

El PEI presentó resultados financieros Positivos en el 4T20 y por encima de nuestras expectativas. Destacamos la recuperación de los ingresos del Vehículo durante el cuarto trimestre del año reflejando un crecimiento frente al 3T20 del 16%, explicado en mayor medida por la recolocación de bodegas, locales comerciales y el favorable aumento de la facturación variable ocasionado por el comportamiento de los centros comerciales en la temporada decembrina. A su vez, hacemos hincapié en la mejora considerable del Flujo de Caja Distribuible a los inversionistas del PEI durante el Periodo (COP 133.119), el cual reflejó un incremento de 4.6 veces frente al del 3T20. En términos de vacancia hacemos mención de la mejoría en la vacancia económica trimestre a trimestre al terminar el año en 8,6%. Por último, destacamos el impacto que ha generado la actualización de los avalúos comerciales de los activos del Fondo en el valor de la unidad, que en el 4T20 provocó una caída del 1,09% en los Títulos. Así las cosas, el 2021 reflejaría mejores condiciones para el Vehículo.

Hechos relevantes

• **Vehículo termina el 2020 con cifras esperanzadoras:** Observamos una recuperación en los ingresos del vehículo durante el último trimestre del año 2020 reflejado en un crecimiento del 16% trimestre a trimestre. Dicha recuperación fue sustentada por la recolocación de bodegas y locales comerciales durante el periodo, además del favorable aumento de la facturación variable, por el comportamiento de las ventas en locales comerciales por la temporada decembrina. Ligado al comportamiento reflejado en los ingresos del PEI, destacamos la recuperación paulatina del NOI al reflejar un avance del 13,25% T/T al ubicarse en COP 94 mil MM asociado a una menor carga operacional y mayores eficiencias alcanzadas. Es importante destacar el sobresaliente incremento en el Flujo de Caja Distribuible del periodo analizado frente al 3T20, el cual entregaría a sus inversionistas en esta ocasión COP 133.119 por título, cifra 4,6 veces mayor al entregado durante el tercer trimestre. Frente al rendimiento por FCD observamos el impacto de los avalúos comerciales durante el 2020, ubicándolo en 2,91%.

• **Vacancia económica mejora en el ultimo cuarto del año:** Como se mencionó anteriormente, tanto la vacancia física como económica mostraron mejoría frente a la registrada durante el tercer trimestre del año 2020 (8,6% al 4T20 vs 11,6% al 3T20 vacancia económica). Al analizar las vacancias por segmento encontramos caídas del indicador en segmento Corporativo, al culminar un periodo de gracia establecido en el edificio Amadeus en Bogotá, y en Comercial debido a la colocación exitosa de nuevos espacios y un mayor recaudo en ingresos por aumento en la facturación de centro comerciales. Es importante precisar que el vehículo esperaría que acorde a las condiciones económicas durante el 2021, la vacancia física se ubique dentro del rango del 8,5% y 13,1%. Frente a los indicadores de cartera, resaltamos la mejor rotación obtenida durante el 4T20 (10 días) vs la observada en el 3T20 (23 días).

• **Actualización del 100% de avalúos comerciales, la otra cara de la moneda:** A pesar del buen comportamiento a nivel operacional del Vehículo durante el trimestre, los avalúos siguen pasando cuenta de cobro al valor de la unidad. Durante el 4T20 dicha actualización provocó una caída del 1,09% en el valor de los títulos. Esperamos mejoría en dicho valor para el 2021.

Resumen resultados financieros

COP miles de MM	PEI				
	4T19	3T20	4T20	Var % A/A	Var % T/T
Ingresos	126	100	116	-7,94%	16,00%
NOI	109	83	94	-13,76%	13,25%
Vacancia Económica	6%	11,6%	8,6%	260 pbs	-300 pbs
Margen NOI	87%	83%	81%	-547 pbs	-197 pbs

11 de febrero de 2021

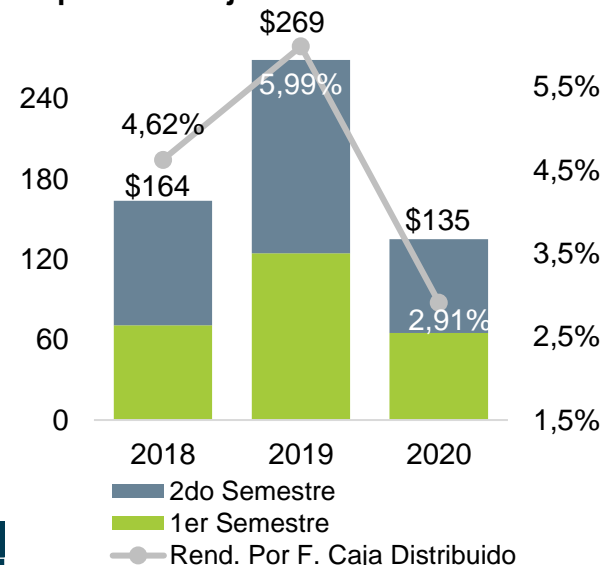


Información especie

Cifras en COP

AUM (COP BN)	6,9
GLA (m2)	1.043.172
Vacancia económica	8,6%
Dividend Yield (% YTD)	2,91%

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



Sergio Segura
Analista Renta Variable

Omar Suarez
Gerente de Estrategia Renta Variable

Puntos Destacados de la Conferencia

- El PEI enfatizó su estrategia como vehículo de inversión de largo plazo. Durante el año 2020 renegoció de manera exitosa con arrendatarios dentro del segmento comercial con el objetivo de mantener la ocupación de sus activos lo más alta posible ante las difíciles condiciones. Bajo esta premisa, el vehículo expresó que durante el año 2020 entregó cerca de COP 60 mil MM en descuentos y diferimientos, los cuales, el 60% ya ha sido recaudado.
- El tráfico dentro de los inmuebles del PEI mostraron síntomas de estabilización en todos sus segmentos frente al tercer trimestre del 2020. Asimismo, la directiva compartió que 24 de sus inmuebles cuentan con la certificación en operaciones Bioseguras ICONTEC.
- El PEI ha creado un modelo corporativo de sostenibilidad para la toma de decisiones. En este sentido tomó la decisión de incorporar una mujer más en el comité asesor del Fondo.
- Frente a la agenda de trabajo del 2021, el Fondo nos compartió lo siguiente. **I)** se mantiene vigente la migración de los Títulos del PEI a la rueda de renta variable para el 12 de abril; **II)** Monitorearán de cerca la ventana correcta para realizar su próxima emisión de bonos en el mercado de valores, argumentando que aún tienen el cupo de endeudamiento para la adquisición de nuevos activos; **III)** Informarán la fecha para la convocatoria y realización virtual de la asamblea de accionistas en el mes de marzo.

Dirección de Estrategia y Producto

Alejandro Pieschacon

Director Estrategia de Producto
alejandro.pieschacon@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22724

Juan David Ballén

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

Mariafernanda Pulido

Analista Renta Fija
maria.pulido@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

Juan Felipe D'luyz

Analista Junior Renta Variable
juan.dluyz@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22703

Sergio Segura

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

Miguel Zapata

Practicante Renta Fija
miguel.zapata@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
alejandro.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.