

El PEI presentó resultados financieros POSITIVOS en el 3T19. El PEI registró una buena dinámica operacional en el 3T19, con una variación en EBITDA del 25% A/A, favorecida por la incorporación de nuevos activos al portafolio y el control de los gastos. Esto se vio reflejado en un incremento del Dividend Yield en el 2019, ubicándose en 5,33%, 66 pbs superior al registrado en el año 2018. Es importante destacar que este se vio beneficiado por la reducción en los costos de deuda, donde la compañía ha buscado aprovechar las bajas tasas de interés en el mercado con emisión de bonos. Consideramos positivas estas emisiones, pues le han permitido reducir las presiones de liquidez al vehículo, reduciendo la concentración de vencimientos en el corto plazo y extendiendo la vida media de la deuda. Por otro lado, es fundamental monitorear los niveles de vacancia del vehículo, pues estos han venido registrando un incremento gradual en los últimos trimestres, que de no corregir podrían empezar a impactar la rentabilidad del dividendo.

Hechos relevantes

• **Buena dinámica operacional reflejada en mayor Dividend Yield:**

Destacamos que el PEI presentó un crecimiento de los ingresos del 27% A/A en el 3T19, impulsado en gran medida por la incorporación de nuevos activos al portafolio, donde el NOI y el EBITDA registraron variaciones similares, permitiendo estabilidad en los márgenes. Por el lado del Flujo de Caja Distribuible, resaltamos que presentó un crecimiento de 31% A/A en 2019 (9M19), reflejo del crecimiento orgánico del vehículo, costos financieros más bajos (favorecidos por las emisiones de bonos) y el desmonte de algunos descuentos y condiciones blandas en algunos arrendatarios, que permitieron percibir mayores ingresos. Como reflejo de lo anterior, el Dividend Yield registró una mejora relevante, pasando de 4,67% en 2018 a 5,33% en 2019, positivo para la rentabilidad.

• **Itau y Redetrans impactan vacancia:** Resaltamos el fuerte repunte en la vacancia física, pasando de 5,3% en 2T19 a 8,5% en el 3T19, explicado principalmente por el segmento de Bodegas, y en menor medida por el segmento Corporativo. La restitución total de las bodegas ocupadas por Redetrans y la entrega de oficinas por parte de Itau generaron este incremento tan marcado en la vacancia. Esperamos que la vacancia disminuya en los próximos trimestres, en la medida en que se arrienden los activos vacantes, donde algunos de ellos ya cuentan con contratos de arrendamiento.

• **Renta Garantizada y Flujo Preferente blindan vacancia económica:**

Destacamos que aunque la vacancia económica presentó un incremento, su variación fue mucho más moderada que la vacancia física, favorecida por los mecanismos de protección de Renta Garantizada y Flujo Preferente, lo cual permitió que el Dividend Yield se ubicara por encima del 5%. No obstante, hay que monitorear el crecimiento continuo que hemos visto en la vacancia económica en los últimos trimestres, pasando de 4% en el 4T18 a 6,1% en el 3T19, con una proyección del 6,4% para el 4T18.

Resumen resultados financieros

COP Miles de MM	PEI		
	3T18	3T19	Var % A/A
Ingresos	90	114	31,4%
NOI	82	102	27,2%
EBITDA	67	84	29,0%
Margen NOI	91%	90%	-232 pbs
Margen EBITDA	74%	73%	-105 pbs

22 de noviembre de
2019

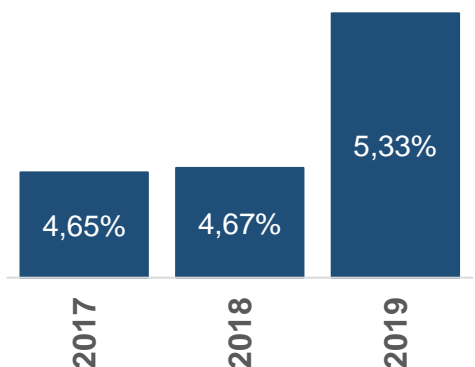


Información especie

Cifras en COP

AUM (COP BN)	5,9
GLA (m2)	971.000
Vacancia económica	6,1%
Dividend Yield (% YTD)	5,33%

Dividend Yield



Sergio Segura
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.