

Libro de Resultados

Cuarto Trimestre 2024



**Gerencia
Investigaciones
Económicas**

Jahnisi Arley Cáceres
Analista Renta Variable
jahnisi.caceres@accivalores.com

Hector Wilson Tovar
Gerente
wtovar@accivalores.com



Sólida generación de ingresos

Resumen de resultados financieros

Durante el último trimestre de 2024, Pei experimentó un incremento en sus ingresos operacionales y una gestión eficiente de sus activos, lo que se tradujo en sólidos márgenes de rentabilidad. La compañía también optimizó su portafolio de deuda, disminuyendo el costo financiero y mejorando su flujo de caja distribuable.

Ingresos Operacionales:

Los ingresos operacionales del cuarto trimestre de 2024 alcanzaron los COP\$208,341 millones, lo que representa un incremento del 8.4% en comparación con los COP\$192,268 millones del mismo trimestre de 2023. En el acumulado del año 2024, los ingresos operacionales ascendieron a COP\$772,712 millones, un aumento del 9.8% con respecto a los COP\$703,580 millones del año anterior.

Margen NOI (Net Operating Income):

El margen NOI se situó en 82.6% para el cuarto trimestre de 2024, comparado con el 82.3% del mismo período en 2023. Anualmente, el margen NOI alcanzó el 83.0%, superando el 82.6% del año anterior. Este incremento refleja una gestión eficiente de los activos y una sólida rentabilidad operativa

Endeudamiento:

Se realizó una gestión del endeudamiento financiero mediante la sustitución de pasivos con la banca local por más de COP\$2.39 billones y una vida media de los créditos de 48 meses. El costo de la deuda disminuyó en 359 puntos básicos, pasando de 14.1% al cierre de 2023 a 10.5% en 2024. Esto se atribuye a la disminución de los spreads, la prolongación de la vida media de la deuda y la caída en los indicadores IPC e IBR, reflejando una mejora en las condiciones del mercado.

El gasto financiero neto se redujo en COP\$22,747 millones entre el cuarto trimestre de 2023 y el cuarto trimestre de 2024. La relación de endeudamiento a activo (LTV) disminuyó en 79 puntos básicos en diciembre de 2024 en comparación con diciembre de 2023.

Desinversiones:

Se llevaron a cabo tres procesos de desinversión como parte de la optimización del portafolio inmobiliario, con un valor total de COP\$90,250 millones. Estos procesos incluyen: Bodega Yumbo (2024): COP\$8,800 millones, Oficina Torre Pacific (2024): COP\$1,450 millones. CEDI Éxito Bogotá (2025): COP\$80,000 millones.

Sólida generación de ingresos

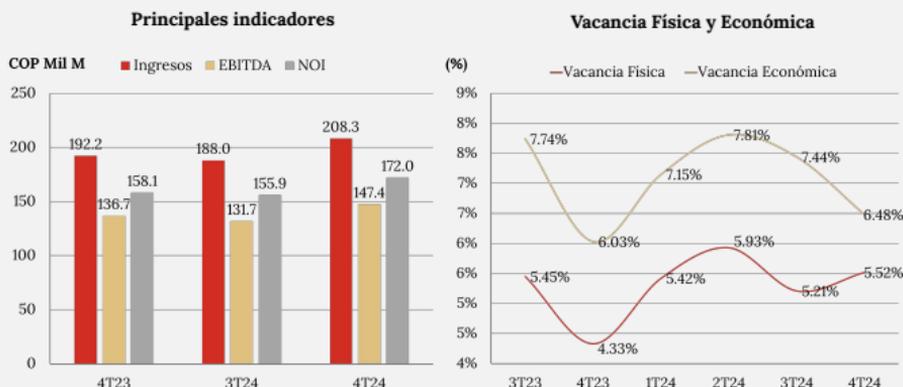
Aspectos a resaltar

- **Crecimiento en ingresos operacionales:** El sólido crecimiento de los ingresos fue impulsado principalmente por el ajuste de los cánones de arrendamiento a la inflación y una alta tasa de renovación de contratos del 96.8%. Esto se tradujo en la retención de 197,223 m² y la colocación de 22,502 m² durante el año.
- **Márgenes operacionales sólidos:** El margen NOI* se situó en 82.6% en el trimestre y 83.0% en el año, reflejando la eficiencia operativa y control de costos. Asimismo, el margen EBITDA cerró en 70.8% en el 4T24 y 71.0% en 2024, sustentado por la estabilidad en los costos de mantenimiento y administración de propiedades.
- **Gestión de deuda y mercado de capitales:** Reducción del costo financiero en 359 pbs, ubicándose en 10.49%, optimizando la estructura de financiamiento. PEI también ingresó al MSCI All Colombia Select 25/50 y estructuró el XII tramo de títulos participativos, consolidando su presencia en el mercado bursátil.
- **Estrategia de portafolio y ocupación estable:** La tasa de renovación de contratos alcanzó un 96.8%, asegurando la continuidad de los ingresos. Además, la ocupación del portafolio cerró en 94.48%, reflejando confianza en la estabilidad y calidad de los activos.
- **El Flujo de Caja Distribuible ascendió:** A COP\$50 mil millones, equivalente a COP\$1,168 por título, representando un importante crecimiento del 92% anual. Dicho valor será pagado el 14 de febrero de 2025 a los inversionistas.

Aspectos a mejorar

- **Incremento en la vacancia física:** Se registró un aumento de +119 pbs A/A, cerrando en 5.5%. Este crecimiento responde a una mayor rotación en algunos activos logísticos y corporativos, donde ciertos inquilinos han optado por consolidar espacios o renegociar contratos. Además, el mercado de oficinas sigue siendo competitivo con ajustes en la demanda de espacios post-pandemia.
- **Dependencia de ajustes inflacionarios en contratos:** Aunque ha sido una ventaja en años recientes, la indexación de arrendamientos a la inflación podría representar un desafío en un contexto de menor presión inflacionaria, reduciendo la capacidad de capturar aumentos significativos en ingresos.
- **Competencia en el sector inmobiliario y presión en tarifas:** La presencia de nuevos desarrolladores y la oferta creciente en el segmento logístico han generado una presión competitiva sobre las tarifas de arrendamiento, afectando la capacidad de capturar incrementos sustanciales en algunos contratos renovados.

Resumen de cifras e indicadores



Fuente: Emisor - Investigaciones Económicas Accivalores

Crterios ASG

- **Sostenibilidad en el portafolio:** Manteniendo estándares de eficiencia energética y adopción de mejores prácticas en construcción sostenible.
- **Compromiso con la comunidad:** Iniciativas de responsabilidad social enfocadas en el desarrollo de espacios seguros y accesibles para inquilinos y comunidades cercanas.
- **Gobierno corporativo:** Cumplimiento riguroso de normativas del sector financiero y fortalecimiento de la auditoría interna y gestión de riesgos.

Perspectiva

Para 2025, anticipamos mejoras en el costo de financiamiento mediante refinanciaci3nes estrat3gicas que optimicen la estructura de capital y reduzcan el impacto de tasas de inter3s elevadas. Vemos oportunidades de expansi3n en activos de hospitalidad y logísticos, lo que permitiría una mayor diversificaci3n del portafolio. Un entorno macroecon3mico más favorable, con tasas de inter3s más bajas, podría impulsar la rentabilidad de los activos y dinamizar la colocaci3n de espacios. Durante la llamada con analistas, la administraci3n destacó la solidez del modelo de negocio y confirmó planes de emisi3n de nuevos títulos por un valor entre COP\$300,000 y \$500,000 millones, con el objetivo de optimizar la deuda y mejorar la liquidez del veh3culo. Sin embargo, debido al efecto que esto tendrá sobre la participaci3n de los inversores, la emisi3n podría limitar la valorizaci3n de forma transitoria.

Disclaimer

Estamos convencidos que todo inversionista debe diversificar sus inversiones en una variedad de clases de activos, en cualquier entorno o tendencia de mercado, así como colaborar permanente y estrechamente con su asesor financiero, para asegurar que su cartera esté adecuadamente estructurada y que su plan financiero respalde sus objetivos a largo plazo, su horizonte temporal y tolerancia al riesgo, aunque, la diversificación no garantiza ganancias ni protege contra las pérdidas. La información que precede, así como las empresas y/o valores individuales mencionados, no constituyen una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010, ni una indicación de la intención de comercializar en nombre de Acciones & Valores S.A. cualquiera de los productos que gestiona de cualquier forma. Los pronósticos compartidos fueron construidos a partir de supuestos sujetos a diferentes condiciones de mercado, de modo que las conclusiones expuestas, así como los análisis que las acompañan no son definitivas. Este documento es de carácter informativo, por lo que no debe ser distribuido, copiado, vendido o alterado sin la autorización expresa de la sociedad. Acciones & Valores S.A., no se hace responsable de la interpretación de dicha información, dado que la misma no comprende la totalidad de aspectos que un inversionista pudiera considerar necesaria o deseable para analizar su decisión de participar en alguna transacción, dado que se presenta de manera abreviada. Es necesario que los inversionistas, para efectos de contar con la total y absoluta precisión, además de considerar su perfil de riesgo, consulten todos los documentos suministrados a través de la página web, así como por las entidades pertinentes. Igualmente, los inversionistas deberán adelantar, por su cuenta, el análisis financiero y legal para efectos de tomar cualquier decisión de inversión. Los valores y números aquí consignados son obtenidos de fuentes de mercado que se presumen confiables tales como Bloomberg, Reuters y los Emisores. Las calificaciones hechas en el informe no deben considerarse como recomendaciones de inversión ni tampoco como sustitutos a las calificaciones dadas por agencias de crédito certificadas tales como Moody's, Fitch o Standard & Poor's; estas calificaciones son únicamente cuantitativas, no incluyen factores cualitativos y dependen de la información financiera disponible en el mercado en el momento de ser preparadas. Las opiniones, estimaciones y proyecciones en este reporte reflejan el juicio actual del autor a la fecha del reporte, y se aclara que el contenido de la información aquí contenida puede ser objeto de cambios sin previo aviso. La remuneración de los autores no está asociada a los resultados del reporte ni a las recomendaciones realizadas. La presentación y cualquier documento preliminar sobre los productos aquí mencionados no constituyen una oferta pública vinculante, por lo cual, tanto la presentación como cualquier otro documento pueden ser complementados o corregidos. © 2025 Acciones & Valores S.A