



Resultados corporativos

Highlights

PEI

www.pei.com.co

- En medio de las restricciones de inicio de año, PEI registró ingresos por COP \$115.223 millones disminuyendo -0,7% en comparación con el 4T20 (-7,4% a/a) y un ingreso operacional neto de COP \$95.678 millones con un margen de 83% (+2 pp t/t y -1,4 pp a/a).
- El Ebitda del periodo alcanzó los COP \$75.229 millones (+1,7% t/t y -10,8% a/a) y el flujo de caja distribuible del periodo ascendió a COP \$50.283 millones lo cual representa un valor de COP \$116.552 por unidad de participación.
- Durante el trimestre la vacancia física tuvo un aumento considerable pasando del 8,8% al cierre del 4T20 a 12,3% a marzo de 2021. El alza se explica por la entrega programada de un inmueble del segmento logístico en la zona franca La Cayena, sin embargo, durante el mes de abril se firmó un nuevo contrato para ocupar dicho espacio.
- La vacancia económica pasó del 8,6% al 13,4% explicada por la entrega del inmueble mencionado anteriormente y el cambio en la cobertura del edificio Atrio en Bogotá pasando de renta garantizada a capital preferente.
- La cartera neta continúa mejorando al pasar de COP \$14.247 millones al cierre de 2020 a COP \$10.962 en el periodo actual. El 72% del rubro corresponde a cartera corriente manteniendo la rotación estable sobre los 10 días, los alivios otorgados durante lo corrido de 2020 han mostrado una recuperación del 74% a marzo de 2021.
- PEI completó los avalúos de los inmuebles que no habían sido actualizados desde el inicio de la pandemia por un valor de COP \$2,7 billones generando una pérdida de 2,62% en el valor patrimonial, la disminución en el indicador IPC explica gran parte del efecto.
- El apalancamiento se mantuvo estable sobre los COP \$2,2 billones aumentando +0,91% t/t, con un *Loan to Value* de 32%, donde el 56% de las obligaciones se encuentran indexadas al indicador IPC.
- El GLA cerró en 1.060.880 m2 con COP \$6,81 billones en activos bajo administración. Se destaca la adquisición de una bodega que representa el 28% del Parque Empresarial Strategik, ubicado en la vía Ibagué-Espinal, el 26% de la etapa IV del Centro Comercial el Tesoro en Medellín, y la participación mayoritaria del 52% en el centro comercial Nuestro Bogotá

Puntos a resaltar

- En agosto vence la serie a 3 años de los bonos emitidos en 2018 por un valor de COP\$116.000 millones, el vehículo planea cumplir el pago de esta obligación haciendo uso del cupo de crédito con entidades bancarias.
- La Bolsa de valores suspendió la migración de los títulos participativos hacia la rueda de renta variable por situaciones particulares de emisores diferentes a PEI y al momento no se ha establecido una nueva fecha límite.

Nuestra opinión

- Los resultados de PEI son neutrales en medio del estrés que enfrenta el sector inmobiliario en Colombia, si bien el vehículo mantiene un portafolio diversificado por categoría de los activos y sector económico de los arrendatarios, la exposición cercana al 40% al sector comercial mantendrá bajo presión los resultados durante el desarrollo de la pandemia y las protestas sociales.
- El cambio en el valor razonable de los TEI's, pasando de valor patrimonial a valor de mercado a partir del 1 de junio, puede disminuir la rentabilidad el valor del portafolio de los inversionistas que todavía no implementan esta práctica en su contabilidad.



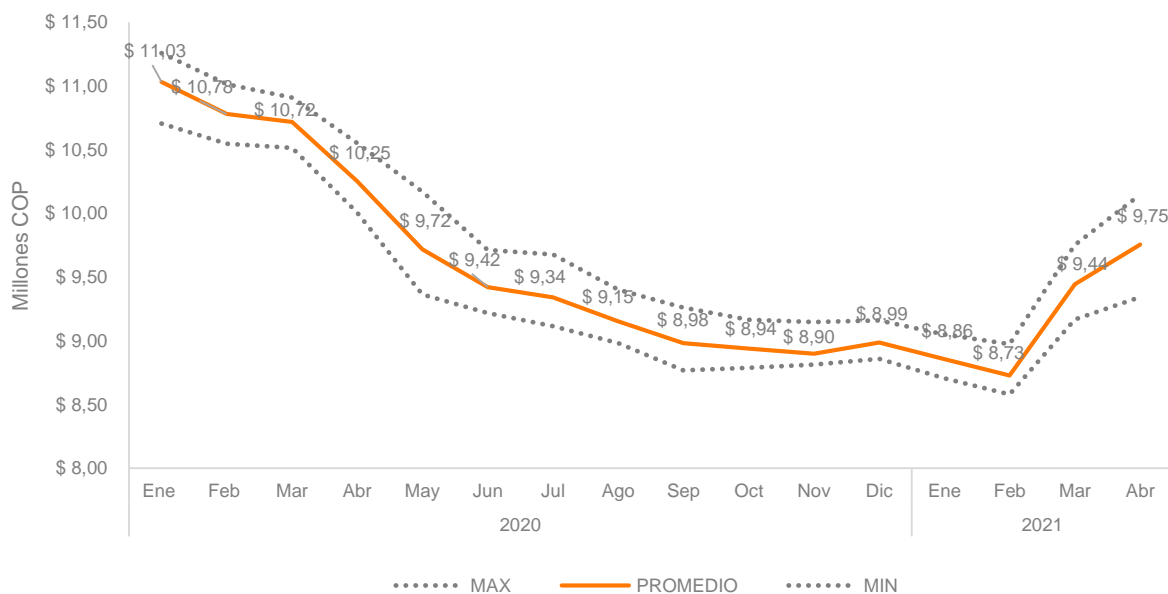
Resultados corporativos

Highlights

PEI

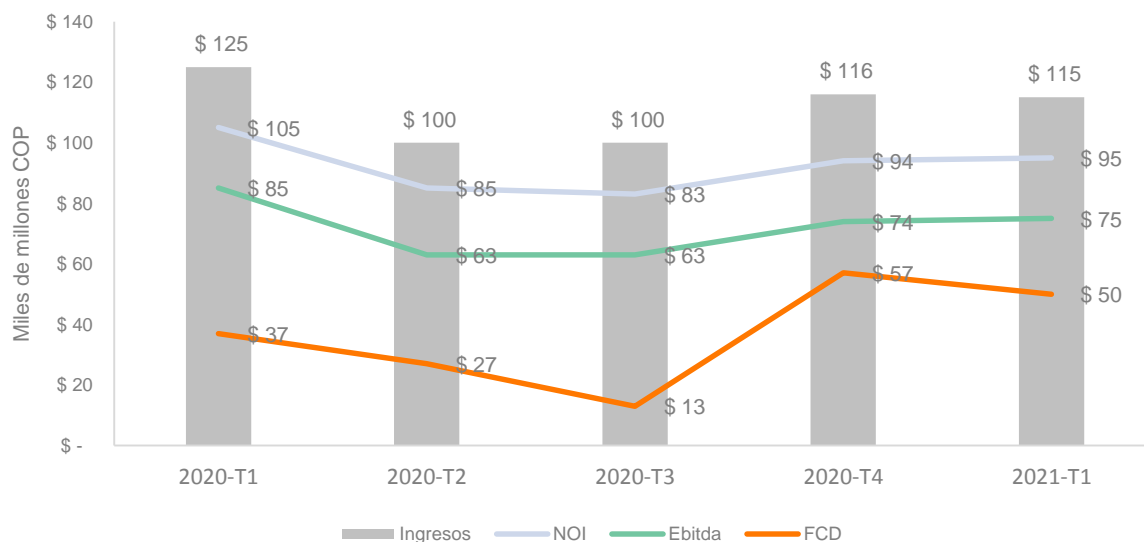
www.pei.com.co

Negociación TEI's



Fuente: PEI / Cálculos propios

Desempeño Operativo*



*FCD correspondiente al 1T y 2T de 2020 se decretó y pagó de forma semestral / Se representa de forma trimestral a manera de ilustración de los resultados

Resultados corporativos

Estrategia – Itaú Comisionista de Bolsa

**Estrategia****Camilo Díaz**

camilo.diaz@itau.co

T:(571) 3394540 ext. 18480

Banca Minorista**Andrés Piedrahita**

andres.piedrahita@itau.co

T:(571) 3394540 ext. 18506

Trading y ejecución**Nicolás Preciado**

Nicolas.preciado@itau.co

T:(571) 3394540 ext. 18513

Banca Mayorista**Renta Fija Institucional****Nelson Espinoza**

nelson.espinoza@itau.co

T:(571) 3394540 ext. 10994

Corporativo y empresarial**Juan Pablo Uribe Casas**

Juan.Uribe@itau.co

T: (571) 3394540

Renta Variable Institucional**Sergio Naranjo**

sergio.naranjo@itau.co

T:(571) 3394540 ext. 18499

Renta Variable**Valeria Álvarez**

Vareria.alvarez@itau.co

T:(571) 3394540 ext. 18478

Divisas**Camila Rodríguez**

camila.rodriguez@itau.co

T:(571) 3394540 ext. 18477

Mercado local**Juan Flechas**

Juan.flechas@itau.co

T:(571) 3394540 ext. 18564

Estrategia**Santiago Ortega**

Santiago.ortega@itau.co

T:(571) 3394540

Condiciones de Uso: Las empresas Itaú, entre ellas Itaú CorpBanca Colombia S.A. y sus filiales Itaú Securities Services Colombia S.A., Itaú Asset Management Colombia S.A., Itaú Comisionista de Bolsa Colombia S.A. y/o Itaú Casa de Valores S.A. no se responsabilizan por la información contenida en la presente Publicación, su divulgación únicamente tiene efectos informativos y por tanto es importante resaltar que: a) Esta Publicación no constituye ni puede ser interpretada como una recomendación o asesoría para tomar alguna decisión o acción de parte de los clientes o como una oferta por parte de las empresas de Itaú y sólo representa una interpretación realizada por quienes la escriben, el contenido y alcance de la interpretación puede variar sin previo aviso según el comportamiento de los mercados b) El contenido de la Publicación ha sido obtenido de fuentes de información públicas y consideradas creíbles, las empresas de Itaú no garantizan la exactitud de la misma, ni se comprometen a actualizarla. La operativa de mercados financieros puede conllevar riesgos considerables y requiere una vigilancia constante de las posiciones que se adquieren y del entorno del mercado. c) Las empresas de Itaú no asumen responsabilidad alguna por pérdidas derivadas por la acción u omisión del uso de la información, operaciones, prácticas o procedimientos descritos en la Publicación. d) La distribución de ésta Publicación se encuentra prohibida sin el permiso explícito de las empresas de Itaú.



Condiciones de uso

Este reporte ha sido preparado por el área de Estrategia de Itaú Comisionista de Bolsa S.A.

Las empresas del Grupo Empresarial Itaú, entre ellas Itaú CorpBanca Colombia S.A. y sus filiales Itaú Securities Services Colombia S.A., Itaú Asset Management Colombia S.A., Itaú Comisionista de Bolsa Colombia S.A. e Itaú Casa de Valores S.A., no se responsabilizan por la calidad de la información contenida en la presente publicación. La divulgación de este documento únicamente tiene efectos informativos, y por tanto es importante resaltar: (a) El contenido de la presente publicación no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen; (b) Este reporte ha sido preparado por funcionarios designados del área de Estrategia de Itaú Comisionista de Bolsa S.A., y no compromete el criterio de Itaú BBA y de ninguna otra de las compañías del Grupo Empresarial Itaú; (c) Esta publicación no constituye una oferta mercantil y no obliga a ninguna de las empresas del Grupo Empresarial Itaú, incluida Itaú Comisionista de Bolsa S.A.; (d) El contenido de esta publicación ha sido obtenido de fuentes de información públicas, consideradas creíbles, pero fuera del control de las empresas Grupo Empresarial Itaú. Por lo tanto, no se garantizan la exactitud o idoneidad de la información contenida en la publicación, y tampoco se garantiza la calidad de las interpretaciones realizadas por los funcionarios designados para la elaboración de este documento, quienes podrían variar su criterio en cualquier momento y sin previo aviso; (e) La información contenida en esta publicación está sujeta a variaciones según el comportamiento de los mercados, de forma que se sugiere su verificación, ya que las empresas del Grupo Empresarial Itaú no se comprometen a actualizarla; (f) La operativa de los mercados financieros puede conllevar riesgos considerables y requiere una vigilancia constante de las posiciones que se adquieren y del entorno del mercado. Como tal, las empresas del Grupo Empresarial Itaú no asumen ningún tipo de responsabilidad por las posibles pérdidas derivadas de acciones u omisiones que tome cualquier persona con base en el uso de la presente publicación, así como por operaciones, prácticas o procedimientos descritos en el documento; (g) La distribución de ésta publicación se encuentra prohibida sin la autorización y previa y escrita de Itaú Comisionista de Bolsa S.A.

Rating:

Las sugerencias generales que se presentan en este reporte frente a activos o emisores particulares se rigen bajo el siguiente criterio:

- Comprar: Cuándo se espera que la acción tenga un desempeño mejor que el promedio de mercado
- Mantener: Cuando se estima que el desempeño de la acción esté en línea con el desempeño de mercado
- Vender: Cuándo se espera que la acción tenga un desempeño por debajo del promedio de mercado.

Es importante mencionar que el rating representa la evaluación del desempeño de la acción en el mediano plazo (1 año) por parte del analista designado. Sin embargo, este rating puede ser revisado en cualquier momento del tiempo, basándose en acontecimientos puntuales que puedan impactar el precio final de la acción.



Condiciones de uso

Este reporte ha sido preparado por el área de Estrategia de Itaú Comisionista de Bolsa S.A.

Las empresas del Grupo Empresarial Itaú, entre ellas Itaú CorpBanca Colombia S.A. y sus filiales Itaú Securities Services Colombia S.A., Itaú Asset Management Colombia S.A., Itaú Comisionista de Bolsa Colombia S.A. e Itaú Casa de Valores S.A., no se responsabilizan por la calidad de la información contenida en la presente publicación. La divulgación de este documento únicamente tiene efectos informativos, y por tanto es importante resaltar: (a) El contenido de la presente publicación no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen; (b) Esta publicación no constituye una oferta mercantil y no obliga a ninguna de las empresas del Grupo Empresarial Itaú; (c) El contenido de esta publicación ha sido obtenido de fuentes de información públicas, consideradas creíbles, pero fuera del control de las empresas Grupo Empresarial Itaú. Por lo tanto, no se garantizan la exactitud o idoneidad de la información contenida en la publicación, y tampoco se garantiza la calidad de las interpretaciones realizadas por los funcionarios designados para la elaboración de este documento, quienes podrían variar su criterio en cualquier momento y sin previo aviso; (d) La información contenida en esta publicación está sujeta a variaciones según el comportamiento de los mercados, de forma que se sugiere su verificación, ya que las empresas del Grupo Empresarial Itaú no se comprometen a actualizarla; (e) La operativa de los mercados financieros puede conllevar riesgos considerables y requiere una vigilancia constante de las posiciones que se adquieren y del entorno del mercado. Como tal, las empresas del Grupo Empresarial Itaú no asumen ningún tipo de responsabilidad por las posibles pérdidas derivadas de acciones u omisiones que tome cualquier persona con base en el uso de la presente publicación, así como por operaciones, prácticas o procedimientos descritos en el documento; (g) La distribución de ésta publicación se encuentra prohibida sin la autorización y previa y escrita de Itaú Comisionista de Bolsa S.A.

Es posible que esta publicación incluya información y/o sugerencias frente a activos o emisores que también son abordados en informes de Itaú BBA. En este caso, se aclara que la información contenida en el presente documento corresponde a estrategias tácticas de corto plazo, que no constituyen un cambio de la perspectiva estructural que presenta Itaú BBA en sus informes. El presente documento debe entenderse de forma armónica con los demás documentos que publica Itaú BBA, y las demás compañías del Grupo Empresarial Itaú.