

El PEI presentó resultados financieros POSITIVOS en el 3T21. El trimestre se caracterizó como el reflejo del punto de inflexión y normalización de las actividades económicas del país. En esta medida, los niveles de vacancia reflejan los efectos del mejor panorama económico, la reapertura de los sectores económicos y el levantamiento de las restricciones la movilidad especialmente en los segmentos comerciales, corporativos y logísticos. Lo anterior, permitió observar ingresos operacionales y NOI por encima de lo observado al acumulado del 3T19 (+9% y +6% respectivamente) y un notable crecimiento del FCD, apoyado por un efecto base en 3T20 y creciendo al 21% respecto al 2T21. Por último, si bien el positivo desempeño de los fundamentales del vehículo aún no son percibidos en la rueda de renta fija, destacamos los avances para la migración al mercado de renta variable y la evaluación de medidas para corregir los efectos de la baja liquidez en el corto plazo.

Hechos relevantes

- Operación:** El Flujo de Caja Distribuible presentó un desempeño positivo para el tercer trimestre (+416% A/A y +21% T/T) y se encontraría por encima de sus niveles de 2017 y 2018. Este positivo desempeño del trimestre es reflejo de los avances en la reactivación económica y la reapertura de los sectores económicos en el país. De esta manera, la vacancia física disminuyó al 7,3% y la vacancia económica se ubicó en 12,2%, observando un decrecimiento de los indicadores desde la pandemia. Lo anterior, consecuente con una mayor ocupación por parte del segmento logístico y comercial (30.500 m²), asimismo como, el vencimiento de periodos de gracia para algunos clientes corporativos y de bodegas. Adicional a esto, la cartera de alivios financieros disminuyó a COP 16 mil MM para septiembre (COP 33 mil MM en septiembre de 2020), lo que junto al menor nivel de vacancia favoreció los ingresos operacionales del vehículo, ubicándolos incluso un 9,3% por encima de lo acumulado al 3T19.
- En esta medida, el NOI acumulado al 3T21 se beneficia y presenta niveles por encima del 3T19 (+6%), aunque el margen en comparación al 3T20 aún se encuentra impactado por los gastos de estabilización de los activos adquiridos. Lo anterior, junto con las oportunidades en tasa de interés, explican el positivo comportamiento del FCD al 3T21. Considerando el impacto del mes de diciembre en la economía, esperamos un mejor desempeño del sector comercial al 4T en relación a los alivios financieros. Por otro lado, considerando el retorno paulatino a la presencialidad a las oficinas, esperamos un mejor comportamiento del segmento y finalmente, dado que las universidades retomarían el plan de retorno a clases presenciales para 2022, esperamos un menor nivel de vacancia del segmento de inmuebles especializados como City U.
- Rezago en precios de mercado:** Consideramos que los precios de mercado de los TEIS aún no reflejan la recuperación financiera del vehículo, los avances del vehículo en pro del traslado a la rueda de renta variable, que proporcionaría a los títulos una mayor visibilidad a inversionistas, liquidez y facilitaría la formación de precios. Asimismo, en el corto plazo destacamos las medidas que se están evaluando junto a PRECIA y PIP para la determinación de precios frente a un panorama de menor liquidez.

Resumen resultados financieros

COP en Mil MM	PEI			Var % A/A	Var % T/T
	3T20	2T21	3T21		
Ingresos Operacionales	\$107	\$111	\$123	15,3%	10,5%
Rotación de cartera neta (días)	23	5	6	-73,9%	20,0%
Flujo de caja distribuible	\$13	\$53	\$65	416,5%	21,6%
Vacancia Económica	10,30%	13,10%	12,20%	190	-900
Margen NOI (YTD)	84,0%	82,0%	82,0%	-200	0

12 de noviembre de 2021

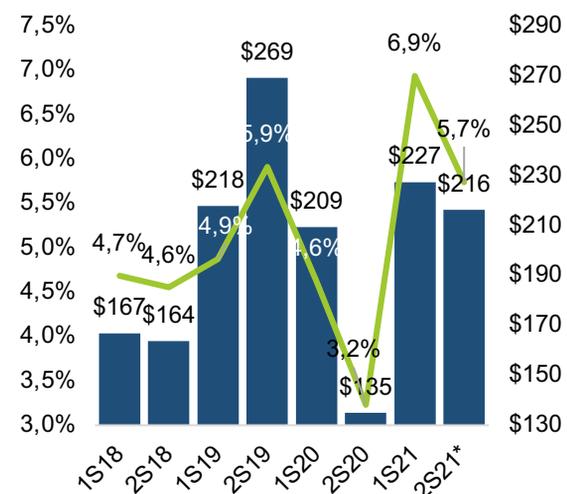


Información especie

Cifras en COP

AUM (BN)	7,5
GLA (M ²)	1.103.282
Vacancia económica	12,2%
Dividend Yield E (% YTD)	4,8%

Gráfica 1. DVD Yield (Precios de mercado – Eje Izq.) vs FCD 12 Meses (COP Mil MM – Eje Der.)



*2S21 estimado con el FCD histórico de 2021
Fuente: Informes Financieros PEI.

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

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

Fuente: Resultados financieros PEI.
Construcción: Casa de Bolsa SCB

Puntos Destacados de la Conferencia

- El vehículo destacó que en cuanto al **segmento especializado de residencias universitarias** se estima para 2022 **un incremento en la ocupación considerando el regreso de universidades a clases presenciales**, asimismo como, el mayor nivel de aforo. En julio de 2021, la ocupación de camas fue la mejor en lo corrido del año (800 camas).
- **La relación de obligaciones financieras vs los activos totales asciende al 35%**, dejando un espacio del 5% respecto al límite acordado. En esta medida, el vehículo destaca que **para cubrir los gastos de los nuevos inmuebles adquiridos no es necesario el incremento del nivel de endeudamiento**, asimismo como, una vez se observen mejores condiciones en los mercados financiero se evaluaría la emisión de TEIS.
- En relación a las **nuevas adquisiciones, el vehículo espera el ingreso de nuevos activos para diciembre del 2021** relacionados al **segmento corporativo** y **el primer hotel en Barú** dentro del segmento de inmuebles especializados, sectores que presentan un mejor comportamiento del tráfico y ocupación durante los últimos meses. Además, en cada de uno de estos posee una participación del 82% y 60% respectivamente, donde tiene un contrato de flujo preferente con el inmueble de hotelería.