

El PEI presentó resultados financieros Negativos en el 3T20. Destacamos la debilidad de los resultados financieros del vehículo, donde sus ingresos ascendieron a COP 100 mil MM para el 3T20, representando una variación negativa del 12,28% A/A y una variación nula frente al segundo trimestre del año. Es importante destacar que esta caída en los ingresos ha sido provocada en mayor medida por los alivios actuales del vehículo a sus arrendatarios y algunos seguirían vigentes, dentro del segmento comercial, hasta finales de este año. En términos de margen NOI y margen Ebitda seguimos observando debilidad en términos trimestrales (-2 p.p T/T y 0 p.p T/T respectivamente). Por su parte, seguimos evidenciando incrementos en los niveles de vacancia física y económica (+80 pbs T/T y + 110 pbs T/T), producto de la culminación de contratos dentro del segmento corporativo y comercial. En contraste, resaltamos como positivo la reducción en la cartera neta del vehículo, pasando desde COP 46.112 MM al 2T20 hasta COP 33.341 MM en el 3T20.

Hechos relevantes

• **Alivio otorgado a arrendatarios sigue presionando cifras financieras del Vehículo:** Aunque vemos como positivo la paulatina recuperación económica del sector comercial, producto de una mayor flexibilización en la movilidad en las diferentes regiones del país, los ingresos del PEI (COP 100 mil MM en el 3T20) siguen siendo débiles al no evidenciar ningún cambio significativo trimestre a trimestre y una contracción del 12,28% año a año. En este sentido, seguimos resaltando el impacto que ha tenido la coyuntura en el vehículo, evidenciándose de mejor manera en el ingreso por metro cuadrado de área arrendable, donde este indicador ha sufrido una contracción cercana al 18,45% A/A, teniendo en cuenta la caída en sus ingresos provocado por la vigencia de alivios a sus arrendatarios y su mayor área arrendable debido a nuevas adquisiciones. Ligado a lo anterior, evidenciamos debilidad en el Margen NOI y Margen Ebitda (-6 p.p A/A y -11 p.p A/A respectivamente).

• **Niveles de Vacancia siguen presionados por finalización de algunos contratos, mientras Cartera muestra síntomas de mejoría:** Observamos aumento en la vacancia física y económica para el 3T20 ubicándose en 10,4% y 11,6% respectivamente (+80 pbs T/T y +110 pbs T/T). El vehículo ha presentado incremento en los niveles de vacancias ocasionado principalmente por la culminación de contratos dentro del segmento corporativo y comercial, donde destacamos oficinas de la compañía Claro en el Edificio QBE, algunos gimnasios, restaurantes y salones de belleza. Por otro lado, resaltamos como positivo la reducción en la cartera neta del vehículo, pasando desde COP 46.112 MM al 2T20 hasta COP 33.341 MM en el 3T20, reflejando mejoría en los días de rotación y recolección de cánones posterior a los alivios otorgados a sus arrendatarios.

• **Tercera Emisión de Bonos con el objetivo de sustituir y reperfilar deuda actual:** La directiva del vehículo ha expresado su intención de realizar una tercera emisión de bonos entre la última semana de noviembre y primera semana de diciembre, con el objetivo de reperfilar la deuda actual de la compañía, lo cual le daría una mayor flexibilidad financiera frente a la coyuntura actual. Asimismo, plantea la posibilidad de financiarse por medio de Bonos verdes y papeles comerciales.

5 de noviembre de
2020

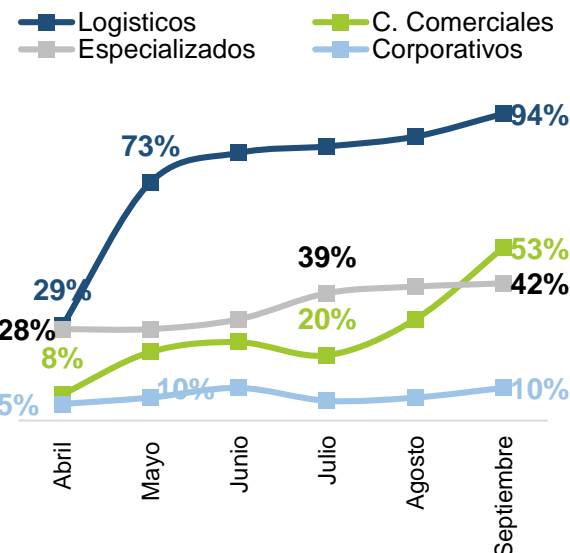


Información especie

Cifras en COP

AUM (COP BN)	6,8
GLA (m2)	1.044.462
Vacancia económica	11,6%
Dividend Yield (% YTD)	4,52%

Trafico en Activos Post Cuarentenas



Resumen resultados financieros

COP miles de MM	PEI			Var % A/A	Var % T/T
	3T19	2T20	3T20		
Ingresos	114	100	100	-12,28%	0,00%
NOI	102	85	83	-18,63%	-2,35%
EBITDA	84	63	63	-25,00%	0,00%
Margen NOI	89%	85%	83%	-6 p.p	-2 p.p
Margen EBITDA	74%	63%	63%	-11 p.p	0 p.p

Sergio Segura
Analista Renta Variable

Omar Suarez
Gerente de Estrategia
Renta Variable

Puntos Destacados de la Conferencia

- El Vehículo informó que la tasa de retención de contratos para el 2020 es positivo, alcanzando mas del 90% equivalente a mas de 62.000 m2. Del mismo modo, expresó que a pesar de la coyuntura se han arrendado 6.500 m2 nuevos.
- El PEI ha reportado un menor costo de deuda para el tercer trimestre del año, cercano al 5%, donde ha decidido tener una mayor exposición a la tasa indexada IBR debido a la coyuntura actual.
- Frente a los niveles de vacancia física, el Fondo estima que dada las condiciones actuales, para el año 2021, estas podrían oscilar entre el 8% y 12%, y en vacancia económica entre el 9% y 13%.
- Se han observado mejoría en el trafico de personas en los diferentes segmentos en donde posee exposición el vehículo. Dentro de estos, se destaca la relevante mejora del flujo de personas a septiembre en el segmento comercial, donde, este ha mejorado en un 53% frente a lo visto previo de las cuarentenas locales.
- El día 17 de noviembre del 2020 se haría el primer pago trimestral del rendimiento distribuable a los inversionistas del PEI. Se espera que el pago sea de COP 29.193 por Título.
- En lo corrido del año se han realizado los avalúos del 81% de las propiedades de inversión equivalentes a COP 5.1 BN de activos, reflejando un impacto de -1,04% frente al valor en libros.

Gerencia de Inversiones

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

Análisis y Estrategia

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

Santiago Clavijo
Analista Junior Renta Fija
santiago.clavijo@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

Mesa Distribución

Juan Pablo Vélez
Gerente Comercial Medellín
jvelez@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22861

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.