



Asset
Management

Análisis y Estrategia Renta Variable

PEI Entrega de Notas 1T25

Menores Gastos financieros continúan beneficiando resultados

mayo de 2025

Daniel Bustamante

Analista Renta Variable
daniel.bustamante@avalcasadebolsa.com

Omar Suarez

Gerente de Estrategia Renta Variable
omar.suarez@avalcasadebolsa.com



PEI Entrega de Notas 1T25

Menores Gastos financieros continúan beneficiando resultados

PEI presentó resultados Positivos para el primer trimestre de 2025, en línea con las expectativas del mercado, destacándose por su sólida eficiencia operativa y reducción en los Gastos Financieros, lo que se tradujo en una mejora significativa del Flujo de Caja Distribuible

Los Ingresos totalizaron COP 206 mil millones, con un crecimiento del +7,8% A/A (-1,2% T/T), impulsados principalmente por el escalonamiento de cánones contractuales y ajustes inflacionarios. No obstante, este desempeño fue parcialmente compensado por un incremento en la vacancia física, que alcanzó 5,9% (vs. 5,4% en 1T24 y 5,5% en 4T24), explicado principalmente por menores ocupaciones en los segmentos Corporativo y Comercial.

En términos de vacancia económica, esta se mantuvo estable frente al mismo periodo del año anterior y aumentó 64pbs en la comparación trimestral, pasando de 6,48% a 7,12%, con mayor presión en el portafolio Corporativo.

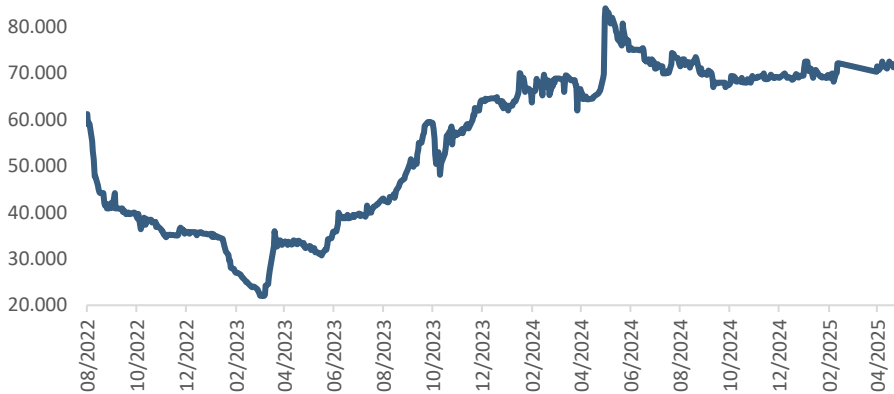
El Ingreso Neto Operativo (NOI) alcanzó COP 175 mil millones, con un crecimiento de +8,2% A/A y un margen de 84,8% (+30pbs A/A), reflejando la estabilidad operativa del vehículo. En paralelo, el EBITDA se situó en COP 150 mil millones, creciendo un 8% A/A y 2% T/T, con un margen del 73%, consistente con el desempeño operativo del vehículo.

Destacamos la reducción del 23% A/A en los Gastos Financieros Netos, gracias a que el 86% de la deuda está indexada a tasa variable, lo que ha permitido capturar eficientemente el ciclo bajista de tasas. Esto favoreció el Flujo de Caja Causado, que se duplicó hasta los COP 55 mil millones (+104% A/A), equivalente a COP 1.285 por título. Este desempeño permitió un aumento relevante en el Dividend Yield (12 meses), que se ubicó en 6,19%, frente al 2,65% del 1T24 (a precios de mercado).



Precio Objetivo (CLP)	84.500
Recomendación	NEUTRAL
YTD (%)	2,5%
Activos administrados (COP BN)	9,81
PVL	0,47x
Dividend Yield LTM	6,2%

Gráfica 1. Evolución título PEI
Cifras en COP



PEI Entrega de Notas 1T25

Menores Gastos financieros continúan beneficiando resultados

Pese a un leve incremento en el Costo Promedio de la Deuda en el trimestre, **la tendencia de reducción de los Gastos Financieros se mantiene**, mejorando el indicador de Cobertura de Intereses (EBITDA / Gasto financiero Neto), que pasó de 1,3x en el 1T24 a 1,81x en el 1T25. Adicionalmente, el apalancamiento se redujo a 33%, por debajo del 33,8% registrado un año atrás y aún dentro del límite establecido por el vehículo del 35%.

En cuanto a la emisión de títulos, continúa el proceso de estructuración de la misma, y se espera que sea por un monto estimado entre COP 300.000 mm y COP 500.000 mm (entre 4,2 y 7 millones de títulos a un precio de COP 71.000 por unidad). Esta colocación, que otorgará preferencia a inversionistas actuales y se realizaría a precios de mercado, se destinará al pago de obligaciones financieras.

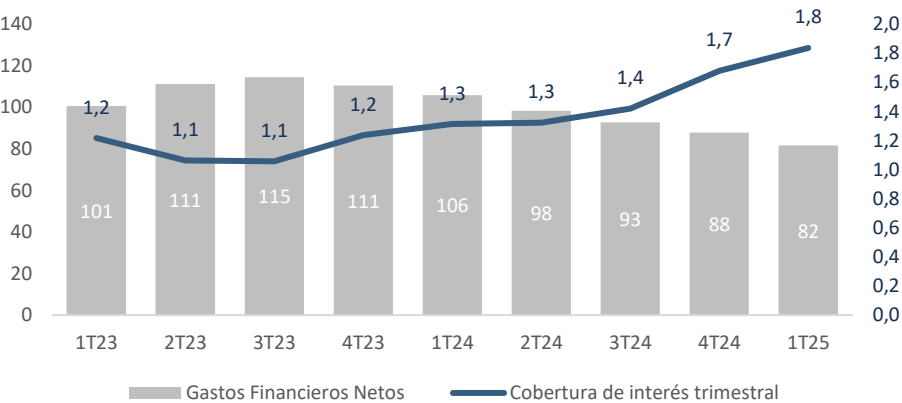
Cifras en COP mil MM	PEI				
	1T24	4T24	1T25	Var % T/T	Var % A/A
Ingresos Totales	191	208	206	-1,2%	7,8%
NOI	161	172	175	1,5%	8,2%
EBITDA	139	147	150	1,8%	7,9%
FC causado	27	50	55	10,0%	103,6%
FDC*	631	1.168	1.285	10,0%	103,6%
Margen NOI	84,5%	82,6%	84,8%	226pbs	37pbs
Margen EBITDA	72,8%	70,8%	72,9%	215pbs	8pbs

* COP por título

Fuente: Emisor, cálculos Aval Casa de Bolsa SCB

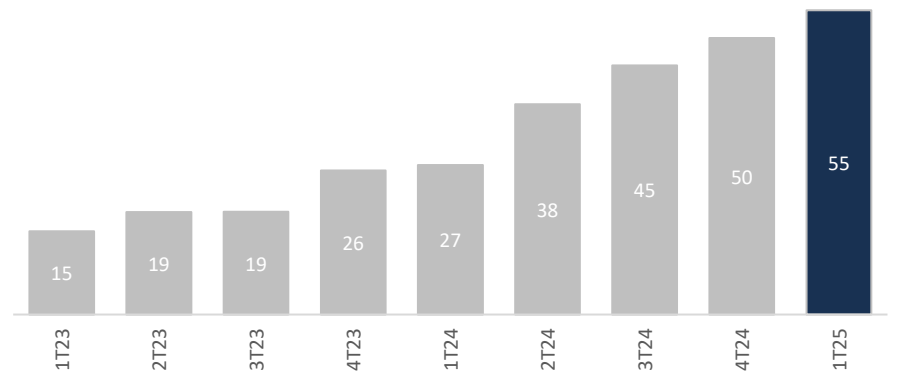
Gráfica 2. Gastos Financieros trimestrales

Cifras Cobertura de Interés en veces (eje derecho)



Gráfica 3. Flujo de Caja Causado

Cifras en COP mil millones



¿Quiénes somos?

Aval Casa de Bolsa, la comisionista de bolsa del Grupo Aval



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



Nicolás Aguilera Peña
Analista II de Renta Fija
nicolas.aguilera@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22710



Carlos David Alape
Analista II de Renta Fija
carlos.alape@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22603



Daniel Estrada Fajardo
Practicante de Renta Fija
daniel.estrada@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22793



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



Daniel Bustamante
Analista II de Renta Variable
daniel.bustamante@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22703



Harold Stiven Rubio
Analista II de Renta Variable
harold.rubio@avalcasadebolsa.com
+ (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, ni es un compromiso de Aval 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 Aval 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 Aval Casa de Bolsa S.A. Aval Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa forma parte del Conglomerado Financiero Aval.

Contáctenos

analisis.estrategiaCB@avalcasadebolsa.com

Síguenos:



Aval Casa de Bolsa



@AvalCasadeBolsa



Aval Casa de Bolsa



www.avalcasadebolsa.com

Bogotá

t. (601) 606 21 00

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

Medellín

t. (604) 604 25 70

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

Cali

t. (602) 898 06 00

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

Bucaramanga

t. (607) 647 07 10

d. Cra 27 No 36-14, Piso 10

Barranquilla

t. (605) 368 10 00

d. Cra 52 #74-56, Oficina 803
Torre Banco de Occidente

ADVERTENCIA

El presente informe fue elaborado por el área de Análisis y Estrategia de Aval Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa (“Aval 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 esta y es para su uso exclusivo. Si el lector de este mensaje no es el destinatario, se le notifica que cualquier copia o distribución que se haga de este 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. Aval Casa de Bolsa no es proveedor oficial de precios y no extiende ninguna garantía explícita o implícita con respecto a la exactitud, calidad, confiabilidad, veracidad o integridad de la información presentada, de modo que Aval Casa de Bolsa no asume 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 Aval Casa de Bolsa de entrar en cualquier tipo de transacción. Aval Casa de Bolsa no asume 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 Y SE HACEN CON BASE EN UN ANÁLISIS TÉCNICO Y FUNDAMENTAL DE LA INFORMACIÓN RECOPIADA, Y SE ENCUENTRA(N) LIBRE(S) 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 a las disposiciones contenidas en el Código de Ética aplicable.



Asset
Management



Aval Casa de Bolsa



@AvalCasadeBolsa



Aval Casa de Bolsa



Aval Casa de Bolsa