

Libro de resultados PEI 3T23: Buenos resultados con deuda controlada

ÚLTIMAS
NOTICIAS

Capitalización de mercado	2.49 Bn
Máx. 52s	59,500
Mín. 52s	22,000
Var. YTD	61.16%
Acciones en circulación	43.1 M

Fuente: Reuters

PEI reportó resultados positivos para el periodo 3T23. En el tercer trimestre, los ingresos operacionales del vehículo aumentaron un 16%, alcanzando cerca de COP\$174 mil millones de pesos, y los ingresos para los primeros nueve meses crecieron aproximadamente un 15%, llegando a COP \$511 mil millones de pesos.

La utilidad operacional (NOI) cerró en COP\$143 mil millones de pesos, un aumento trimestral del 18%, impulsado principalmente por el buen desempeño en la categoría comercial, especialmente en centros comerciales y en la hospitalidad. En términos de rentabilidad, se observa un aumento en el margen operacional, explicado por un mayor crecimiento de ingresos (16%) en comparación con el incremento de los gastos operativos (9%).

El EBITDA del trimestre aumentó un 26%, alcanzando cerca de COP\$121 mil millones de pesos, y para el año acumulado llegó a COP\$362 mil millones de pesos, representando incrementos significativos en márgenes de rentabilidad, siendo el margen del EBITDA en el 3T23 de 69.27%.

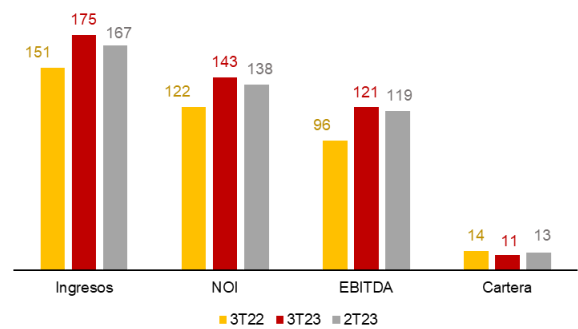
Respecto a la evolución de la cartera, se destaca una reducción del 20% en la cartera bruta en comparación con el año anterior. La rotación de la cartera ha mejorado notablemente, mostrando niveles cercanos a dos días en comparación con los tres días que se tenían en 2022 y los cinco días en 2021.

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
diana.gonzalez@accivalores.com

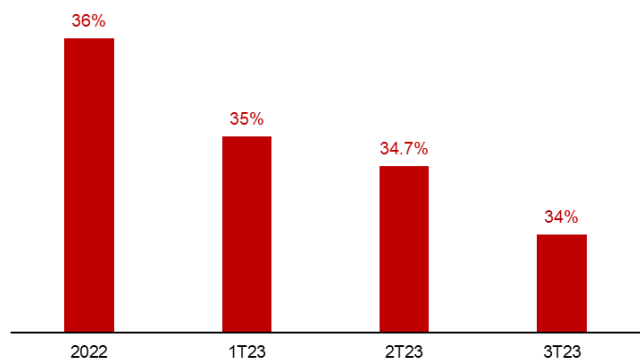
Gráfica 1. Resultados financieros (COP\$MM)



Fuente: PEI - Gráfica: Acvaeconomía

La estructura de capital mostró una reducción en el nivel de deuda (Loan to Value) del 36% al 34%, evidenciada en parte por la apreciación de los activos. Además, se observó una disminución en el costo de la deuda, pasando de 15.47% en junio a 14.86% en septiembre. Este resultado es producto de la disminución de la inflación y las decisiones de tasas de interés. No obstante, aunque las tasas de crédito disminuyeron, PEI mencionó que lo hicieron más lentamente de lo proyectado.

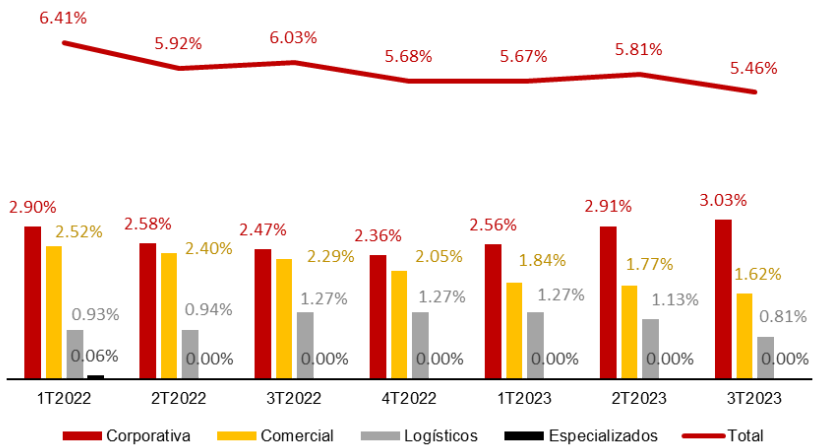
Gráfica 2. Nivel de endeudamiento



Fuente: PEI - Gráfica: Acvaeconomía

En términos de vacancias, hubo una reducción significativa, con una disminución de 58 puntos básicos anuales en la vacancia física (5.4%) y de 100 puntos básicos anuales en la vacancia económica (7.7%). La comercialización de espacios vacantes alcanzó los 31,620 m2, con una retención de arrendatarios del 98.5%. Ahora bien, la vacancia física disminuyó principalmente por ingreso de nuevos arrendatarios, específicamente en los sectores del comercio y logística. De la vacancia física, se destaca, en la categoría corporativa, un aumento significativo en la vacancia física (46ptbs t/t), debido principalmente a la entrega de espacios por parte de Condúen en ML Colombia y de Sistemas de Colombia en el activo One Plaza. No obstante, la entrada de nuevos arrendatarios ha mitigado este incremento. Se mencionan negociaciones para colocar espacios devueltos por Sistemas de Colombia en el primer trimestre de 2024.

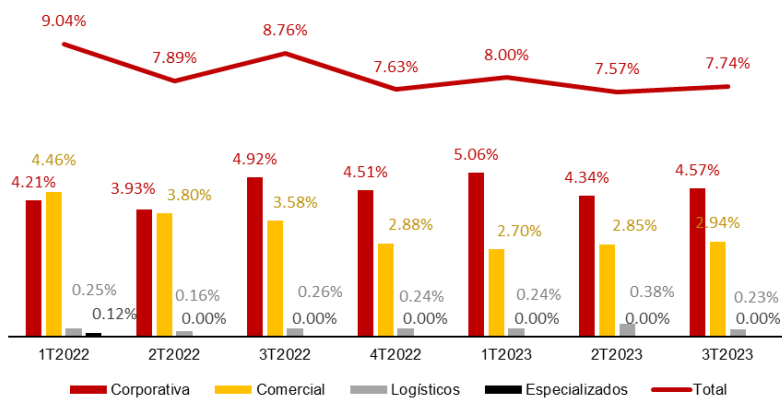
Gráfica 3. Vacancia física



Fuente: PEI - Gráfica: Acvaeconomía

En cuanto a la vacancia económica, se registra un aumento debido a entregas de espacios y a la salida de arrendatarios en el activo Amadeus en Bogotá. El tráfico en activos corporativos se mantiene constante alrededor del 70% de los niveles previos a la pandemia, indicando adaptación a esquemas de trabajo híbridos. Particularmente, en la categoría de comercio, la vacancia física disminuyó, pero la vacancia económica aumentó, reflejando estabilidad en la dinámica inmobiliaria de la economía. Además, en logística, se observa una mejora significativa en la ocupación y precios por metro cuadrado, con reducciones en la vacancia física y económica debido a nuevos arrendatarios y finalización de períodos de gracia. La categoría de hospitalidad muestra estabilidad en la ocupación, especialmente en activos de salud y educación.

Gráfica 4. Vacancia económica



Fuente: PEI - Gráfica: Acvaeconomía

Por último, en el tercer trimestre de 2023, Pei generó un Flujo de Caja Distribuible para los inversionistas de aproximadamente COP\$18,580 millones de pesos, que será distribuido el 16 de noviembre. El precio del Título en el mercado secundario aumentó un 42%, alcanzando los 53,000 pesos a finales de octubre, y el volumen de negociación promedio diario fue 2.2 veces mayor que en el mismo periodo del año anterior.

Desde el área de Investigaciones Económicas de Acciones y Valores, destacamos los resultados positivos de PEI. Estos se evidencian en la notable disminución de la deuda y la vacancia. En relación con la deuda, es digno de destacar el arduo esfuerzo que PEI ha llevado a cabo para reducirla, anticipando cerrar el año 2023 con una disminución del 36% (en comparación con el año 2022) al 33.7%, y con perspectivas de continuar reduciéndola en los próximos tres años. En cuanto a la vacancia, se observa una disminución gradual que refleja las mejoras implementadas y los esfuerzos continuos de la compañía en este ámbito.

Tabla 1. Resultados

COP Mn	3T22	2T23	3T23	%Var. A/A	%Var. T/T
Ingresos	150,611	167,279	174,935	16.15%	4.58%
NOI	121,702	138,229	143,378	17.81%	3.72%
Vacancia física	6.03%	5.81%	5.45%	(5.8%)	(3.6%)

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

| Juan Sebastián Acosta
Analista Renta Fija
juan.acosta@accivalores.com

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

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