

El PEI presentó resultados financieros POSITIVOS en el 4T19. El PEI registró una buena dinámica operacional en el 2019 con un crecimiento en el EBITDA del 26% A/A, favorecido mayormente por la entrada de nuevos activos al portafolio y una vez más por su eficiente control de gastos. En este sentido, el Dividend Yield del vehículo presentó un relevante incremento en el 2019 (5,25%) frente a lo repartido en el 2018 (4,67%). Del mismo modo, destacamos que el aumento en el flujo de caja distribuible a los inversionistas (+64% A/A) en el 2019 se vio beneficiado en parte por la reducción en los costos de la deuda (-18 pbs) y la indexación de esta en mayor medida a Tasa Fija. Por su parte, resaltamos de manera positiva la reducción en los niveles de vacancia física y económica del vehículo para el 4T19 (-260 pbs y -10 pbs A/A respectivamente), producto de la firma de contratos de arrendamiento en sus segmentos corporativo, locales comerciales y bodegas. Mantenemos nuestra perspectiva positiva del vehículo para el 2020.

Hechos relevantes

● **Dividend Yield repunta en el 2019 apoyado en positiva dinámica operacional:**

Con la entrada de nuevos activos dentro del portafolio inmobiliario a comienzos del 2019, los ingresos del PEI tuvieron un impacto positivo, registrando para el 2019 un incremento del 28% A/A. Esta dinámica, acompañada por eficiencia en costos y gastos operacionales, reflejados en el NOI y EBITDA (+26% A/A respectivamente), la disminución en gastos financieros y la leve reducción de inversión en capital de trabajo, lograron que el flujo de caja distribuible para el año 2019 para el vehículo pasara desde COP 164 mil MM a 269 mil MM (+64% A/A). Como resultado del buen desempeño operacional del administrador inmobiliario, el Dividend Yield ha vuelto a repuntar, posterior a las contracciones registradas desde el 2017, pasando desde 4,67% en 2018 a 5,25% en 2019 (+58 pbs) materializando de esta manera la estabilización de los bienes inmuebles adquiridos anteriormente.

● **Niveles de vacancia física mejoran por ocupación en Torre Pacific y parque logístico Cittium en Bogotá:**

Destacamos la reducción de la vacancia física y económica para el 4T19 del PEI (-260 pbs y -10 pbs A/A respectivamente) producto de la firma de contratos de arrendamiento en el segmento corporativo (Edificio 27-7 y Torre Pacific), locales comerciales (Plaza Central) y bodegas (Cittium), provocando que la vacancia física de cada segmento mencionado cayera en 2,4%, 1,9% y 4,2% A/A respectivamente. A pesar de que, la vacancia económica en el segmento corporativo en el 4T19 creció 2,7% T/T, como consecuencia de periodos de gracias concedidos, esperamos que a lo largo del 2020 vuelva a los niveles observados anteriormente.

● **PEI observa el 2020 con optimismo:**

El vehículo inmobiliario contempla mejoría en las vacancias del segmento de locales comerciales para el 2020, producto de la firma con mejores arrendatarios y entidades prestadoras de salud. Del mismo modo, resaltamos como positivo la próxima entrada en operación del Edificio Atrio, donde la administradora inmobiliaria ha negociado exitosamente para tener por 1 año rentas garantizadas y un flujo preferente, blindando de esta manera la vacancia económica.

Resumen resultados financieros

COP miles de MM	PEI		
	2018	2019	Var % A/A
Ingresos	364	466	28%
NOI	307	385	26%
EBITDA	248	312	26%
Margen NOI	84%	83%	-2%
Margen EBITDA	68%	67%	-1%

21 de febrero de 2020

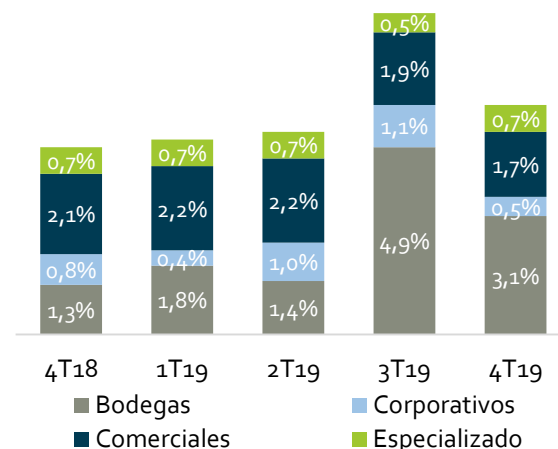


Información especie

Cifras en COP

AUM (COP BN)	6,2
GLA (m2)	982.000
Vacancia económica	5,4%
Dividend Yield (% YTD)	5,25%

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.