

Libro de resultados PEI 1T24: Incremento de gastos empaña los resultados

ÚLTIMAS
NOTICIAS

PEI reportó resultados neutrales para el periodo del 1T24. En el primer trimestre del año 2024, los ingresos operacionales aumentaron un 13% a/a, alcanzando cerca de COP\$191 mil millones, frente al 1T23 donde los ingresos operacionales corresponden a COP\$169 mil millones.

La utilidad operacional (NOI) cerró en COP\$161.3 mil millones, con un aumento de 14.3% respecto al año anterior, impulsado principalmente por el buen desempeño en la categoría comercial, especialmente en centros comerciales e inmuebles corporativos, reflejado en el aumento de 11.8% a/a en el margen NOI para un valor de 84.8%, siendo este incluso mejor que el margen de 4T23 de 82.6%.

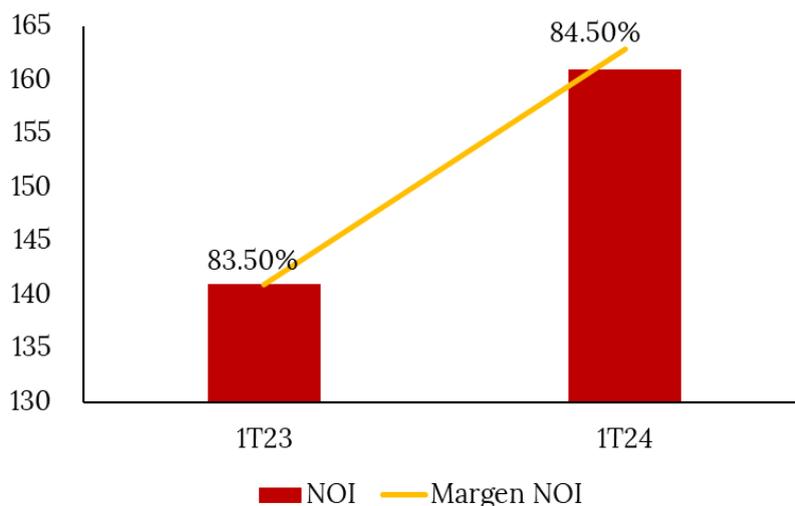
El EBITDA aumentó 13.6% respecto al 1T23, alcanzando cerca de COP\$139.1 mil millones frente a los COP\$122.4 mil millones, representando un incremento leve en márgenes de rentabilidad, siendo el margen del EBITDA en el 1T23 de 72.4% y ubicándose actualmente en 72.9%. Respecto a la evolución de la cartera, se mantiene estable en comparación con el año anterior después de haber mejorado notablemente desde 4T21.

Héctor Wilson Tovar García
Gerente de Investigaciones
Económicas
wtovar@accivalores.com
(601) 3907400 ext 1107

Jahnisi Arley Cáceres Gómez
Analista Renta Variable
jahnisi.caceres@accivalores.com
(601) 3907400 ext 1300

Laura Sophia Fajardo Rojas
Practicante
laura.fajardo@accivalores.com

Gráfica 1. NOI y Margen NOI (COP\$Mil Millones)

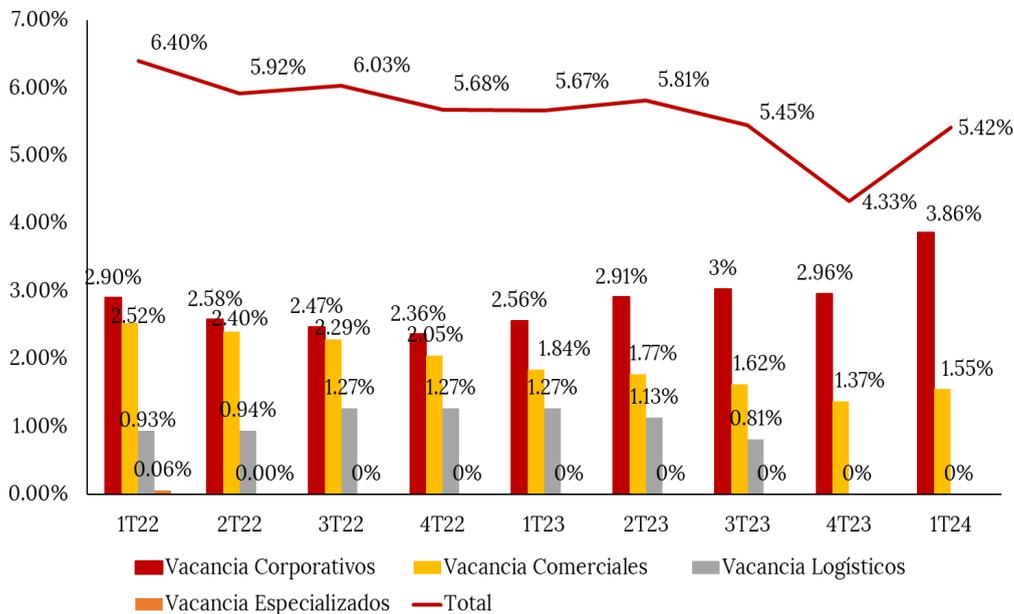


Fuente: PEI - Gráfica: Acvconomía

Respecto al nivel de endeudamiento, para el primer trimestre del año la compañía presenta un incremento de la deuda ligeramente superior al del cierre de 2023, disminuyendo marginalmente su deuda a largo plazo y aumentando marginalmente la de corto plazo lo cual resulta favorable pues el Loan To Value (LTV) disminuye a 33.79% frente a 2023 (34.08%) dando a suponer que el incremento en valor de los activos de la compañía compensa la deuda adquirida.

En términos de vacancia física, se evidenció un incremento trimestral en la vacancia, ubicándose en el primer trimestre del año en 5.42% debido principalmente al incremento en la vacancia física en el segmento de corporativos, en línea con esto la vacancia económica también se incrementó hasta un 7.15%. En términos anuales la vacancia se encuentra en niveles levemente más bajos, no obstante, después de la caída del 4T23, el incremento en las vacancias resalta de forma curiosa, especialmente porque la vacancia física en corporativos se encuentra en su nivel más alto de los últimos 2 años.

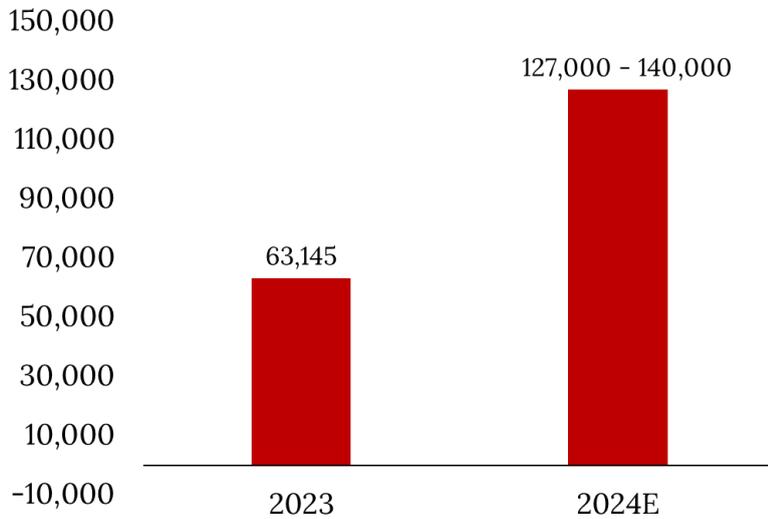
Gráfica 2. Vacancia física



Fuente: PEI - Gráfica: Acvconomía

Para el 1T24, PEI generó dio a conocer sus expectativas para el Flujo de Caja Distribuible para los inversionistas, el cual estaría en un rango de aproximadamente COP\$127 - 140 mil millones. En 2023 el flujo de caja distribuible se ubicó en COP\$63 mil millones, lo que es un casi 50% más bajo que el rango mínimo que espera la compañía alcanzar. Finalmente, entre factores importantes a resaltar, observamos el impacto que tuvieron dos rubros en las utilidades del trimestre de PEI, la cual se ubicó en COP\$156 mil millones en el 1T24, frente a los COP\$273 mil millones vistos en el 1T23 (-42% a/a), producto del incremento del +19% a/a en los gastos de administración del portafolio (debido a un incremento en las comisiones) y una caída de -50% a/a en la valoración por inversiones neta debido según la compañía a la disminución de la inflación en el país, la cual afectó el valor razonable de los inmuebles

Gráfica 3. Flujo de Caja Distribuible de PEI



Fuente: PEI - Gráfica: Acvaeconomía - Estimaciones: PEI

Desde el área de Investigaciones Económicas de Acciones y Valores, consideramos que los resultados de PEI son neutrales y reflejan el posicionamiento de la compañía en el sector y en el mercado, sin embargo, creemos que los movimientos en la vacancia son significativos y a monitorear durante todo el año, por lo que la dinámica económica tendrá un papel relevante. Adicionalmente, creemos que PEI deberá cuidar el movimiento de sus gastos, puesto que el incremento en las comisiones podría no jugarle a favor durante el año.

Tabla 1. Resultados

COP Mil mm	1T23	4T23	%Var. A/A
Ingresos	169	191	13%
NOI	141.1	163.3	14.3%
EBITDA	122.4	139.1	13.6%
Vacancia física	5.67%	5.42%	-0.25%

Fuente: PEI - Acva Economía

Global Disclaimer

Estamos convencidos que todo inversionista debe diversificar sus inversiones en una variedad de clases de activos, en cualquier entorno o tendencia de mercado, así como colaborar permanente y estrechamente con su asesor financiero, para asegurar que su cartera esté adecuadamente estructurada y que su plan financiero respalde sus objetivos a largo plazo, su horizonte temporal y tolerancia al riesgo, aunque, la diversificación no garantiza ganancias ni protege contra las pérdidas. La información que precede, así como las empresas y/o valores individuales mencionados, no constituyen una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010, ni una indicación de la intención de comercializar en nombre de Acciones & Valores S.A. cualquiera de los productos que gestiona de cualquier forma. Los pronósticos compartidos fueron contruidos a partir de supuestos sujetos a diferentes condiciones de mercado, de modo que las conclusiones expuestas, así como los análisis que las acompañan no son definitivas. Este documento es de carácter informativo, por lo que no debe ser distribuido, copiado, vendido o alterado sin la autorización expresa de la sociedad. Acciones & Valores S.A., no se hace responsable de la interpretación de dicha información, dado que la misma no comprende la totalidad de aspectos que un inversionista pudiera considerar necesaria o deseable para analizar su decisión de participar en alguna transacción, dado que se presenta de manera abreviada. Es necesario que los inversionistas, para efectos de contar con la total y absoluta precisión, además de considerar su perfil de riesgo, consulten todos los documentos suministrados a través de la página web, así como por las entidades pertinentes. Igualmente, los inversionistas deberán adelantar, por su cuenta, el análisis financiero y legal para efectos de tomar cualquier decisión de inversión. Los valores y números aquí consignados son obtenidos de fuentes de mercado que se presumen confiables tales como Bloomberg, Reuters y los Emisores. Las calificaciones hechas en el informe no deben considerarse como recomendaciones de inversión ni tampoco como sustitutos a las calificaciones dadas por agencias de crédito certificadas tales como Moody's, Fitch o Standard & Poor's; estas calificaciones son únicamente cuantitativas, no incluyen factores cualitativos y dependen de la información financiera disponible en el mercado en el momento de ser preparadas. Las opiniones, estimaciones y proyecciones en este reporte reflejan el juicio actual del autor a la fecha del reporte, y se aclara que el contenido de la información aquí contenida puede ser objeto de cambios sin previo aviso. La remuneración de los autores no está asociada a los resultados del reporte ni a las recomendaciones realizadas. La presentación y cualquier documento preliminar sobre los productos aquí mencionados no constituyen una oferta pública vinculante, por lo cual, tanto la presentación como cualquier otro documento pueden ser complementados o corregidos. © 2024 Acciones & Valores S.A.