

El PEI presentó resultados financieros NEGATIVOS en el 2T20. Destacamos la caída en los ingresos generados por sus inmuebles dada las afectaciones provocadas por la coyuntura en el 2T20 (-11,5% A/A). Aunque el área arrendable tuvo un crecimiento cercano al 7,54% A/A dado la entrada de nuevos inmuebles al portafolio, se observa una menor eficiencia debido a los menores ingresos generados por sus inversiones, donde la emergencia sanitaria ha provocado dichas afectaciones. En concordancia, resaltamos que debido a lo mencionado anteriormente el vehículo ha presentado incrementos en su cartera neta (9,63% de sus ingresos operacionales), aumentos en niveles de vacancia económica (+160 pbs A/A), una fuerte caída en el flujo de caja distribuible (-48,8% A/A) y, una caída en su Dividend Yield Pagado ubicándose en 4,52% (-73 pbs). Por último, la compañía hizo hincapié en la nueva política de pagos trimestral de rendimientos, emisión de bonos verdes y papeles comerciales y la migración de sus títulos a la rueda renta variable.

Hechos relevantes

• **Alivio a arrendatarios generó impacto en el flujo de caja distribuible:** En primera instancia, destacamos la caída en los ingresos del vehículo para el segundo trimestre del año al pasar desde COP 113 mil MM en 2T19 a COP 100 mil MM para el 2T20 (-11,5% A/A), del mismo modo, resaltamos el impacto generado por la coyuntura en los ingresos del Vehículo, dado, el aumento en total de área arrendable desde 970 mil m2 frente al 1.04 MM m2 en el 2T20 (+7,54%) donde los ingresos no correspondieron con dicho incremento. Asimismo, observamos el impacto en el NOI y Ebitda del Fondo al eliminar el cambio en el periodo de amortización del impuesto predial (-1,2% A/A y -7,4% A/A respectivamente) alcanzando los COP 85 mil MM y COP 63 mil MM respectivamente al segundo trimestre del 2020. En línea con lo dicho anteriormente, debido a la política de alivios financieros a los diferentes arrendatarios de la compañía, el flujo de caja distribuible, el cual contempla el pago efectuado en el mes de agosto, sufrió una fuerte caída desde COP 125 mil MM al 2T19 hasta 64 mil MM para el 2T20 (-48,8% A/A).

• **Vacancia repunta producto de segmento Comercial, Corporativo y Especializados:** Evidenciamos aumentos en los niveles de vacancia económica para el segundo trimestre del año alcanzando 10,5%, creciendo cerca de 160 pbs. Asimismo observamos que, aunque hubo entrega de 3 pisos en edificio Torre Pacific, el principal impacto lo generó el segmento comercial, dado el ingreso al portafolio del Centro Comercial Jardín Plaza, la disminución del ingreso por concepto de facturación variable de algunos arrendatarios y la culminación de algunos contratos. Del mismo modo, la menor ocupación de viviendas universitarias provocó alguna afectación al indicador.

• **PEI le apunta a la sostenibilidad y a la inversión responsable:** Consideramos positivo las políticas incorporadas del vehículo asociadas a la Sostenibilidad, donde resaltamos principalmente acciones que se enfocan a la producción de energía en sus inmuebles vía paneles solares, correcta gestión de reciclaje y certificación LEED para algunos de sus inversiones, la cual, ratifica a edificios sostenibles avalados por el Consejo de Construcción verde de los Estados Unidos.

Resumen resultados financieros

COP miles de MM	PEI				
	2T19	1T20	2T20	Var % A/A	Var % T/T
Ingresos	113	125	100	-11,5%	-20,0%
NOI	86	105	85	-1,2%	-19,0%
EBITDA	68	85	63	-7,4%	-25,9%
Margen NOI	76%	84%	85%	+8,89 p.p	+1 p.p
Margen EBITDA	60%	68%	63%	+2,82 p.p	- 5 p.p

20 de agosto de 2020

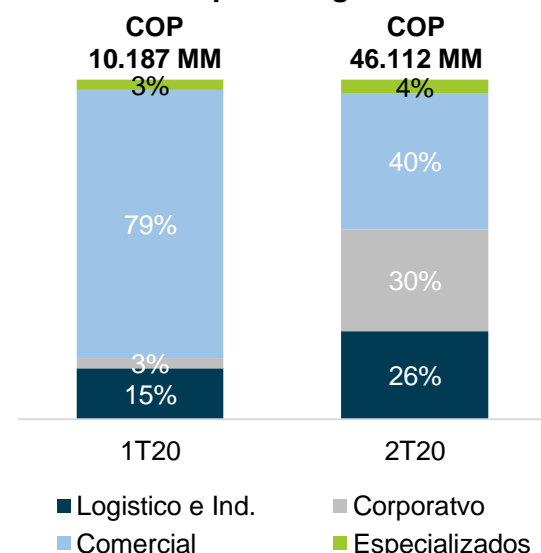


Información especie

Cifras en COP

AUM (COP BN)	6,8
GLA (m2)	1.043.196
Vacancia económica	10,5%
Dividend Yield (% YTD)	4,52%

Cartera Neta por Categorías



Sergio Segura
Analista Renta Variable

Omar Suarez
Gerente de Estrategia
Renta Variable

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.