



Esperando al 23

PEI | 3T22

PEI continúa con una dinámica de doble dígito en la parte alta del PyG, no obstante los costos financieros más que se duplicaron presionando utilidades, y adicionalmente el flujo de caja distribuido el ejercicio del trimestre. Estaremos monitoreando como avanza el programa de desinversión y el uso que tienen estos recursos

Resultados

Los ingresos operacionales del tercer trimestre cierran en COP 173 mil MM, creciendo 39,6% A/A, acumulando en los 9 meses del año PEI registra COP 482 mil MM en ingresos, subiendo 35,2% A/A. El total de ingresos por arrendamiento se expande en el trimestre 27,5% frente al 3T21.

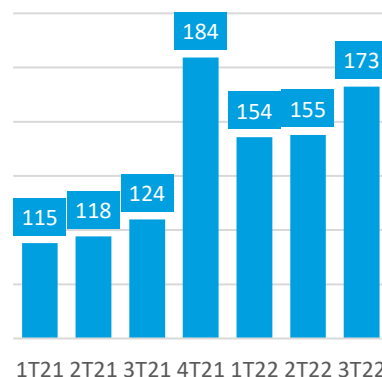
La utilidad generada por la operación (ex valorización) crece 42,5% en el trimestre frente al mismo periodo del año anterior, cerrando en COP 116 mil MM, mientras que los ingresos por valorización de propiedades crecen desde COP 56 mil MM en 3T21 a COP 189 mil MM en este trimestre. Esto teniendo en cuenta la estabilidad en los gastos administrativos (0,1% vs 3T21) que moderan la dinámica de gastos operativos, que crecen 78,9% anual.

La utilidad neta (ex valorización) se contrae 21,1%, cerrando en COP 40 mil MM, teniendo en cuenta el incremento en gastos financieros netos que se multiplican por 2,6 llegando a COP 77 mil MM en 3T22. El flujo de caja operacional sin embargo se incrementa 21,1% frente a 3T21 teniendo en cuenta movimientos positivos en caja por cuenta del capital de trabajo.

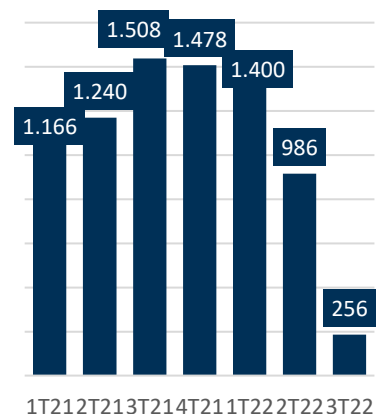
Por lo anterior, el flujo de caja distribible por título para el periodo fue de COP 256 bajando desde COP 986 en pagado con el ejercicio de 2T22, teniendo en cuenta los mayores gastos financieros cuyo costo promedio de la deuda es de 10,0%, ~490 puntos básicos superior al 2021. Por su parte, los contratos de arrendamiento incorporarán dicho incremento principalmente durante el año 2023 contrarrestando parcialmente el incremento en el gasto de financiación.

El endeudamiento a cierre del tercer trimestre estuvo cercano a los COP 3 billones (36% de los activos) con un 85% en endeudamiento de largo plazo, dónde el 13% está en tasa fija, 44% en IBR y 44% indexado a IPC.

Ingresos operacionales
COP miles de MM



Flujo de Caja distribible por
título COP



COP miles de MM	3T21	2T22	3T22	YoY	QoQ	9M21	9M22	YoY
Ingresos	124	155	173	40%	11%	357	482	35%
Utilidad Operativa*	81	96	116	42%	21%	216	308	43%
Utilidad del Ejercicio*	51	38	40	-21%	5%	141	129	-8%
FC operacional	42	21	51	21%	137%	188	107	-43%
*Excluyendo Valoración propiedad de inversión								
Margen operacional	66%	62%	67%	1 pp	5 pp	61%	64%	3 pp
Margen Neto	41%	25%	23%	-18 pp	-1 pp	39%	27%	-13 pp
FCO % ingresos	34%	14%	29%	-4 pp	16 pp	53%	22%	-30 pp

La estrategia

El vehículo ha mantenido la buena dinámica de la parte alta del PyG, pero la indexación de su deuda ha hecho que se dispare el costo financiero, lo que comprime la repartición de dividendos. Sin embargo, el descuento implícito que ofrece el mercado considerando los niveles de negociación actual frente a los avalúos comerciales, hace atractiva tener una participación de PEI en un portafolio de largo plazo, considerando restricciones de liquidez y perfil de riesgo.

Por otro lado, dentro de la estrategia de desinversión que pretende materializar la valorización generada, reducir los niveles de endeudamiento y entregar a los inversionistas un flujo de caja adicional al recurrente de la operación, existen conversaciones avanzadas con compradores potenciales, una vez se tengan contratos vinculantes e información detallada de las transacciones se informaría al mercado.

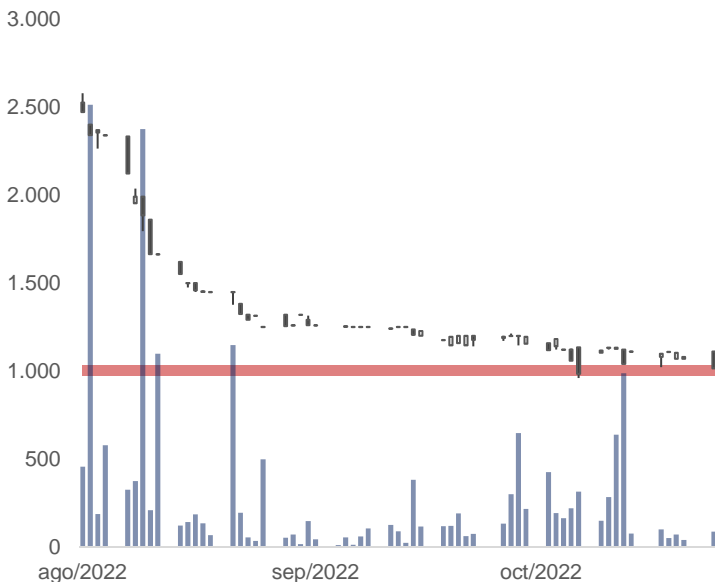
El mercado

Luego de la migración a la rueda de renta variable y el inicio del programa de recompra, que a noviembre 10 ha recomprado COP 687 millones aproximadamente, se ha formado un piso en la zona de COP 36.000 y COP 37.000. sin embargo, teniendo en cuenta el incremento en el valor patrimonial que ha tenido a lo largo del año, la negociación actual en COP 38.600 es el 31,2% de éste valor que alcanza COP 123.759 por título.

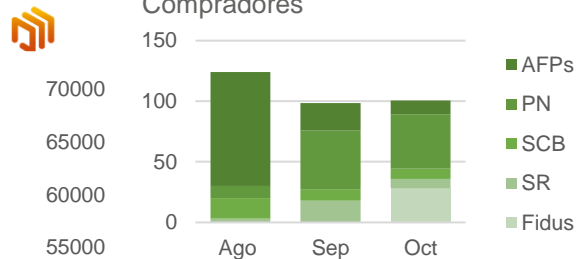
La negociación

Mientras los mayores vendedores siguen siendo AFPs, los compradores han variado en los primeros tres meses de negociación en la rueda, en agosto las AFPs concentraron el flujo, en septiembre las personas naturales y en octubre personas naturales y fiduciarias.

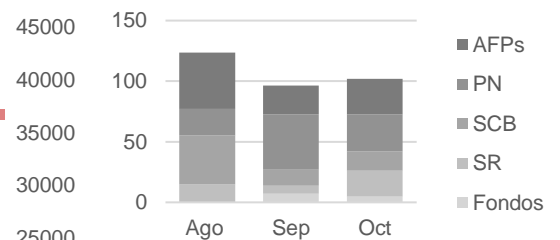
Precio acción y volumen de negociación en COP miles de MM



Número de acciones negociadas Compradores



Vendedores



PN: Persona Natural
 SCB: Comisionistas de bolsa
 Ext: Extranjeros
 AFP: Fondos de pensiones
 SR: Sector Real



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

Cristian Gerena

Analista de portafolios
cgerena@alianza.com.co

Alejandro Sánchez

Analista 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.