

El nuevo integrante

PEI | 2T22

PEI continúa recuperación importante en la parte alta del PYG con un crecimiento a doble dígito, no obstante los costos financieros empiezan a presionar las utilidades, y adicionalmente, por variaciones en cuentas por cobrar, por pagar e ingresos anticipados, el flujo de caja distribuido se golpeó en el ejercicio del trimestre

Resultados

Los ingresos del 2T 2022 crecieron 31,8% A/A, 28,0% A/A si corregimos los números por ingresos no operacionales extraordinarios (Multas). Para el indicador mismos metros (excluyendo las adquisiciones realizadas en los últimos 12 meses) los ingresos quedaron en COP 264 Mil MM, subiendo 19,0% A/A.

La utilidad operativa (excluyendo valorización) se incrementó 50,6% A/A mientras que la utilidad del ejercicio (excluyendo valorización) se contrajo 3,4% A/A presionado por un incremento de 138,9% anual del gasto financiero.

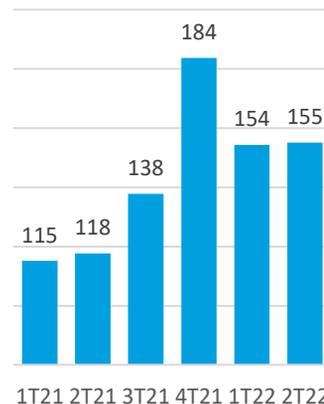
El flujo de caja operacional se impactó 73,6% en el trimestre, frente a 2T21, teniendo en cuenta menor utilidad en el ejercicio (excluyendo valorización), considerando los impactos en el flujo de caja generado por un incremento en cuentas por pagar en 1T21 de COP 54 mil MM, frente a COP 992 millones en este trimestre, así como variaciones en las cuentas por cobrar e ingresos anticipados

Por lo anterior, el flujo de caja distribuible por título para el periodo fue de COP 98.614 bajando desde COP 139.951 pagado con el ejercicio de 1T22. Mientras que el EBITDA generado en el periodo se expandió 33,0% A/A cerrando en COP 93.727 MM, con una expansión del margen hasta 64,0%, no obstante se modera ligeramente frente a 1T22 que cerró en COP 94.690 MM.

La vacancia física cerró el 2T 2022 en 5,9% mejorando frente al 6,4% del 1T22 y frente al 8,0% registrado en el mismo periodo del 2021. Por su parte, la vacancia económica cerró el trimestre en 7,9%, mejorando frente al 9,0% del primer trimestre y mostrando una recuperación frente al 13,0% del mismo periodo del año pasado

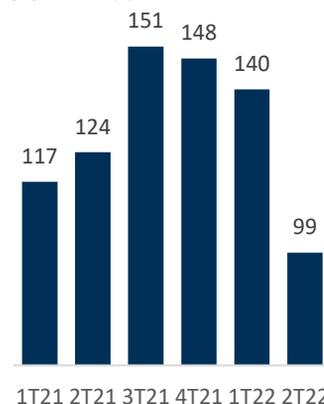
Ingresos operacionales

COP miles de MM



Flujo de Caja distribuible por título

COP miles



COP miles de MM	2T21	1T22	2T22	YoY	QoQ	1T22	2T22	YoY
Ingresos	118	154	155	32%	1%	233	309	33%
Utilidad Operativa*	64	96	96	51%	0%	135	192	43%
Utilidad del Ejercicio*	39	51	38	-3%	-25%	90	89	-1%
FC operacional	81	34	21	-74%	-37%	146	56	-62%
*Excluyendo Valoración propiedad de inversión								
Margen operacional	54%	62%	62%	8 pp	0 pp	58%	62%	4 pp
Margen Neto	34%	33%	25%	-9 pp	-8 pp	39%	29%	-10 pp
FCO % ingresos	69%	22%	14%	-55 pp	-8 pp	63%	18%	-44 pp

La estrategia

El vehículo tiene el desafío de mantener la buena dinámica de la parte alta del PYG, de la mano con la repartición de dividendos para que su flujo trimestral contribuya al apetito del inversionista. Adicionalmente, estaremos pendientes de como recibe al título el mercado de renta variable, qué tanto apetito muestran los inversionistas y el grado de mejora en la formación de precios.

El mercado

Teniendo en cuenta que la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del pasado 15 de junio aprobó las modificaciones al Contrato de Fiducia y Prospecto, para la implementación de la estrategia de liquidez, presentamos a continuación los puntos aprobados:

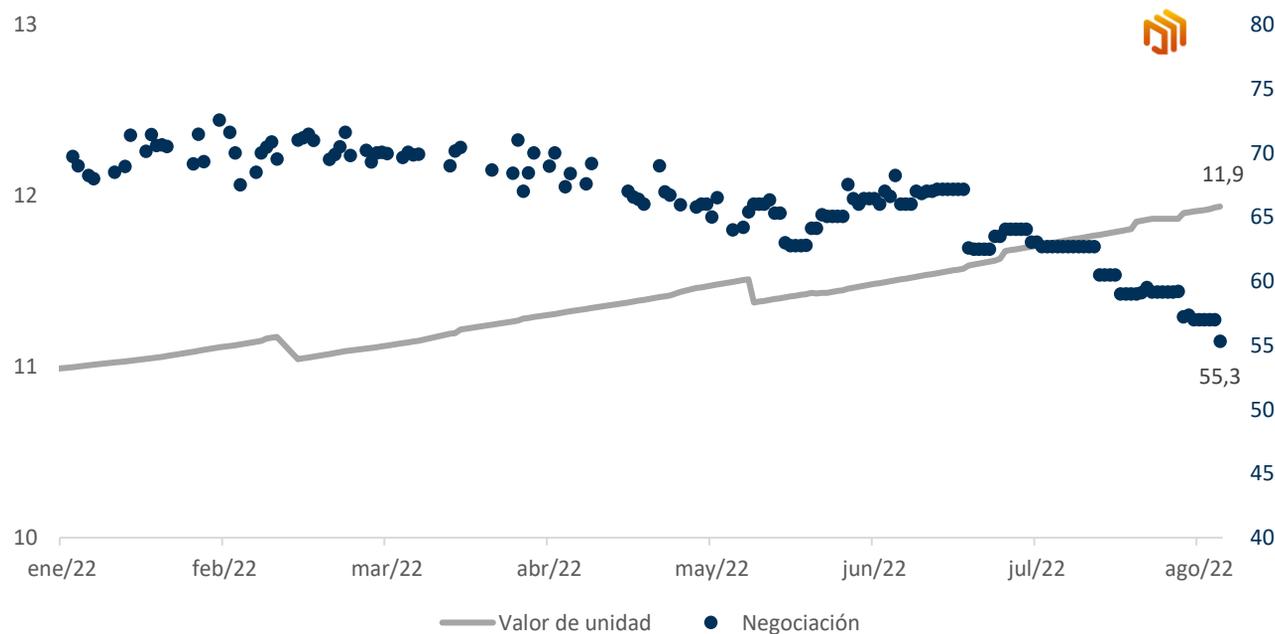
- En la semana del 22 de agosto se llevará a cabo la migración a la rueda de Renta Variable
- Se realizará un Split o división de títulos con un factor de 1 a 100, pasando de 431.422 a 43'142.200 títulos.
- Adicionalmente, se seleccionó un formador de liquidez (en este caso Alianza Valores) para mejorar la formación de precios tanto en mercado continuo como en subasta.
- Y se aprobó el mecanismo de readquisición de títulos, que será implementado en consideración a las condiciones de mercado. Este programa iría hasta por el 10% de la emisión con un límite aproximado de 3% por año.

La negociación

Mientras tenemos un valor patrimonial que se acerca a los COP 12 millones por título, tenemos un precio de negociación que se ubica por debajo de 60 sobre par, esto simultáneamente con las correcciones de los demás activos de riesgo en junio y julio.

Valor de unidad (COP millones) eje izquierdo

Precio de negociación eje derecho





Felipe Campos
Gerente de Investigaciones Económicas
+57(1) 6447730 ext. 3188
fcampos@alianza.com.co

Ricardo Pérez
Vicepresidente de Inversiones & Estrategia
+57(1) 6447730 ext. 3177
jperez@alianza.com.co

David Cubides
Director de Investigaciones Económicas
dcubides@alianza.com.co

Catalina Correal
Analista macroeconómico
ccorreal@alianza.com.co

Camilo Thomas
Director de renta variable
cathomas@alianza.com.co

Guillermo Jaramillo
Analista renta fija
guijaramillo@alianza.com.co

Diego Alejandro Sánchez
Analista de renta variable
diegsanchez@alianza.com.co

Julián Giraldo
Estudiante en práctica
julgiraldo@alianza.com.co

Síguenos en nuestras redes sociales



Alianza Fiduciaria / Alianza Valores



Alianza Fiduciaria / Alianza Valores



@AlianzaValores



Alianza Fiduciaria - Alianza Valores

Disclaimer Legal

El contenido de la presente comunicación 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.

Estos apuntes y opiniones no buscan imponer términos ni condiciones comerciales o legales ni tampoco se constituyen en suministro formal de información al mercado de valores. Su finalidad es la de exponer un punto de vista sobre la situación general del mercado según el criterio particular de la entidad.

El contenido de este documento no debe ser considerado como un sustituto de la asesoría profesional. En consecuencia, Alianza Valores y Alianza Fiduciaria y sus funcionarios, no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad respecto de cualquier decisión tomada o no tomada solo con base en la información contenida en este documento. La Asesoría y el consejo profesional especializado deben ser buscados en todas las circunstancias.