



PEI - Seguimiento a Inversiones Alternativas

Resultados 3T2021

En días recientes se anunciaron los resultados del tercer trimestre en el PEI, los datos más relevantes del vehículo en el momento son:

Vacancia:

La vacancia de los activos ha seguido reduciéndose, pasando de tener una vacancia física en el segundo trimestre de 8% a una vacancia de 7.3% en el tercer trimestre del año. Adicionalmente, la vacancia económica disminuyó respecto al trimestre anterior de 13.1% a 12.2%. A cierre de 2019, antes de iniciar la pandemia, la vacancia física se encontraba en 6% y la vacancia económica en 5.9%; por tanto, a pesar de venir en recuperación de manera muy positiva, la vacancia se encuentra todavía en valores altos.

Cifras financieras:

Los ingresos acumulados en el año al tercer trimestre se ubican en \$355,977 millones, lo cual representa un aumento de 8% respecto al tercer trimestre del año pasado. El margen NOI (Utilidad Operacional) se ubicó en el tercer trimestre en 82%, en línea con el cierre de 2019 prepandemia de 83%. Por su parte el margen EBITDA se ubica en 63% en lo corrido del año, respecto a un valor de 67% a cierre de 2019.

La cartera neta se ha reducido de manera positiva en un 71% entre el tercer trimestre del 2020 y tercer trimestre de 2021; el endeudamiento respecto al valor de los activos del vehículo por su parte, se ha incrementado en este mismo periodo del 31% al 35%, endeudamiento que ha servido como medio de financiación de recientes adquisiciones.

Mercado secundario y migración a la rueda de renta variable:

La reducción en la liquidez del mercado durante los últimos meses ha afectado particularmente a los títulos inmobiliarios, concretamente para el PEI, la negociación en lo corrido del año comparando contra el año anterior, se ha reducido en más de un 60% esto ha hecho que durante el último mes, su precio promedio de negociación se ubique en 72%

Actualmente el PEI se encuentra en el proceso de migrar la negociación de sus títulos en la rueda de renta fija en la BVC a la rueda de renta variable, con este cambio se espera dar mayor dinámica a la negociación de los títulos, incrementar el volumen de negociación y contribuir a que se formen de mejor manera los precios al poder ingresar posturas de compra y de venta al mercado sobre los títulos, el cambio rueda se espera tenga efecto finalizando el año de darse toda las condiciones para este.

Rendimiento 3T:

Flujo de Caja distribuible: **150,795** pesos por título, pagado el 16 de noviembre

Valor Unidad (16 de noviembre): \$10.938.677

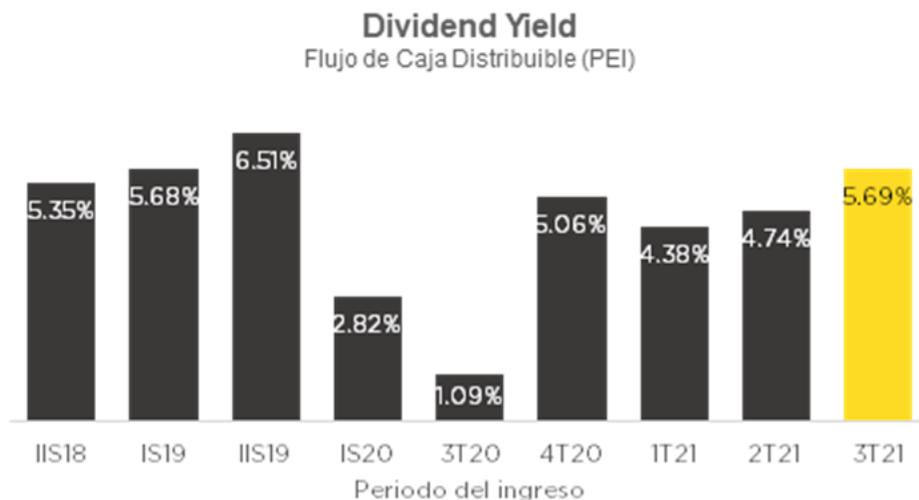
Precio mercado secundario promedio último mes: 72%, equivalente a \$7.875.847 con valor de unidad del 16 de noviembre.

El Dividend yield correspondiente a este flujo de caja equivale a:

5.63% e.a. respecto al valor de unidad NAV del fondo al 16 de noviembre

5.69% e.a. respecto al valor de unidad NAV a comienzo del tercer trimestre

7.88% respecto al precio promedio de negociación de los títulos en el último mes.



Visión general:

En un entorno de baja liquidez en el mercado, los títulos del PEI se han visto particularmente afectados en la medida en que se priorizan inversiones más líquidas que los títulos inmobiliarios. El comportamiento financiero del vehículo a pesar de mostrar cifras positivas que muestran su recuperación luego de la peor parte de la pandemia,

todavía no se ve reflejado en el mercado secundario. El cambio de rueda al mercado de renta variable representa un cambio importante en la dinámica del producto, el cual se espera impacte de manera positiva la negociación de los títulos.

Atentamente,

Dirección de Estructuración en Mercado de Capitales



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA VALORES BANCOLOMBIA S.A. Comisionista de Bolsa

Bancolombia nunca le solicitará datos financieros como usuarios, claves, números de tarjetas de crédito con sus códigos de seguridad y fechas de vencimiento mediante vínculos de correo electrónico o llamadas telefónicas. Para verificar la autenticidad de este correo electrónico puede reenviarlo a correospechoso@bancolombia.com.co.

Línea de atención de inversiones:

Bogotá (1) 343 00 99, Medellín (4) 510 90 09, Cali (2) 4860773, Bucaramanga (7) 6972844, Barranquilla (5) 3856379

Manizales (6) 8961470, Resto del país 01 8000 513 090, Al celular 3009120702

Cancelar suscripción



Condiciones de uso

Este informe ha sido preparado por la Dirección de Estructuración en Mercado de Capitales de Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa. No debe ser distribuido, copiado, vendido o alterado sin la autorización expresa del Grupo Bancolombia, ni debe ser utilizado para cualquier fin distinto a servir como material informativo. El uso de la información suministrada es de exclusiva responsabilidad de su receptor. Antes de tomar una decisión de inversión, usted deberá evaluar múltiples factores tales como los riesgos propios de cada instrumento, su perfil de riesgo, sus necesidades de liquidez, entre otros. El presente informe o documento es tan sólo uno de muchos elementos que usted debe tener en cuenta para la toma de sus decisiones de inversión. Para ampliar el contenido de esta información, le solicitamos comunicarse con su gerente comercial. Le recomendamos no tomar ninguna decisión de inversión hasta no tener total claridad sobre todos los elementos involucrados en una decisión de este tipo. Los valores, tasas de interés y demás datos que allí se encuentren, son puramente informativos y no constituyen una oferta, ni una demanda en firme, para la realización de transacciones. Así mismo, de acuerdo con la regulación aplicable, nuestras opiniones o recomendaciones no constituyen un compromiso o garantía de rentabilidad para el inversionista. La información y opiniones del presente documento constituyen un análisis a la fecha de publicación y están sujetas a cambio sin previo aviso. Por ende, la información puede no estar actualizada o no ser exacta. Las proyecciones futuras, estimados y previsiones, están sujetas a varios riesgos e incertidumbres que nos impiden asegurar que las mismas resultarán correctas o exactas, o que la información, interpretaciones y conocimientos en los que se basan resultarán válidos. En ese sentido, los resultados reales pueden diferir sustancialmente de las proyecciones futuras acá contenidas. Debe tener en cuenta que la inversión en valores o cualquier activo financiero implica riesgos. Los resultados pasados no garantizan rendimientos futuros. Las entidades que hacen parte del Grupo Bancolombia pueden haber adquirido y mantener en el momento de la preparación, entrega o publicación de este informe, para su posición propia o la de sus clientes, los valores o activos financieros a los que hace referencia el reporte. El Grupo Bancolombia cuenta con políticas de riesgo para evitar situaciones de concentración en sus posiciones y las de sus clientes, las cuales contribuyen a la prevención de conflictos de interés. En relación con tales conflictos de interés, declaramos que (i) Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa y/o Banca de Inversión Bancolombia S.A. Corporación Financiera han participado en la estructuración y/o colocación de valores de renta variable para Bancolombia S.A. (ii) el Grupo Bancolombia es beneficiario real del 10% o más del capital accionario emitido por Valores Simesa S.A., y Protección S.A. (iii) Bancolombia es uno de los principales inversionistas del Fondo Inmobiliario Colombia – FIC. (iv) Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa es filial de Bancolombia S.A. No obstante lo anterior, el mismo ha sido preparado con base en estrictas políticas internas que nos exigen objetividad

y neutralidad en su elaboración, así como independencia frente a las actividades de intermediación de valores y de banca de inversión. La información contenida en este reporte no se fundamenta, incluye o ha sido estructurada con base en información privilegiada o confidencial. Cualquier opinión o proyección contenida en este documento es exclusivamente atribuible a su autor o pudo haber tomado información públicamente disponible producida por nuestro equipo de investigaciones económicas (Análisis Bancolombia). Este reporte ha sido preparado independiente y autónomamente a la luz de la información pública que hemos tenido disponible en el momento.