

Libro de resultados PEI 4T23: Mejora en la vacancia impacta positivamente

ÚLTIMAS
NOTICIAS

PEI reportó resultados positivos para el periodo del 4T23. En la última etapa del año 2023, los ingresos operacionales aumentaron un 15.3% a/a, alcanzando cerca de COP\$703.5 mil millones, frente al 4T22 donde los ingresos operacionales correspondieron a COP\$609.9mil millones.

La utilidad operacional (NOI) cerró en COP\$580.9 mil millones, con un aumento de 15.3% 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 15.5% en el margen NOI para un valor de 82.6%.

El EBITDA aumentó 24.9% respecto al 4T22 donde alcanzó cerca de COP\$399.3 mil millones, y para el año acumulado llegó a COP\$498.8 mil millones, representando incrementos significativos en márgenes de rentabilidad, siendo el margen del EBITDA en el 4T23 de 70.91%. 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

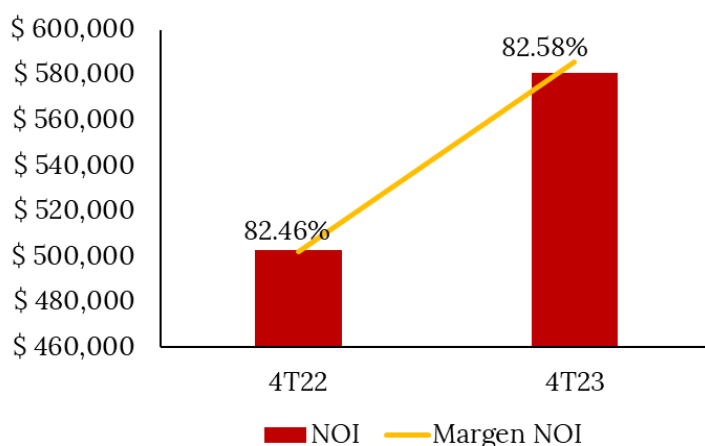
Jahnisi Arley Cáceres Gómez

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\$Millones)

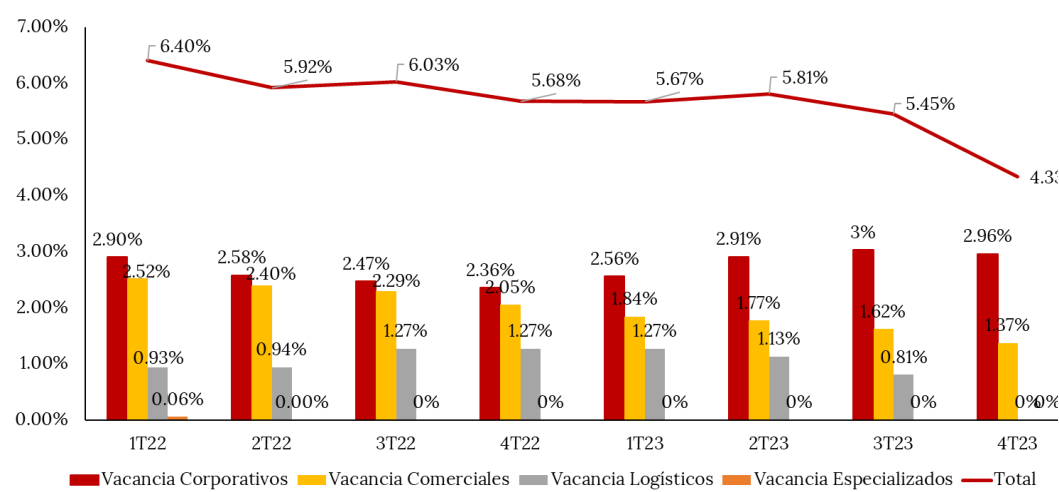


Fuente: PEI - Gráfica: Acvaeconomía

Respecto al nivel de endeudamiento, para 2023 la compañía presenta un aumento de deuda ligeramente superior al del año 2022, disminuyendo su deuda a largo plazo y aumentando la de corto plazo lo cual resulta favorable pues el Loan To Value (LTV) disminuye a 34.08% frente a 2022 (36%) 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 una disminución en la vacancia total a 4.33% dado a que todas las categorías presentaron una disminución significativa frente a los periodos anteriores, en específico la categoría de vacancia logísticos la cual presentó un valor de 0% lo que refleja el buen desarrollo y evolución de la estrategia de negocio de la compañía, adicionalmente, la compañía indica que Durante lo corrido del año se incorporaron nuevos arrendatarios al portafolio, como Diebold (3,383m2), Siemens (1,080m2) y Sunshine Bouquet (1,030m2) en Cittium, Messer (3,679m2) en Bodega Bucaramanga y Hada Internacional (8,367m2). Por otro lado, en cuanto al porcentaje de renovación de los contratos durante el año por ingresos fue del 98.4% demostrando así la solidez del negocio.

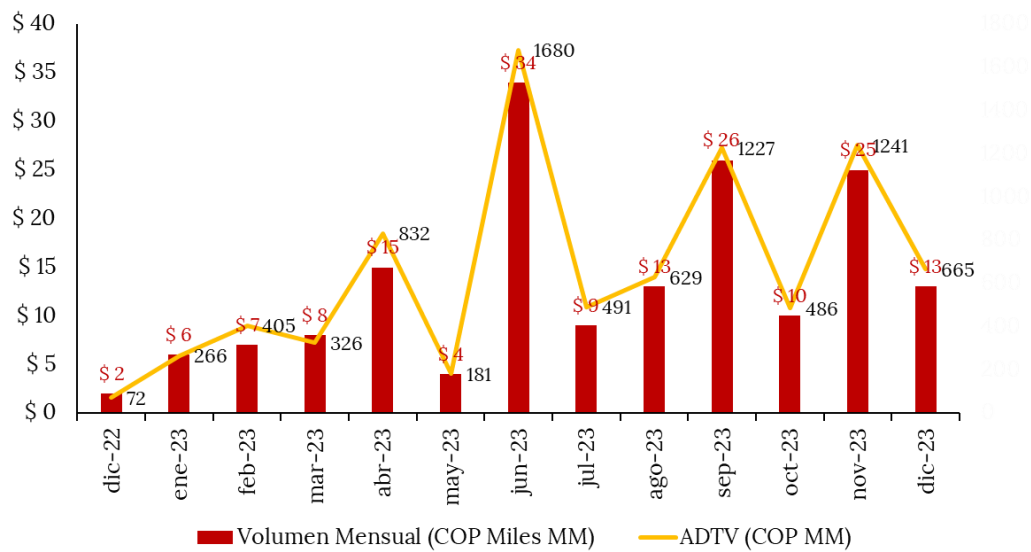
Gráfica 2. Vacancia física



Fuente: PEI - Gráfica: Acvaeconomía

Para el 4T23, PEI generó un Flujo de Caja Distribuible para los inversionistas de aproximadamente COP\$63,145 miles de millones, lo cual corresponde a COP\$1,475 por título. En 2023 el precio del título en el mercado secundario tuvo un incremento de 79.9% llegando a COP\$64,300 a cierre de diciembre. Entre el cuarto trimestre de 2022 y el cuarto trimestre de 2023 el promedio diario del volumen transado incrementó 9.2 veces y a su vez el volumen de negociación promedio diario fue de COP\$696 miles de millones lo que refleja su posicionamiento en el mercado.

Gráfica 2. Promedio diario de volumen transado PEI 2023



Fuente: PEI - Gráfica: Acvaeconomía

Desde el área de Investigaciones Económicas de Acciones y Valores, consideramos que los resultados de PEI son positivos y reflejan el posicionamiento de la compañía en el sector y en el mercado, para el último periodo de 2023 la compañía muestra márgenes óptimos y una estrategia de negocio sólida, sin embargo, no se debe descartar que aún se está a la expectativa de cómo impacte la dinámica económica local al indicador de vacancia de la compañía. Se espera que con un buen manejo de la deuda, como se ha evidenciado en los últimos resultados de la compañía, esta pueda manejar la situación a lo largo de este año.

Tabla 1. Resultados

COP Mn	4T22	4T23	%Var. A/A
Ingresos	165,281	192,268	16.3%
NOI	137,359	158,190	15.2%
Vacancia física	5.68%	4.33%	(1.35%)

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

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