

agosto de 2023

CasadeBolsa

la comisionista de bolsa de Grupo Aval



PEI | Entrega de Notas 2T23

Solidez para empezar el ascenso

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



PEI | Entrega de Notas 2T23

Solidez para empezar el ascenso

PEI presentó resultados **NEUTRALES** durante el 2T23, con un incremento de **12,6% A/A de los ingresos**, en línea con los ajustes a los cánones de arrendamiento de acuerdo a la inflación del cierre del año pasado, que alcanzó el 13,12%, mostrando un buen comportamiento en la renovación de contratos, la colocación de más M2, y una vacancia física y económica que disminuyeron gracias a un mayor tráfico en el segmento Corporativo, estabilización de activos y la culminación de periodos de gracia. Así, esperamos un buen comportamiento de los ingresos en el 2S23, gracias al ajuste de inflación del 45% de los contratos faltantes, una vacancia estable y unos ingresos variables mejor a lo previsto dada una menor desaceleración de las ventas en el segmento comercial.

Del mismo modo, **la reestructuración de las comisiones, que se ha empleado en lo corrido del año, ha generado un efecto positivo en el EBITDA**, impulsándolo 20,9% A/A. No obstante, lo anterior se vio contrarrestado por un aumento de los Gastos Operacionales y un mayor Gasto Financiero Neto, lo que contrajo el FCD.

Cifras en COP mil MM	PEI				
	2T2022	1T2023	2T2023	Var % T/T	Var % A/A
Ingresos Totales	149	169	167	-1,1%	12,6%
NOI	124	141	138	-2,1%	11,7%
EBITDA	98	122	118	-3,2%	20,9%
FCD*	986	351	433	23,4%	-56,1%
Margen NOI	83,3%	83,5%	82,6%	-86 pbs	-63 pbs
Margen EBITDA	65,9%	72,4%	70,8%	-158 pbs	488 pbs

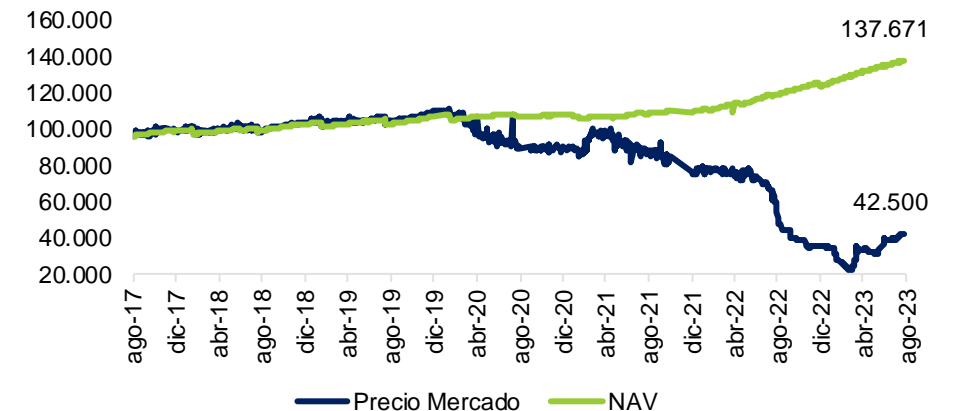
*COP por título



Act. Administrados (COP BN)	9,0
Área Arrendable (mil M2)	1.148
YTD (%)	18,75%
Dividend Yield	1,0%
P/VL	0,33x
Vacancia física	5,81%

Precio de mercado vs. NAV

Cifras en COP



PEI | Entrega de Notas 2T23

Solidez para empezar el ascenso

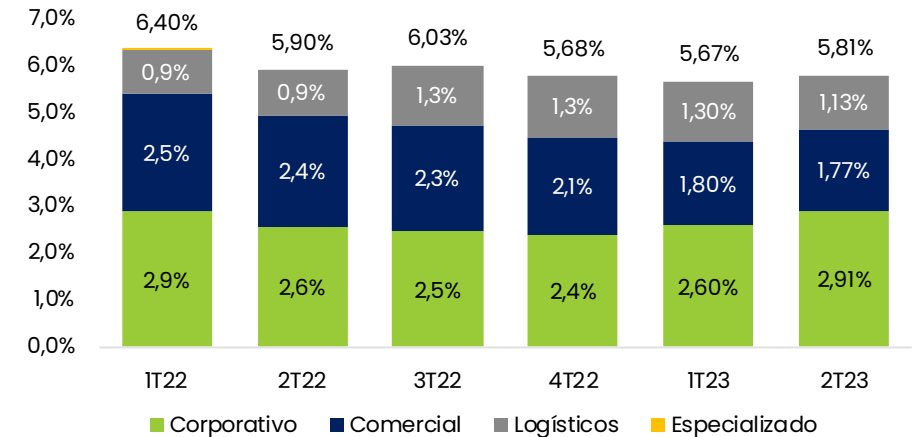
Puntos destacados:

Presiones sobre el Margen NOI: A pesar de haber reportado un buen comportamiento de los ingresos, creciendo por encima de la inflación, los Gastos Operativos mostraron un incremento relevante, afectados principalmente por aquellos asociados a la operación del Hotel Calablanca Barú, el cual ha mostrado su estabilización, con una ocupación promedio de 53% durante el trimestre, 21 pp mayor a la reportada en el 2T22, gracias a un mayor dinamismo en el sector hotelero en el país. Por otro lado, se tuvieron mayores gastos en relación al mantenimiento y reparación, debido a adecuaciones de seguridad, cubiertas impermeabilización, etcétera. Así, el Margen NOI presentó una disminución de 63 pbs A/A, siendo de 82,6%, y esperaríamos continuar viendo un desempeño similar en lo que resta del año, cumpliendo con el rango del Guidance de 81% - 84%.

Gasto financiero Neto sigue diluyendo el buen comportamiento operativo: El Costo de la Deuda parece haber alcanzado ya un techo, ubicándose en 15,3%, después haber sido de 15,27% en el 1T23, reflejado en un Gasto Financiero Neto 11% mayor T/T y 915 A/A, que también se vio afectado por un mayor endeudamiento, el cual creció COP 100 mil MM, debido a la adquisición de algunos activos en los cuales se tenían contratos vinculantes. Con lo anterior, se observó una reducción de 56% A/A en el Flujo de Caja Distribuible que se ubicó en COP 433 por título en el trimestre. Con la expectativa de una reducción en las tasas de interés, así como, de la inflación para lo que resta del año, esperaríamos un alivio en el costo de la deuda, lo que aliviaría el Gasto Financiero y el FCD, reflejando un Dividend Yield superior al 1,0% (Tomando el NAV), sin tener en cuenta los posibles aportes a capital que se harían posterior a las desinversiones planeadas.

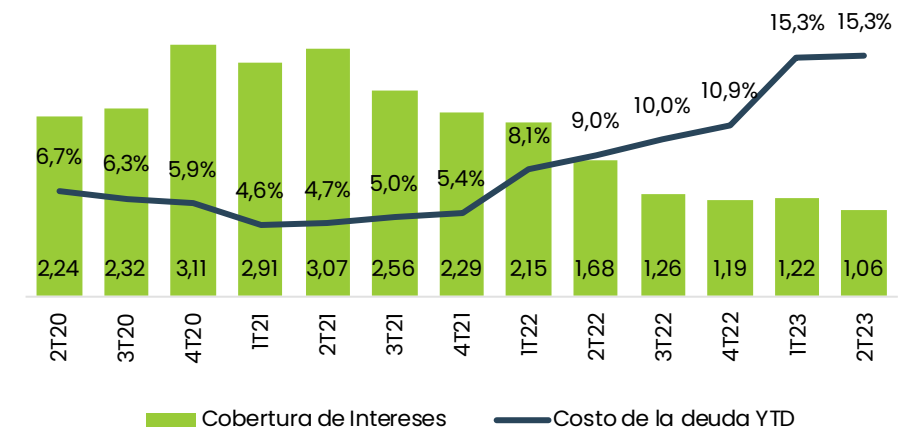
Vacancia por segmento y Total

Cifras en %



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 2T23

Solidez para empezar el ascenso

Comentarios Conferencia de resultados:

Se está avanzando en el plan de desinversiones, con 11 procesos que tienen un valor de COP 900 mil MM, donde el 57% de los posibles compradores son internacionales, donde algunos de ellos ya han tenido relación con el vehículo inmobiliario. Del mismo modo, hay 4 procesos activos por COP 770 mil MM, donde el 80% se planea una desinversión parcial, reduciendo la participación dentro de los activos y el otro 20% sería una desinversión total. Por otra parte, los segmentos donde mayor desinversión se tiene planeada son Comercial y Corporativo.

Continúa viéndose un buen comportamiento de la Cartera, reportando una rotación de cartera de 3 días, similar al 2T22, aunque con una disminución de 48% A/A en la Cartera Bruta, mientras que la relación entre Cartera Neta e Ingresos L12M mejoró 12 pbs A/A, gracias a la finalización de algunos periodos de gracia.

Se avanza en 3 propuestas principales para la Asamblea Extraordinaria que tendría lugar en Septiembre, las cuales son: **1.)** Un cambio en la estructura de comisiones del administrador, el cual tendría mayor enfoque en los resultados. **2.)** Una modificación en la estructura de capital, donde se buscaría no sólo mantener un límite en la relación de Endeudamiento sobre los Activos, sino también, tener un control sobre los Gastos Financieros. **3.)** Ajustes en la política de adquisición de activos, principalmente en la adquisición de lotes, con propósito de proyectos Build to Suit.

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.

¿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



Juan Camilo Gutiérrez
Practicante
juan.gutierrez@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 23632



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



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



Roberto Paniagua
Analista de Renta Variable
roberto.paniagua@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22703




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


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.