

PEI presentó resultados financieros NEUTRALES en el 1T23. Los ingresos mostraron un incremento de 16% respecto al 1T22, superando los COP 169 mil MM, gracias a los ajustes en los cánones de arrendamiento que se vieron beneficiados de la alta inflación, así como de una menor vacancia en los diferentes segmentos. Por su parte, se vio una mayor eficiencia gracias a la estrategia de optimización de gastos, mejorando así el NOI, el cual llegó a COP 141 mil MM, creciendo +17% A/A, por lo que el Margen Operacional incrementó 90 pbs A/A, alcanzando el 83,5%. En cuanto al EBITDA, este creció 26% en comparación al 1T22, llegando a COP 122 mil MM, mejorando el Margen EBITDA en 586 pbs A/A, ubicándose en 72,4%, viéndose ayudado por los cambios en la estructura de comisiones. Esto último beneficio al Flujo de Caja Distribuible, el cual será de COP 351 por título, mejorando respecto a los últimos 2 trimestres del año 2022, en los cuales no se superaron los COP 260.

Hechos relevantes

• **Vacancia sigue mejorando:** La vacancia física se ubicó en 5,7%, por debajo de la vacancia promedio durante el 2022 que fue de 6,4% y 103 pbs por debajo de la cifra de 1T22, siendo Corporativo y Comercial los segmentos con mayor mejoría, reduciendo su vacancia física 160 pbs y 57 pbs respectivamente en comparación con el 1T22. Por su parte, la vacancia económica llegó al 8%, disminuyendo 100 pbs en comparación con el 1T22, viéndose beneficiados de la comercialización de espacios en las categorías de Comercio y Corporativos, así como la finalización de los periodos de gracia. Así mismo, el número de contratos renovados fue de 99,6% y se realizaron colocaciones de 4 mil m2 durante 1T23, incorporando nuevos arrendatarios en las categorías Comercial, Corporativo y Especializado.

• **Endeudamiento empieza a moderarse:** El porcentaje de deuda respecto a los activos disminuyó de 36% a 35%, en línea con la estrategia de reducción de endeudamiento del vehículo inmobiliario, la cual tiene como objetivo un indicador de deuda estructural del 30%. Por otro lado, el costo del portafolio de deuda se ubicó en 15,2% dadas las altas tasas de interés, muy por encima del 8,08% del 1T22, sin embargo, para cierre de 2023 se esperaba que se ubique alrededor del 13,5%, buscando mejorar gradualmente hasta el 7,5% para el año 2026.

• **Guidance del Flujo de Caja Distribuible:** Con unos menores Gastos Financieros y mejores expectativas macroeconómicas en los próximos años, los rendimientos por título deberían empezar a mejorar. Así, la compañía espera que el *Dividend Yield* calculado respecto al valor patrimonial alcance el rango histórico antes de la crisis del Covid-19, de entre 4,5% y 5,5%, pasando de los COP 1.470 por título, estimados para el 2023, aumentando frente a los COP 880 que se estimaban anteriormente, ubicando la rentabilidad por título para el 2023 en un rango de 1% y 1,3%, a los COP 5.045 en el 2024 y COP 7.800 en el 2026. Con los precios de mercado actuales, el *dividend yield* para 2023 se ubicaría alrededor de 4,4%, mientras que para 2024 sería de 15,23%.

• La cartera continuó disminuyendo hasta los COP 12 mil MM, reduciéndose 54% A/A. Así, **la cartera neta fue del 0,8% de los ingresos**, mejorando frente al 1,33% del 1T22 gracias a la buena dinámica de recaudos.

Resumen resultados financieros

	PEI					
	COP mil MM	1T22	4T22	1T23	Var % A/A	Var % T/T
Ingresos	146	105	169	169	2,3%	16,1%
NOI	120	137	141	141	2,7%	17,5%
FCD (COP / Título)	1.400	257	351	351	36,6%	-74,9%
Vacancia Económica	9,0%	7,6%	8,0%	8,0%	40 pbs	-100 pbs
Margen NOI	82,6%	83,1%	83,5%	83,5%	39 pbs	90 pbs

10 de mayo de 2023

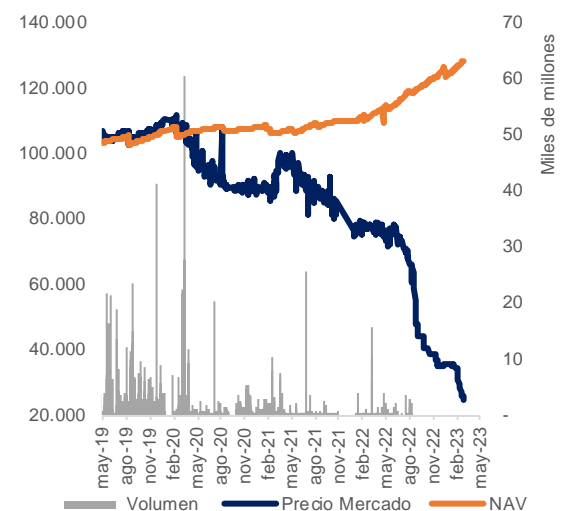


Información especie

Cifras en COP

AUM (BN)	8,8
GLA (Mil M ²)	1.139
Vacancia económica	8,0%
Margen NOI	83,5%

Gráfica 1. Precio vs. NAV y Volumen diario (Eje Der.)



Fuente: Informes Financieros PEI.

Brayan Alvarez
Analista Renta Variable
brayan.alvarez@casadebolsa.com.co

Omar Suarez
Gerente Estrategia Renta Variable
omar.suarez@casadebolsa.com.co

Fuente: Resultados financieros PEI.
Construcción: Casa de Bolsa SCB

Puntos Destacados de la Conferencia

- Respecto a las estrategias de optimización de activos del portafolio, entre ellas **la desinversión, se prevé un rango entre COP 300 mil MM y COP 400 mil MM**. Se está trabajando en 4 procesos de manera simultánea, donde en uno de ellos ya se emitió una Carta de Intención (LOI) y se esperaría que el proceso culmine en 3 o 4 meses, este tendría un valor cercano a los COP 200 mil MM, estando en línea con el valor en libros. Del mismo modo, **durante el trimestre se llevó a cabo una desinversión en unas locales que se tenían arrendados a Davivienda y que fueron vendidos por un valor superior al valor patrimonial, de acuerdo con PEI**.
- En cuanto a la optimización de la estructura de capital, **se planea realizar una sustitución de pasivos con una entidad multilateral por un monto de alrededor de USD 150 MM, equivalente a alrededor del 24% de la deuda total**. Esta transacción se espera que culmine en los próximos 3 meses, buscando así reducir el costo de la deuda y reemplazar parte de las obligaciones financieras que tienen vencimiento en el 2023.
- **Los costos de reposición de los activos se han visto afectados por el incremento de doble dígito en los principales insumos** dentro de los costos de construcción, junto con una reducción en la oferta de M2, dada una desaceleración importante en las licencias de construcción que han pasado de crecer 39,6% A/A durante enero y febrero del 2022 a 17,4% en el mismo periodo del 2023.
- **Guidance para 2023:** Los ingresos se esperan que sean mayores entre un 14% y un 17,4%, respecto a los COP 609 mil MM del 2022, llegando a ubicarse entre COP 695 mil MM y COP 715 mil MM, gracias a los cánones que se ajustan a la inflación y dependiendo de los ingresos variables en función de las ventas, principalmente en el segmento Comercial. Así mismo, se prevé un escenario de estabilidad en la vacancia ubicándose entre un 5,5% y un 6,5%.

ASG

- **La compañía tiene seis pilares en su estrategia de sostenibilidad, donde destacan:** Los esfuerzos por medir el consumo de energía y agua de los activos, la generación de residuos y la ecoeficiencia, al igual que la mitigación de riesgos y la innovación digital. La búsqueda de generar impacto por medio de los diferentes activos en el crecimiento sostenible. También, un pilar enfocado en el desarrollo y bienestar del talento humano, en donde se procura establecer un programa para desplegar prácticas en diversidad e inclusión, que enriquezcan la calidad de la experiencia de los trabajadores de la Compañía. Finalmente, la línea de inversión responsable, la cual procura evaluar las oportunidades de inversión en activos bajo criterios ASG.

Gerencia de Inversiones

Andrés Pinzón

Director Estrategia Comercial y de Producto
andres.pinzon@corficolombiana.com
Tel: (571) 2863300 Ext. 70714

Análisis y Estrategia

Juan David Ballén

Director Análisis y Estrategia
juan.ballen@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22622

Luis Felipe Sánchez

Analista Junior Renta Fija
luis.sanchez@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22710

Anna María Reyes

Analista Junior Renta Fija
diego.velasquez@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22710

Omar Suarez

Gerente Estrategia Renta Variable
omar.suarez@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22619

Roberto Carlos Paniagua

Analista Renta Variable
Roberto.paniagua@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00

Angie Katherine Rojas

Analista Renta Variable
Angie.rojas@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00

Brayan Andrey Alvarez Diaz

Analista Renta Variable
Brayan.alvarez@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00

Juan Camilo Gutierrez

Juan.gutierrez@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00

Mesa Distribución

Juan Pablo Vélez

Gerente Comercial Medellín
jvelez@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22861

Mesa Institucional Acciones

Alejandro Forero

Head de acciones Institucional
alejandro.forero@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22843

Katherine Prieto Pardo

Trader de acciones Institucional
katherine.prieto@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22683

Mesa Institucional Renta Fija

Olga Dossman

Gerente Comercial
Olga.dossman@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 23624

Adda Padilla

Gerente Comercial
adda.padilla@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22607

Luis Felipe Moreno

Gerente Comercial
adda.padilla@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22607

ADVERTENCIA

Este material no representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún instrumento financiero y tampoco es un compromiso de Casa de Bolsa S.A. para entrar en cualquier tipo de transacción. El presente documento constituye la interpretación del mercado por parte del Área de Análisis y Estrategia. La información contenida se presume confiable pero Casa de Bolsa S.A. no garantiza que sea completa o totalmente precisa. En ese sentido la certeza o el alcance de la información pueden cambiar sin previo aviso y se distribuye únicamente con propósitos informativos. Las interpretaciones y/o decisiones que se tomen con base en este documento no son responsabilidad de Casa de Bolsa S.A. Este material no representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún instrumento financiero y tampoco es un compromiso de Casa de Bolsa S.A. para entrar en cualquier tipo de transacción. La información contenida en el presente documento se presume confiable, pero Casa de Bolsa S.A. no garantiza su total precisión, los datos utilizados son de conocimiento público. En ningún momento se garantizan las rentabilidades estimadas asociadas a los diferentes perfiles de riesgo. Variables asociadas al manejo de las posiciones, los gastos y las comisiones asociadas a su gestión pueden alterar el comportamiento de la rentabilidad. Es posible que esta estrategia de inversión no alcance su objetivo y/o que usted pierda dinero al invertir en ella. La rentabilidad pasada no es garantía de rentabilidad futura. Ninguna parte de la información contenida en el presente documento puede ser considerada como una asesoría legal, tributaria, fiscal, contable, financiera, técnica o de otra naturaleza, o recomendación u opinión acerca de inversiones, la compra o venta de instrumentos financieros o la confirmación para cualquier transacción, de modo que, este documento se distribuye únicamente con propósitos informativos, y las interpretaciones y/o decisiones que se tomen con base en este documento no son responsabilidad de Casa de Bolsa S.A. Por lo anterior, la decisión de invertir en los activos o estrategias aquí señalados constituirá una decisión independiente de los potenciales inversionistas, basada en sus propios análisis, investigaciones, exámenes, inspecciones, estudios y evaluaciones. En ese sentido la certeza o el alcance de la información pueden cambiar sin previo aviso y se distribuye únicamente con propósitos informativos. Certificación del analista: El (los) analista(s) que participó (arón) en la elaboración de este informe certifica(n) respecto a cada título o emisor a los que se haga referencia en este informe, que las opiniones expresadas se hacen con base en un análisis técnico y fundamental de la información recopilada, que se encuentra(n) libre de influencias externas. El (los) analista (s) también certifica(n) que ninguna parte de su compensación es, ha sido o será directa o indirectamente relacionada con una recomendación u opinión específica presentada en este informe.

Advertencia

ADVERTENCIA

El presente informe fue elaborado por el área de Investigaciones Económicas de Corficolombiana S.A. ("Corficolombiana") y el área de Análisis y Estrategia de Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa ("Casa de Bolsa"). Este informe y todo el material que incluye, no fue preparado para una presentación o publicación a terceros, ni para cumplir requerimiento legal alguno, incluyendo las disposiciones del mercado de valores. La información contenida en este informe está dirigida únicamente al destinatario de la misma y es para su uso exclusivo. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución que se haga de éste se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido esta comunicación por error, por favor notifique inmediatamente al remitente. La información contenida en el presente documento es informativa e ilustrativa. Corficolombiana y Casa de Bolsa no son proveedores oficiales de precios y no extienden ninguna garantía explícita o implícita con respecto a la exactitud, calidad, confiabilidad, veracidad, integridad de la información presentada, de modo que Corficolombiana y Casa de Bolsa no asumen responsabilidad alguna por los eventuales errores contenidos en ella. Las estimaciones y cálculos son meramente indicativos y están basados en asunciones, o en condiciones del mercado, que pueden variar sin aviso previo.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PREPARADA SIN CONSIDERAR LOS OBJETIVOS DE LOS INVERSIONISTAS, SU SITUACIÓN FINANCIERA O NECESIDADES INDIVIDUALES, POR CONSIGUIENTE, NINGUNA PARTE DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO PUEDE SER CONSIDERADA COMO UNA ASESORÍA, RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ACERCA DE INVERSIONES, LA COMPRA O VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS O LA CONFIRMACIÓN PARA CUALQUIER TRANSACCIÓN. LA REFERENCIA A UN DETERMINADO VALOR NO CONSTITUYE CERTIFICACIÓN SOBRE SU BONDAD O SOLVENCIA DEL EMISOR, NI GARANTÍA DE SU RENTABILIDAD. POR LO ANTERIOR, LA DECISIÓN DE INVERTIR EN LOS ACTIVOS O ESTRATEGIAS AQUÍ SEÑALADOS CONSTITUIRÁ UNA DECISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS, BASADA EN SUS PROPIOS ANÁLISIS, INVESTIGACIONES, EXÁMENES, INSPECCIONES, ESTUDIOS Y EVALUACIONES.

El presente informe no representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún valor y/o instrumento financiero y tampoco es un compromiso por parte de Corficolombiana y/o Casa de Bolsa de entrar en cualquier tipo de transacción. Corficolombiana y Casa de Bolsa no asumen responsabilidad alguna frente a terceros por los perjuicios originados en la difusión o el uso de la información contenida en el presente documento.

CERTIFICACIÓN DEL ANALISTA

EL(LOS) ANALISTA(S) QUE PARTICIPÓ(ARON) EN LA ELABORACIÓN DE ESTE INFORME CERTIFICA(N) QUE LAS OPINIONES EXPRESADAS REFLEJAN SU OPINIÓN PERSONAL Y SE HACEN CON BASE EN UN ANÁLISIS TÉCNICO Y FUNDAMENTAL DE LA INFORMACIÓN RECOPIADA, Y SE ENCUENTRA(N) LIBRE DE INFLUENCIAS EXTERNAS. EL(LOS) ANALISTA(S) TAMBIÉN CERTIFICA(N) QUE NINGUNA PARTE DE SU COMPENSACIÓN ES, HA SIDO O SERÁ DIRECTA O INDIRECTAMENTE RELACIONADA CON UNA RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ESPECÍFICA PRESENTADA EN ESTE INFORME.

INFORMACIÓN DE INTERÉS

Algún o algunos miembros del equipo que participó en la realización de este informe posee(n) inversiones en alguno de los emisores sobre los que está efectuando el análisis presentado en este informe, en consecuencia, el posible conflicto de interés que podría presentarse se administrará conforme las disposiciones contenidas en el Código de Ética aplicable.

CORFICOLOMBIANA Y CASA DE BOLSA O ALGUNA DE SUS FILIALES HA TENIDO, TIENE O POSIBLEMENTE TENDRÁ INVERSIONES EN ACTIVOS EMITIDOS POR ALGUNO DE LOS EMISORES MENCIONADOS EN ESTE INFORME, SU MATRIZ O SUS FILIALES, DE IGUAL FORMA, ES POSIBLE QUE SUS FUNCIONARIOS HAYAN PARTICIPADO, PARTICIPEN O PARTICIPARÁN EN LA JUNTA DIRECTIVA DE TALES EMISORES.

Las acciones de Corficolombiana se encuentran inscritas en el RNVE y cotizan en la Bolsa de Valores de Colombia, por lo tanto algunos de los emisores a los que se hace referencia en este informe han, son o podrían ser accionistas de Corficolombiana. Corficolombiana hace parte del programa de creadores de mercado del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, razón por la cual mantiene inversiones en títulos de deuda pública, de igual forma, Casa de Bolsa mantiene este tipo de inversiones dentro de su portafolio.

ALGUNO DE LOS EMISORES MENCIONADOS EN ESTE INFORME, SU MATRIZ O ALGUNA DE SUS FILIALES HAN SIDO, SON O POSIBLEMENTE SERÁN CLIENTES DE CORFICOLOMBIANA, CASA DE BOLSA, O ALGUNA DE SUS FILIALES.

Corficolombiana y Casa de Bolsa son empresas controladas directa o indirectamente por Grupo Aval Acciones y Valores S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA