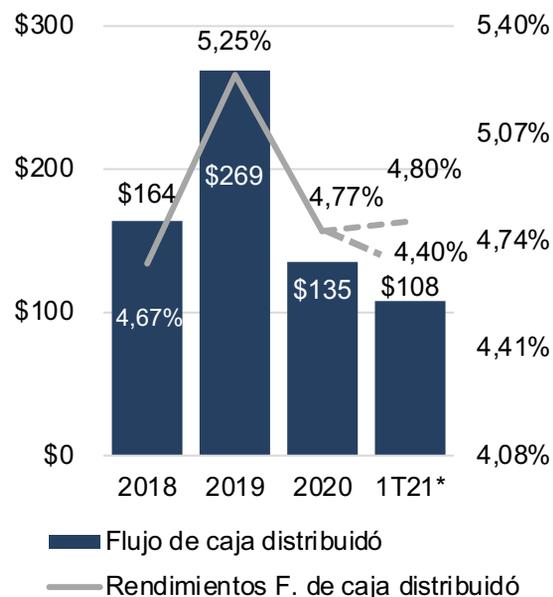


Información especie

Cifras en COP

AUM (Billones)	6,9
GLA (M ²)	1.060.880
Vacancia económica	12,7%
Dividend Yield (% YTD)	4,4% - 4,8%

F. de Caja Distribuido Pagado (Eje Izq. En COP Miles de MM) vs Rendimiento por F. de Caja distribuido



Alejandro Ardila
Analista de Renta Variable
alejandro.ardila@casadebolsa.com.co

Omar Suarez
Gerente Estrategia Renta Variable
omar.suarez@casadebolsa.com.co

Puntos Destacados de la Conferencia

- **El endeudamiento de PEI se ubica en 32%**, lo cual está 8 puntos porcentuales debajo del límite. Adicionalmente, el vehículo cuenta con cobertura natural dado que los ingresos por arrendamiento se encuentran principalmente indexados al comportamiento IPC, de la misma manera que la deuda financiera. Al mismo tiempo, el costo de la deuda disminuyó en 233 pbs respecto al 1T21 y no se espera una emisión de bonos, teniendo en cuenta el comportamiento favorable de las tasas de interés ofrecidas por las entidades bancarias.
- **A pesar del crecimiento de la vacancia física**, que pasó de 7,6% en 1T20 a 12,3% en 1T21 causado por la liberación de bodegas en la zona franca de Barranquilla, el PEI afirmó que los 45.000 m2 fueron negociados en abril de este año con la empresa Materiales EMO S.A.S (41.000 m2), por lo cual se espera una mejora del indicador para el siguiente trimestre.
- **En relación a la coyuntura actual del paro nacional**, los activos del vehículo no se vieron significativamente afectados y la administración ha realizado inversiones en refuerzos de seguridad. Sin embargo, los activos comerciales han cerrado, por lo que se les ha brindado alivios económicos. Asimismo, el PEI destaca que el 70% de los diferidos otorgados a los arrendatarios comerciales en 2020 fueron pagados en su totalidad.

Dirección de Estrategia y Producto

Juan David Ballén

Director Análisis y Estrategia
juan.ballen@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22622

Luis Felipe Sanchez Sanabria

Analista Renta Fija
luis.sanchez@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22710

Daniel Numpaque

Analista Junior Renta Fija
daniel.numpaque@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22602

Omar Suarez

Gerente Estrategia Renta Variable
omar.suarez@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22619

Sergio Segura

Analista Junior Renta Variable
sergio.segura@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext:

Alejandro Ardila

Analista Junior Renta Variable
alejand.ardila@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext:

Jose Medina

Practicante Renta Fija
jose.medina@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 23632

Gerencias Regionales

David Sierra

Gerente Regional Centro
david.sierra@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 319 7600 Ext. 4220

Mauricio Rodas Lopez

Gerente Regional Medellín
mauricio.rodas@corficolombiana.com
Tel: 319 7600 Ext. 4220

Jorge Andres Figueroa Oviedo

Gerente Regional Occidente
jfigueroa@casadebolsa.com.co
Tel: 898 0600 Ext. 27787

Viviana Patricia Escaf Raad

Gerente Regional Norte
viviana.escaf@casadebolsa.com.co
Tel: 368 1000 Ext. 5600

Ana Milena Arenas

Gerente Regional Oriente
ana.arenas@fiducorcolombiana.com
Tel: 642 4444 Ext. 5503

Mesa Institucional Acciones

Alejandro Forero

Head de acciones Institucional
alejand.forero@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22843

Juan Pablo Serrano

Trader de acciones Institucional
juan.serrano@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22630

Mesa Institucional Renta Fija

Olga Dossman

Gerente Comercial
Olga.dossman@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 23624

Adda Padilla

Gerente Comercial
adda.padilla@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22607

ADVERTENCIA

Este material no representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún instrumento financiero y tampoco es un compromiso de Casa de Bolsa S.A. para entrar en cualquier tipo de transacción. El presente documento constituye la interpretación del mercado por parte del Área de Análisis y Estrategia. La información contenida se presume confiable pero Casa de Bolsa S.A. no garantiza que sea completa o totalmente precisa. En ese sentido la certeza o el alcance de la información pueden cambiar sin previo aviso y se distribuye únicamente con propósitos informativos. Las interpretaciones y/o decisiones que se tomen con base en este documento no son responsabilidad de Casa de Bolsa S.A. Este material no representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún instrumento financiero y tampoco es un compromiso de Casa de Bolsa S.A. para entrar en cualquier tipo de transacción. La información contenida en este documento se presume confiable, pero Casa de Bolsa S.A. no garantiza su total precisión, los datos utilizados son de conocimiento público. En ningún momento se garantizan las rentabilidades estimadas asociadas a los diferentes perfiles de riesgo. Variables asociadas al manejo de las posiciones, los gastos y las comisiones asociadas a su gestión pueden alterar el comportamiento de la rentabilidad. Es posible que esta estrategia de inversión no alcance su objetivo y/o que usted pierda dinero al invertir en ella. La rentabilidad pasada no es garantía de rentabilidad futura. Ninguna parte de la información contenida en el presente documento puede ser considerada como una asesoría legal, tributaria, fiscal, contable, financiera, técnica o de otra naturaleza, o recomendación u opinión acerca de inversiones, la compra o venta de instrumentos financieros o la confirmación para cualquier transacción, de modo que, este documento se distribuye únicamente con propósitos informativos, y las interpretaciones y/o decisiones que se tomen con base en este documento no son responsabilidad de Casa de Bolsa S.A. Por lo anterior, la decisión de invertir en los activos o estrategias aquí señalados constituirá una decisión independiente de los potenciales inversionistas, basada en sus propios análisis, investigaciones, exámenes, inspecciones, estudios y evaluaciones. En ese sentido la certeza o el alcance de la información pueden cambiar sin previo aviso y se distribuye únicamente con propósitos informativos. Certificación del analista: El (los) analista(s) que participó (arón) en la elaboración de este informe certifica(n) respecto a cada título o emisor a los que se haga referencia en este informe, que las opiniones expresadas se hacen con base en un análisis técnico y fundamental de la información recopilada, que se encuentra(n) libre de influencias externas. El (los) analista (s) también certifica(n) que ninguna parte de su compensación es, ha sido o será directa o indirectamente relacionada con una recomendación u opinión específica presentada en este informe.