

CasadeBolsa

la comisionista de bolsa de Grupo Aval



PEI | Entrega de Notas 3T23

Sólidos resultados operacionales

Brayan Andrey Alvarez Diaz
Analista Renta Variable
Brayan.Alvarez@casadebolsa.com.co

Omar Javier Suárez Triviño
Gerente de Estrategia Renta Variable
Omar.Suarez@casadebolsa.com.co



PEI | Entrega de Notas 3T23

Sólidos resultados operacionales

PEI presentó resultados **POSITIVOS** durante el 3T23, mostrando solidez a nivel operacional y la capacidad de ajustar los cánones de arrendamiento incluso por encima de la inflación del 2022, beneficiado de la desaceleración de la oferta y aumento de la demanda en segmentos clave como Corporativo y Logístico, algo que, contrario a lo esperado, no ha mostrado mayores afectaciones en las renovaciones de contratos, pues estas superan el 98,5%. Lo anterior, junto con unos ingresos variables mostrando un buen comportamiento, gracias a una desaceleración de las ventas menor a lo previsto y la vacancia física del portafolio que disminuyó 58 pbs A/A, impulsaron los ingresos (+16% A/A).

Por otra parte, los descuentos en las comisiones y unos Gastos creciendo en menor medida que los ingresos, han beneficiado al Margen EBITDA, que en lo corrido del año se ubica +5 pp por encima del mismo periodo del 2022, llegando al 70,8%. A futuro y a la espera de: **1)** La nueva estructura de comisiones; **2)** Los resultados de las desinversiones; y **3)** Un escenario macroeconómico más favorable, **esperaríamos ver una recuperación en el Flujo de Caja Distribuible, mientras que para el Margen NOI esperaríamos que se mantuviese rondando la media histórica entre el 80% - 85% y el Margen EBITDA se mantenga superior al 70%.**

PEI					
Cifras en COP mil MM	3T2022	2T2023	3T2023	Var % T/T	Var % A/A
Ingresos Totales	151	167	175	4,6%	16,2%
NOI	122	138	143	3,7%	17,8%
EBITDA	96	118	121	2,3%	25,8%
FCD*	256	433	434	0,2%	69,5%
Margen NOI	80,8%	82,6%	82,0%	-67 pbs	116 pbs
Margen EBITDA	63,9%	70,8%	69,3%	-156 pbs	533 pbs



Act. Administrados (COP BN)	9,2
Área Arrendable (mil M2)	1.147
YTD (%)	50,88%
Dividend Yield	0,8%
P/VL	0,4x
Vacancia física	5,5%

Gráfica 1. Precio de mercado PEI

Cifras en COP



Fuente: PEI EEFF 3T23, cálculos Casa de Bolsa SCB
*COP por título

PEI | Entrega de Notas 3T23

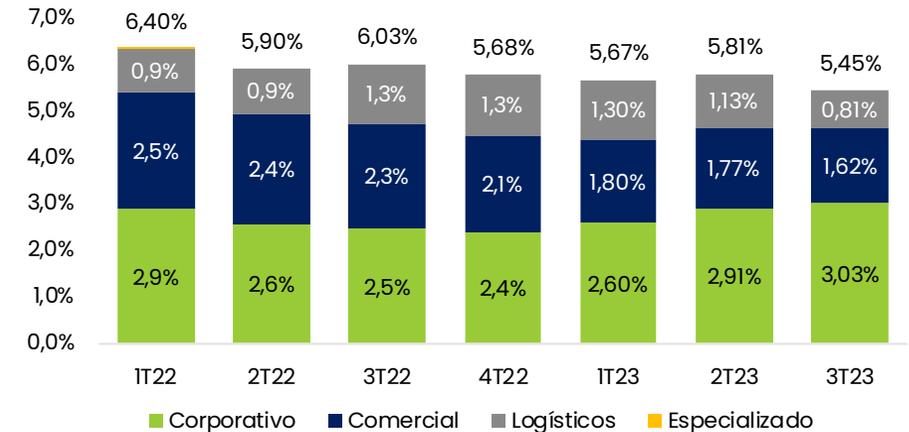
Sólidos resultados operacionales

Puntos destacados:

- **Ajuste por encima de inflación:** Los cánones de arrendamiento, en su mayoría se ajustan con la inflación del año pasado (13,2%), sin embargo, el entorno de desaceleración en las licencias de construcción, así como, disminución en la oferta de m2 en las principales ciudades (Industrial -39,8% A/A; Retail -24,2% A/A; Oficinas -2,3% A/A) y los mayores precios de mercado por m2 en el segmento Logístico, ha permitido un mayor ajuste en los cánones de arrendamiento.
- **Ingresos Variables y Vacancia Física continúan sólidos:** Del mismo modo, las ventas por m2 en los activos con ajuste por ingresos variables alcanzaron los COP 870 mil por mes, creciendo 10,3% T/T, impulsando los Ingresos del segmento Comercial, que a su vez mostró el mejor desempeño en la vacancia física dentro del portafolio, con una disminución de 208 pbs A/A, seguido de Logístico (-125 pbs A/A) y Especializado que continúa en 0%.
- **Cifras de cartera siguen mejorando:** La Cartera Bruta continúa consolidándose, disminuyendo 20% A/A, llegando a COP 11,2 mil MM, presentando una Rotación de Cartera Neta de sólo 2 días, ubicándose muy por debajo del promedio de 2019 (5 días).
- **Un futuro prometedor:** A futuro, si bien esperamos una contracción de los ingresos variables, la capacidad que ha mostrado de ajustar cánones por encima de inflación podría contrarrestar este efecto. Así mismo, la gradual disminución del Costo de la Deuda y las desinversiones, generarían alivios en los Gastos Financieros y en el Flujo de Caja Distribuible, mientras que a nivel operativo esperamos siga mostrando estabilidad.

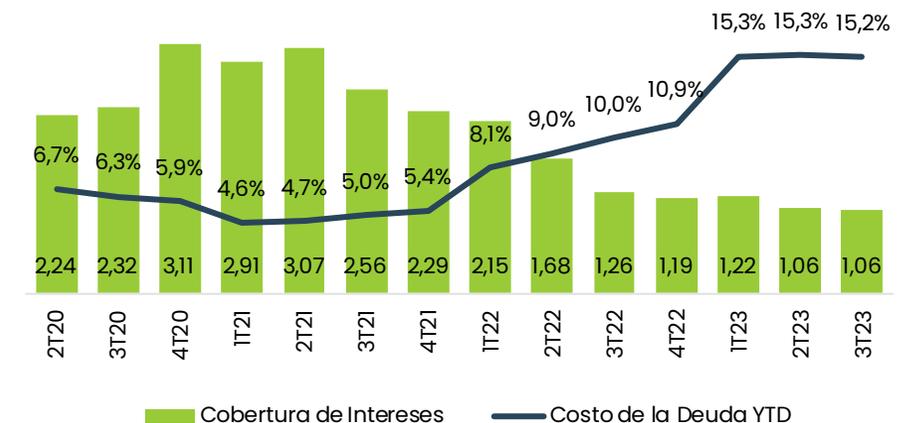
Gráfica 2. Vacancia por segmento y Total

Cifras en %



Gráfica 3. Cobertura de intereses vs. Costo de la deuda YTD

Cifras en Número de veces (Cobertura de intereses) y % (Costo de la deuda YTD)



PEI | Entrega de Notas 3T23

Sólidos resultados operacionales

Comentarios Conferencia de resultados:

Los Costos de construcción se han incrementado incluso por encima de la inflación y así, el costo de reposición ha sido mayor, lo que debería ajustar por encima a la inflación. Del mismo modo, se espera que las categorías, ex Logístico, comenzarán a incrementar el canon de arrendamiento, beneficiándose de la menor oferta y el crecimiento de la demanda.

El aumento de la vacancia física en el segmento Corporativo, en línea con la entrega anticipada de algunos locales, principalmente en One Plaza, algo que, la llegada de un nuevo arrendatario, en el 1T24 vuelva a disminuir esta vacancia, ayudada también del aumento del tráfico en las oficinas.

Ya se radicó toda la información pertinente para la Asamblea Extraordinaria que tendría lugar a finales de Noviembre o inicios de Diciembre. Esta contempla una modificación del límite de endeudamiento pasando del 40% al 35% y límites en la cobertura de intereses (EBITDA/Intereses), así mismo, se buscará una nueva comisión basada en el desempeño del NOI y del Flujo de Caja Distribuible.

Se han recibido 4 cartas de intención no vinculantes por 5 activos que tienen un valor en libros de COP +571 mil MM. Se espera tener un Memorando de Entendimiento antes de que finalice el año, por 2 de los activos, con un enfoque en desinversión parcial y no total. Parte de los recursos de estas desinversiones se destinarán para el pago de la deuda, así mismo, se pondrá en consideración si se destina una parte para el Flujo de Caja Distribuible.

ASG:

PEI continúa con su estrategia sostenible, con un enfoque en Ecoeficiencia y adaptación al cambio climático, con algunos activos que tienen certificaciones LEED, innovación tecnológica, contribución al bienestar de la comunidad, proveedores y arrendatarios, entre otras. Además, en el trimestre se avanzó en el plan de descarbonización e indicadores para la financiación sostenible en más de 12 activos.

¿Quiénes somos?

Casa de Bolsa, la Comisionista de Bolsa de Grupo Aval



Juan David Ballén
Director de Análisis y Estrategia
juan.ballen@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22622



José Julian Achury
Analista de Renta Fija
jose.achury@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22602



Nicolás Aguilera
Analista de Renta Fija
nicolas.aguilera@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22793



Juan Camilo Gutiérrez
Practicante de Renta Fija
juan.gutierrez@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22710



Omar Suárez
Gerente Estrategia Renta Variable
omar.suarez@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22619



Angie Katherine Rojas
Analista de Renta Variable
angie.rojas@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22703



Brayan Andrey Álvarez
Analista de Renta Variable
brayan.alvarez@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22636

El contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen. Tampoco 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. Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa forma parte del Conglomerado Financiero Aval.

Contáctenos

analisis.estrategiaCB@casadebolsa.com.co

Síguenos:

 @CasadeBolsaSCB

 CasadeBolsaGrupoAval

   Casa de Bolsa SCB Grupo Aval

 www.casadebolsa.com.co

Accede a todos
nuestros informes
escaneando el
siguiente código QR



Bogotá

t. (601) 606 21 00

f. 755 03 53

d. Cra 13 No 26-45, Oficina
502, Edificio
Corficolombiana

Medellín

t. (604) 604 25 70

f. 321 20 33

d. Cl 3 sur No 41-65, Of.
803, Edificio Banco de
Occidente

Cali

t. (602) 898 06 00

f. 889 01 58

d. Cl 10 No 4-47, Piso 21
Edificio Corficolombiana

Bucaramanga

t. (602) 898 06 00

f. 889 01 58

d. Cl 10 No 4-47, Piso 21
Edificio Corficolombiana

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.