Acciones & Valores
Desde 1959

Libro de Resultados

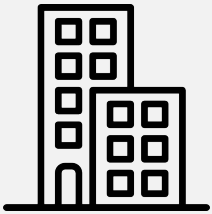
Segundo Trimestre 2025

pei

Gerencia Investigaciones Económicas

Hector Wilson Tovar
Gerente
wtovar@accivalores.com

Sara Sofia Guzmán Suárez
Practicante
sara.guzman@accivalores.com



Balance positivo con enfoque en eficiencia y crecimiento

Resumen de resultados financieros

PEI cerró el 2T25 con un desempeño operativo y financiero favorable, gracias a su estabilidad en los niveles de ocupación, la diversificación de su portafolio y una gestión eficiente de gastos. La mejora en la rentabilidad respondió al incremento de ingresos, la expansión del margen operativo y la reducción del costo de la deuda, producto de una estrategia activa de refinanciación y optimización de vencimientos.

Ingresos Operacionales: Totalizaron $198.761 millones, lo que representa un crecimiento interanual del 7,3% frente al 2T24. Este resultado se explicó por el escalonamiento de rentas a niveles superiores al IPC, la incorporación de nuevos arrendamientos y el incremento de ingresos variables en activos comerciales, los cuales aumentaron más del 23,6% a/a. El portafolio mantuvo una ocupación sólida del 92,8% y una tasa de renovación del 97,6%, con mayor retención en el segmento logístico

Margen NOI (Net Operating Income): Alcanzó 84.0%, con una expansión interanual de 167 pbs, resultado de un incremento en los ingresos y una leve reducción en gastos operativos (-0.2% a/a). Este desempeño refleja la capacidad de PEI para mantener altos estándares de eficiencia en la gestión y operación de su portafolio inmobiliario.

Endeudamiento: Se situó en COP$3.23 Bn, con un nivel de endeudamiento sobre activos (LTV) de 32.6%, por debajo del límite regulatorio del 35%. La disminución de 157 pbs, en el costo promedio de la deuda frente al 2T24 se atribuye a condiciones de financiamiento más favorables y a la reprogramación de vencimientos. El indicador de cobertura de intereses (ICR) también mostró una mejora, llegando a 2.71x.

Flujo de Caja Distribuible (FCD): El FCD por título fue de COP$1,285, equivalente a una distribución de COP$55,012 millones. A pesar de que las tasas de interés e inflación se han reducido menos de lo previsto a inicios de año, la compañía mantuvo una política de distribución estable.

Balance positivo con enfoque en eficiencia y crecimiento

Aspectos a resaltar

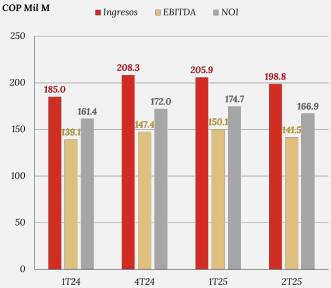
- **Diversificación del portafolio:** La amplia distribución sectorial y geográfica de los activos reduce la exposición a riesgos específicos y permite capturar oportunidades en distintos segmentos, fortaleciendo la resiliencia frente a cambios en la demanda.
- **Estabilidad en indicadores:** La sostenida tasa de ocupación y la alta retención de arrendamientos respaldan la consistencia de los ingresos recurrentes y limitan la volatilidad en los flujos operativos, especialmente en un contexto de desaceleración económica.
- **Optimización perfil de deuda:** La gestión activa de vencimientos y condiciones de crédito ha permitido reducir el costo promedio de deuda y mejorar la cobertura de intereses, reforzando la capacidad de inversión y solidez financiera.

Aspectos a mejorar

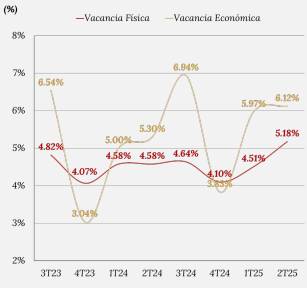
- **Concentración en fuentes de financiación:** La actual estructura de deuda presenta oportunidades para ampliar el espectro de instrumentos y mercados de financiamiento, incrementando de flexibilidad y mitigando riesgos ante cambios en las condiciones del mercado.
- **Limitación en la generación de ingresos adicionales:** Algunos segmentos presentan menor dinamismo en la obtención de ingresos agregados, lo que abre la oportunidad de fortalecer estrategias comerciales y de monetización de servicios complementarios.
- **Margen de eficiencia operativa:** Aunque los niveles de rentabilidad se han mantenido elevando, existe espacio para optimizar procesos y reducir costos operativos, incrementando la rentabilidad en el mediano plazo.

Resumen de cifras e indicadores

Principales indicadores



Varianza física y económica



Fuente: Emisor - Investigaciones Económicas Accivalores

Criterios ASG

No hubo comentarios respecto a criterios ESG en la compañía.

Perspectiva

Los resultados de PEI en el segundo trimestre reflejan una operación con fundamentos sólidos y una estrategia financiera que ha permitido mantener estabilidad. El control de vencimientos y la diversificación del portafolio continúan siendo factores diferenciadores frente a riesgos de mercado. Sin embargo, el comportamiento de la demanda en ciertos segmentos y la evolución de la indexación de la deuda representan variables clave que podrían incidir en la capacidad de generar flujos consistentes en los próximos periodos.

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 construidos 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. © 2025 Acciones & Valores S.A