

El PEI presentó resultados financieros NEUTRALES en el 1S19. En medio de un entorno retador para el sector, el cual continúa con niveles de inventarios altos y vacancia de doble dígito, el PEI sigue mostrando indicadores saludables en comparación a los observados en el mercado. Sin embargo, este trimestre la vacancia del vehículo se vio impactada por la terminación de algunos contratos, la finalización del flujo preferente en ciertos activos y la entrada en Ley 1116 de Redetrans y Sanchez Polo. Los activos corporativos y los especializados fueron los que registraron el mayor incremento en la vacancia. No obstante, resaltamos un relevante incremento en los ingresos y el EBITDA, los cuales se vieron beneficiados por la incorporación de nuevos inmuebles al portafolio y la estabilización de algunos activos. Asimismo, resaltamos una mejora relevante en el Dividend Yield, el cual pasó de 4,79% en el 1S18 a 5,4% en el 1S19, favorecido por el menor apalancamiento y mejores tasas de financiamiento, luego del pago de deuda con los recursos obtenidos en la emisión de títulos del tramo XI.

Hechos relevantes

- Vacancia se deteriora, aunque continúa en niveles favorables frente al mercado:** La vacancia presentó un deterioro relevante en el 2T19, especialmente la vacancia económica, la cual pasó de 3,5% en 2T18 a 5,4% en 2T19. Esta se vio impactada por la terminación de algunos contratos de arrendamiento como el de Itaú en la calle 26, la finalización del periodo de flujo preferente (CityU) y por los activos afectados por las compañías que entraron en Ley 1116 (Redetrans y Sanchez Polo). Sin embargo, destacamos que la vacancia del PEI continúa muy por debajo de la observada en el mercado, reflejo de los esfuerzos acertados en medio de una coyuntura que sigue con altos niveles de inventario. Estaremos monitoreando en los próximos trimestres la capacidad del PEI para normalizar los activos que actualmente se encuentran vacantes.
- Menor endeudamiento favorece rendimiento del título:** Los ingresos del PEI registraron un crecimiento relevante durante el trimestre, con una variación positiva del 31% A/A. Estos estuvieron impulsados por las nuevas adquisiciones y la estabilización de activos. A pesar de que el margen EBITDA presentó un leve deterioro (-100 pbs A/A), el rendimiento por título registró un repunte significativo (+45% A/A), favorecido por un menor apalancamiento luego del pago de deuda con los recursos conseguidos en la emisión XI de títulos participativos y mejores tasas de financiamiento. De esta manera, resaltamos un incremento relevante en el Dividend Yield, el cual pasó de 4,79% en el 1S18 a 5,4% en el 2S19. De esta manera, la rentabilidad total del título alcanzó 9,69% en los corrido del año (51% por flujo y 49% por valorización de la unidad).
- Salud, la nueva apuesta:** El PEI anunció la incorporación al portafolio del Centro Médico Sanitas Tequendama, lo cual es un reflejo de los esfuerzos del vehículo por incursionar en otros sectores y mejorar su diversificación por tipo de activo. De esta manera, inicia la apuesta por el Sector Salud con la entrada de este activo al portafolio bajo el modelo de BTS.

26 de agosto de 2019

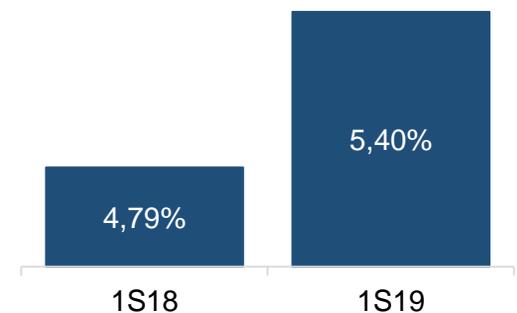


Información especie

Cifras en COP

AUM (COP BN)	5,8
GLA (m2)	970.000
Vacancia económica	5,4%
Rentabilidad (% YTD)	9,69%

Dividend Yield



Resumen resultados financieros

COP Miles de MM	PEI		
	1S18	1S19	Var % A/A
Ingresos	185	243	31,4%
NOI	136	173	27,2%
EBITDA	107	138	29,0%
Dividend Yield	4,79%	5,40%	61 pbs
Margen NOI	74%	71%	-232 pbs
Margen EBITDA	58%	57%	-105 pbs

Juan Felipe Dluyz
Analista Renta Variable

Omar Suarez
Gerente de Estrategia
Renta Variable

Gerencia de Inversiones

Alejandro Pieschacon
Director de Inversiones
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

Diego Velásquez
Analista Renta Fija
diego.velasquez@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

Deisi Cañon
Practicante Renta Fija
santiago.clavijo@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 23632

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

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

Enrique Fernando Cobos
Gerente Mesa Institucional
enrique.cobos@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22717

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.