

Libro de resultados PEI 2T23: Resultados positivos en entorno difícil

ÚLTIMAS
NOTICIAS

Capitalización de mercado	<i>1.8 Bn</i>
Máx. 52s	<i>58,900</i>
Mín. 52s	<i>22,000</i>
Var. YTD	<i>18.75%</i>
Acciones en circulación	<i>43.1 M</i>

Fuente: Reuters

PEI reportó resultados positivos para el periodo 2T23. A cierre del segundo trimestre de 2023, se registraron ingresos operacionales por COP \$167,279 millones, lo que representa un incremento del 12.6% en comparación con el mismo periodo en 2022. Durante el año 2023, se renovaron el 98.6% de los contratos, logrando una retención de 54,283 m² y una absorción de 15,598 m². El incremento del 12.6% en los ingresos operacionales se debe a la mejora en la retención de contratos y absorción de espacio durante el año 2023 en comparación con el año anterior. La renovación del 98.6% de los contratos contribuyó significativamente a este aumento.

Por otro lado, la utilidad operacional (NOI) para el segundo trimestre de 2023 fue de COP \$138,229 millones, con márgenes operacionales del 82.6%. La utilidad operacional mejoró debido al aumento de los ingresos operacionales y la eficiencia en la gestión de costos operativos, lo que resultó en un margen operacional del 82.6%.

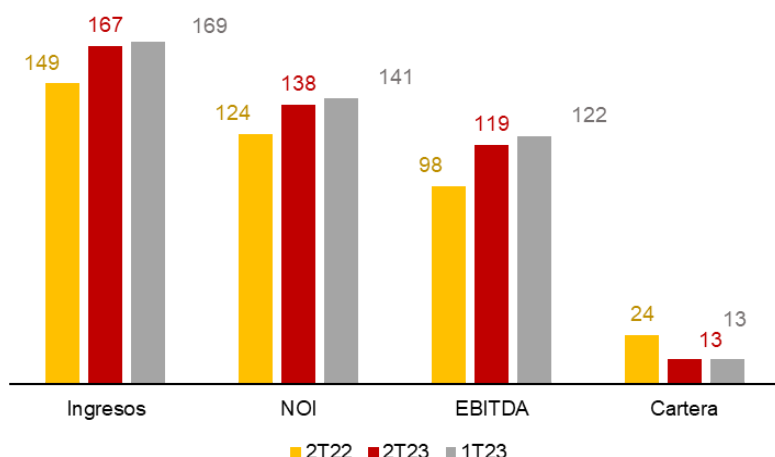
Además, el EBITDA para el periodo entre abril y junio de 2023 alcanzó los COP \$118,481 millones, con un aumento del 20.9% respecto al segundo trimestre de 2022. El margen EBITDA se situó en 70.8%. Esto se atribuye a los incrementos en los ingresos y a los ajustes en las comisiones retroactivas desde enero de 2023.

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

Diana Valentina González
Practicante
jahnisi.caceres@accivalores.com

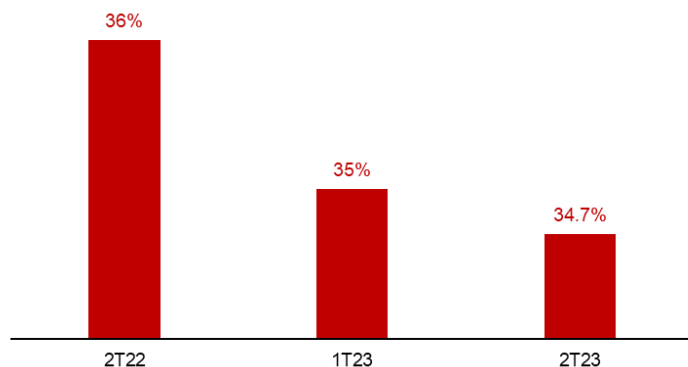
Gráfica 1. Resultados financieros (COP\$MM)



Fuente: PEI - Gráfica: Acvaeconomía

El costo promedio de financiación aumentó a 15.3%, influido por la evolución de la inflación en los últimos doce meses y el comportamiento de las tasas de interés, impactando el gasto de financiación a lo largo de 2023. Además, la cartera neta al cierre del segundo trimestre de 2023 ascendió a \$5,213 millones, reflejando un aumento del 0.4% en comparación con el mismo período en 2022. Esto representa el 0.8% de los ingresos de los últimos doce meses.

Gráfica 2. Nivel de endeudamiento



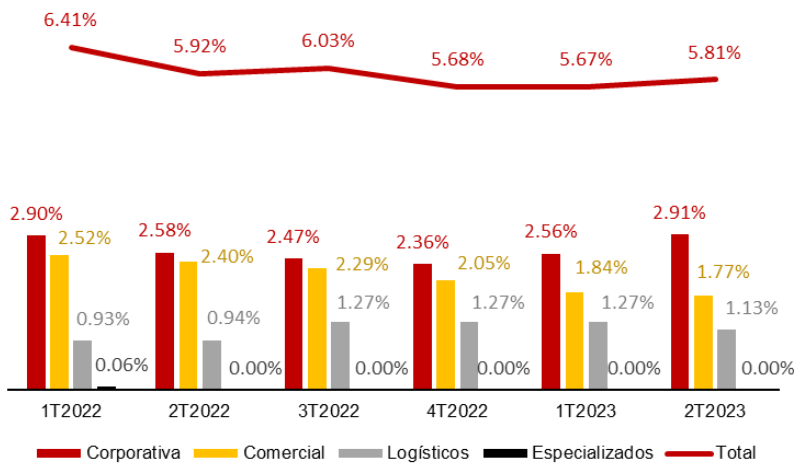
Fuente: PEI - Gráfica: Acvaeconomía

En cuanto al Flujo de Caja Distribuible, se efectuará el pago correspondiente al segundo trimestre de 2023 el 15 de agosto, distribuyendo COP \$18,537 millones, equivalentes a \$433 por título.

La rentabilidad del portafolio cerró en 17.4% en los últimos 12 meses hasta junio de 2023. De este rendimiento, un 90.8% se atribuye a la valorización patrimonial y un 9.2% a la distribución de flujo de caja. El componente de valorización tuvo un retorno del 15.63%, aumentando el precio por título patrimonial de \$116.768 a \$135.022 entre junio de 2022 y junio de 2023. La rentabilidad total del portafolio se vio influida por la valorización patrimonial y la distribución de flujo de caja. Un 90.8% de la rentabilidad se atribuye a la valorización y un 9.2% a la distribución de flujo de caja.

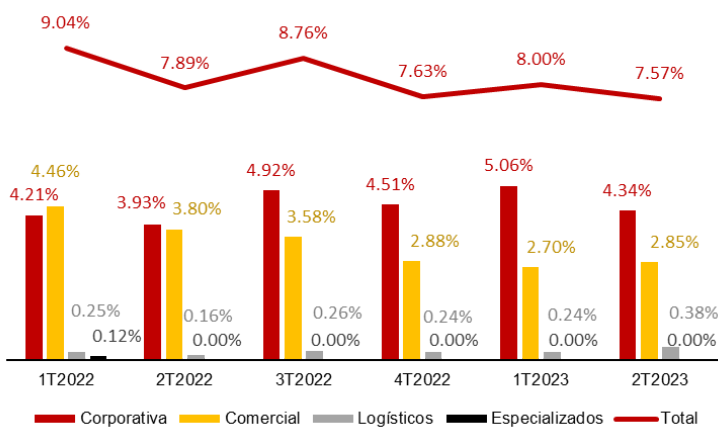
En cuanto a la comercialización de espacios vacantes, se mantuvo un seguimiento constante y se evaluó la estrategia de manera efectiva, tanto a nivel de portafolio como de categorías e inmuebles específicos. La vacancia física aumentó levemente debido a espacios vacantes en la categoría corporativa, se mantuvo en 5.8%. Análogamente, la vacancia económica disminuyó a 7.6% debido a la finalización de períodos de gracia de nuevos arrendatarios. El administrador inmobiliario mantuvo el enfoque en el gobierno corporativo, realizando seguimiento y evaluación constante de la estrategia de comercialización y administración del vehículo.

Gráfica 3. Vacancia física



Fuente: PEI - Gráfica: Acvaeconomía

Gráfica 4. Vacancia económica



Fuente: PEI - Gráfica: Acvaeconomía

En el entorno inflacionario global, el aumento de la inflación afectó los ingresos, la valorización y el gasto financiero. En el segundo trimestre de 2023, la inflación disminuyó en comparación con el trimestre anterior, impactando diversos factores económicos. Las presiones inflacionarias a nivel global afectaron el comportamiento del portafolio, influyendo en los ingresos y valorización, así como en los costos financieros de las obligaciones indexadas a la inflación. A pesar de las variaciones en el entorno, el vehículo se mantuvo vigilante ante los riesgos, con especial atención en el gasto financiero y en la generación de Flujo de Caja Distribuible. Por lo cual, desde el área de investigaciones económicas de Acciones y Valores, se perciben los resultados de PEI como positivos.

Tabla 1. Resultados

COP Mn	2T22	1T23	2T23	%Var. T/T	%Var. A/A
Ingresos	148,567	169,097	167,279	12.60%	(1.08%)
NOI	123,702	141,702	138,229	(11.74%)	(2.10%)
Vacancia	5.92%	5.67%	5.81%	(11.0%)	(14.0%)

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. © 2023 Acciones & Valores S.A.

Héctor Wilson Tovar García
Gerente de Investigaciones Económicas
wtovar@accivalores.com
(601) 7430167 ext 1107

| María Alejandra Martínez Botero
Directora de Investigaciones Económicas
maria.martinez@accivalores.com
(601) 7430167 ext 1566

| Cristian Enrique Pelaez Gallego
Analista de Divisas
cristian.pelaez@accivalores.com

| Jahnisi Arley Cáceres Gómez
Analista Renta Variable
jahnisi.caceres@accivalores.com

| Diana Valentina González
Practicante
diana.gonzalez@accivalores.com