

Libro de resultados PEI 2T24: Panorama positivo muestra recuperación

ÚLTIMAS
NOTICIAS

PEI reportó resultados positivos para el periodo del 2T24. En el segundo trimestre del año 2024, los ingresos operacionales aumentaron un 10.7% a/a, alcanzando cerca de COP\$185 mil millones, frente al 1T23 donde los ingresos operacionales corresponden a COP\$167 mil millones. A su vez, los ingresos operacionales acumulados del año alcanzaron los COP\$376 mil millones con un aumento del 11.8% en comparación al año anterior.

La utilidad operacional (NOI) cerró en COP\$152.3 mil millones, con un aumento de 10.2% a/a. El margen NOI fue del 83%, este resultado demuestra estabilidad y solidez del negocio en un contexto de bajo crecimiento del mercado inmobiliario, sin embargo, la renovación de contratos de arrendamiento en el 2T24 fue cercana al 97%, teniendo un desempeño positivo.

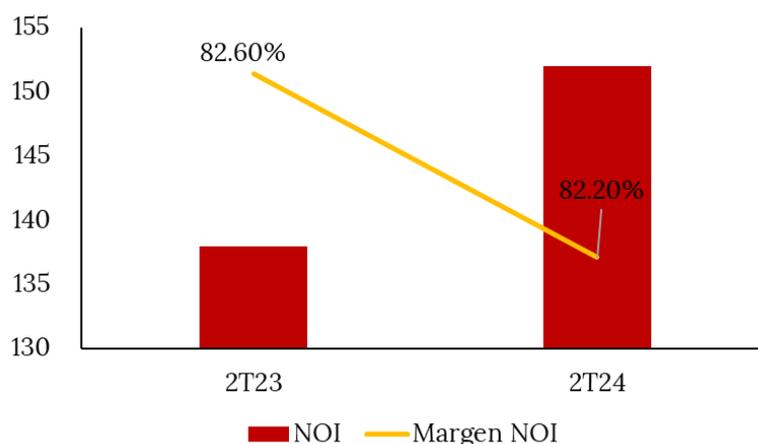
El EBITDA aumentó 9.9% respecto al 2T23, alcanzando cerca de COP\$130.2 mil millones frente a COP\$118.4 mil millones, representando una leve disminución en márgenes de rentabilidad, siendo el margen del EBITDA en el 2T23 de 70.8% y ubicándose actualmente en 70.3%. Respecto a la ocupación del portafolio, se logró una tasa cercana al 94%.

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

Natalia Toloza Acevedo
Practicante
natalia.toloza@accivalores.com

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

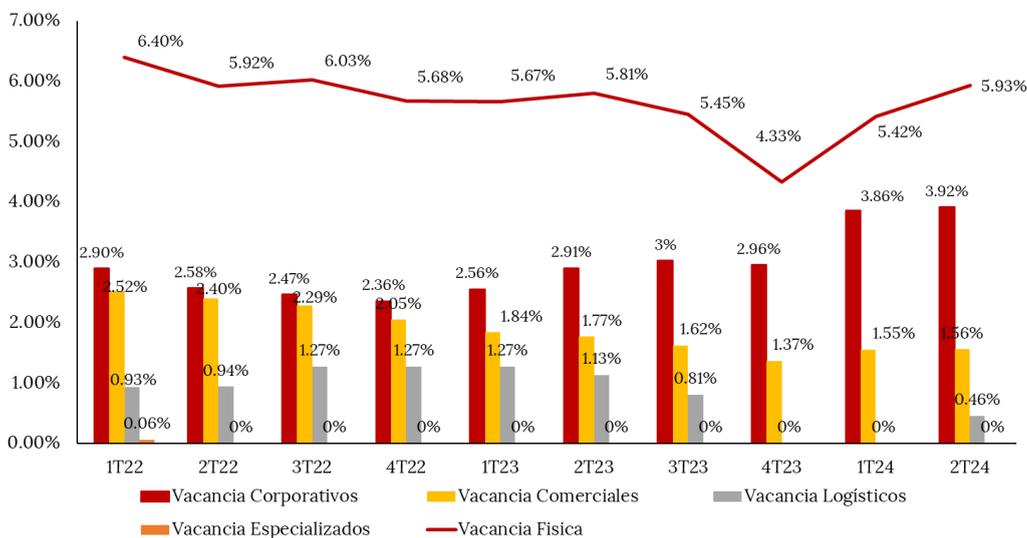


Fuente: PEI - Gráfica: Acvaeconomía

En el 2T24, el costo de la deuda continuó su tendencia a la baja, disminuyendo del 14.08% en el 4T23 al 11.96% en el 2T24. Esta reducción se atribuye principalmente a la optimización de los spreads y plazos, que han mejorado las condiciones de financiación como parte de la estrategia de gestión del portafolio de deuda. En términos de gestión del portafolio, al cierre del 1T24 se negociaron pasivos financieros por COP\$1.8 billones con el objetivo de obtener tasas más bajas y plazos de vencimiento más largos. Como resultado, se ha logrado una disminución en el costo de financiación hasta la fecha en comparación con el cierre del cuarto trimestre de 2023.

En cuanto a vacancia física, se ha registrado un aumento por segundo trimestre consecutivo, alcanzando un 5.92% en el segundo trimestre del año. Esta variación de 51 puntos básicos se debe principalmente al incremento en el segmento de Logísticos. Comparado con el 2T23, los niveles de vacancia son ligeramente más altos, reflejando una recuperación gradual respecto a la caída observada en el 4T23. Es importante señalar que la vacancia ha alcanzado su nivel más alto en los últimos dos años.

Gráfica 2. Vacancia física

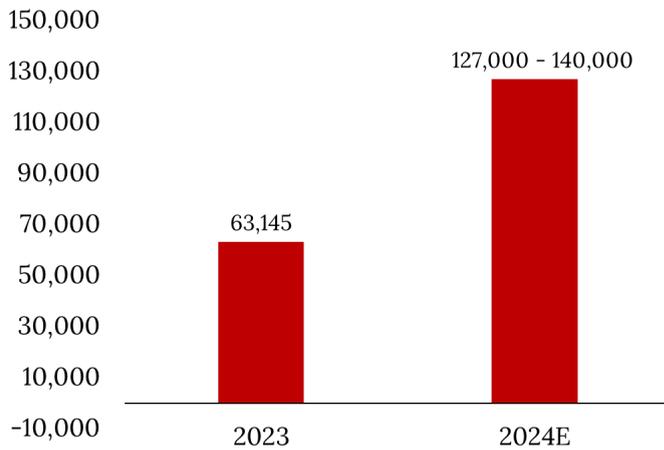


Fuente: PEI - Gráfica: Acvaeconomía

Para el 1T24, PEI generó dio a conocer sus expectativas para el Flujo de Caja Distribuible (FCD) para los inversionistas para todo el periodo de 2024, 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. De acuerdo con lo anterior, el 15 de agosto se efectuará el pago de Flujo de caja Distribuible para el 2T24 por un valor de COP\$30.1 mil millones, lo que equivale a COP\$888 por título y es casi el doble de los COP\$433 repartidos para el mismo periodo en el año anterior.

En materia de criterios medioambientales (ESG) la compañía indicó que avanzó en la descarbonización del portafolio. La medición de de las emisiones de GEI 2 se ubicaron en el 66% de activos del portafolio. Además, en el 3T se iniciará el acompañamiento del programa GRIP (Green Real Estate Investment Portfolios).

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 para el 2T24 son positivos y reflejan adecuadamente el posicionamiento de la compañía en el sector inmobiliario y en el mercados. Los ingresos operacionales y la utilidad operacional muestran un desempeño sólido, y la reducción en el costo de la deuda son aspectos positivos a destacar. Sin embargo, los movimientos en la vacancia, que han registrado un aumento significativo, son un punto a monitorear con atención durante el año. esta dinámica sumada al contexto económico general, podría influir en el rendimiento futuro de la compañía. Estaremos atentos en los próximos meses a los comentarios de la compañía acerca de una posible emisión de títulos.

Tabla 1. Resultados

COP Mil mm	2T23	2T23	%Var. A/A
Ingresos	167	185	10.7%
NOI	138.2	152.3	10.2%
EBITDA	118.4	130.2	9.89%
Vacancia física	5.8%	5.93%	0.13%

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.