

PEI adquiere Fondo Terranum tras desinversión de Plaza Central

10 de julio 2026

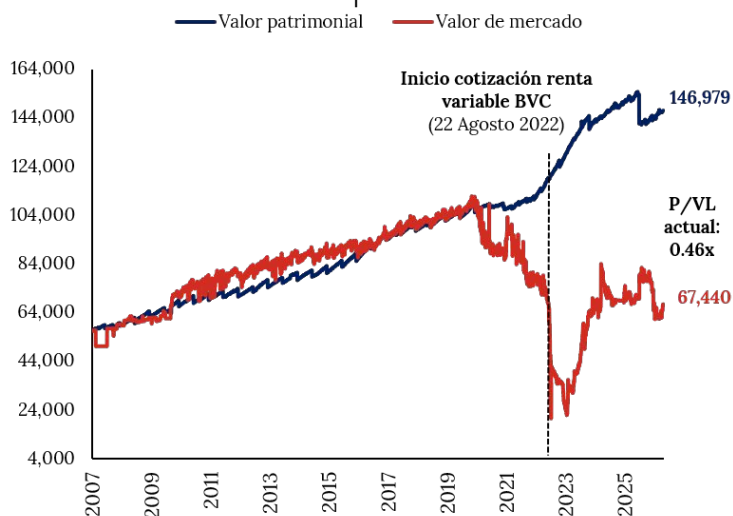
PEI anunció la suscripción de un acuerdo vinculante para la adquisición del portafolio inmobiliario de Terranum, una operación que busca la consolidación y fortalecimiento del mercado inmobiliario colombiano. En particular, el valor de la operación asciende a un valor de COP\$2.18 billones, sujeto al ajuste que corresponda según el valor de los Títulos a valor patrimonial (NAV) a ser emitidos al vendedor como forma de pago. El portafolio está compuesto por cinco activos corporativos y logísticos con un área arrendable superior a 375,000 m², una ocupación estimada del 93.9% y más de 100 arrendatarios de diversos sectores económicos y un perfil crediticio de alta calidad, con capacidad de generación de un NOI de más de COP\$200,000 millones en un año. El cierre de la transacción está sujeto a la autorización de la Asamblea de Inversionistas y los trámites ante las autoridades de competencia y regulatorias.

Según el PEI, la consolidación de este portafolio fortalecería estratégicamente al vehículo mediante una mayor capacidad de generación de flujo de caja y rentabilidad para los inversionistas. Al evaluar la transacción, esta incorporación representaría un aumento cercano al 29% en los activos bajo administración (AUM) de PEI y del 35% en el área arrendable (GLA). Adicionalmente, la transacción incluye lotes destinados a la expansión de algunos de los activos, lo que permitirá desarrollar nuevas oportunidades de crecimiento y fortalecer la generación de ingresos del portafolio en el largo plazo. La operación contempla la participación de una entidad vinculada al grupo de accionistas de PEI Asset Management, administradora inmobiliaria de PEI, cuyos inversionistas recibirán una porción del pago mediante títulos participativos valorados a valor patrimonial (NAV).

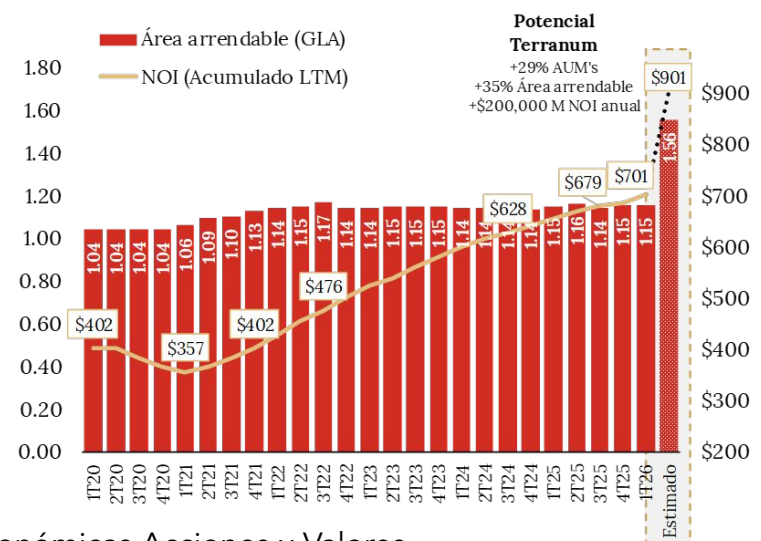
J.P. Morgan Securities LLC actúa como asesor financiero de PEI. Según el emisor, el proceso ha contado con los mecanismos de análisis, validación y aprobación, con el propósito de proteger los intereses de los inversionistas y asegurar una toma de decisiones independiente.

- Enlace al [Comunicado Oficial PEI](#)

Gráfica 1. Relación precio y valor patrimonial
COP por título



Gráfica 2. Evolución del área arrendable y NOI
Millones m² y COP MM



Fuente: Emisor - Investigaciones Económicas Acciones y Valores

PEI adquiere Fondo Terranum tras desinversión de Plaza Central

10 de julio 2026

Portafolio inmobiliario de Terranum:

1. **Connecta 26: Primer ecosistema empresarial de Colombia.** Situado en la Avenida El Dorado en Bogotá y cerca del Aeropuerto, reúne más de 250,000m² de oficinas, zonas verdes, comercios, un hotel y un centro de negocios y eventos.
2. **Connecta 80: Complejo y ecosistema empresarial** ubicado en el noroccidente de Bogotá, cuenta con tres torres de oficinas, coworking, locales y espacios colaborativos.
3. **Cortezza Medellín:** Complejo empresarial y comercial de oficinas ubicado en el Kilómetro 4 de la vía Las Palmas en Medellín.
4. **Exennta Gachancipá:** Proyecto Industrial con bodegas diseñadas para adaptarse al tamaño y al tipo de operaciones específicas de cada industria. Como Zona Franca, cuenta con múltiples beneficios tributarios y aduaneros.
5. **ZOL Funza:** Proyecto logístico que busca aumentar la eficiencia de la operación de las empresas. Ubicado en el corredor de la calle 80 en la Sabana de Bogotá.

Gráfica 3. Portafolio inmobiliario de Terranum y área total arrendable de oficinas y comercio



Fuente: Emisor - Investigaciones Económicas Acciones y Valores

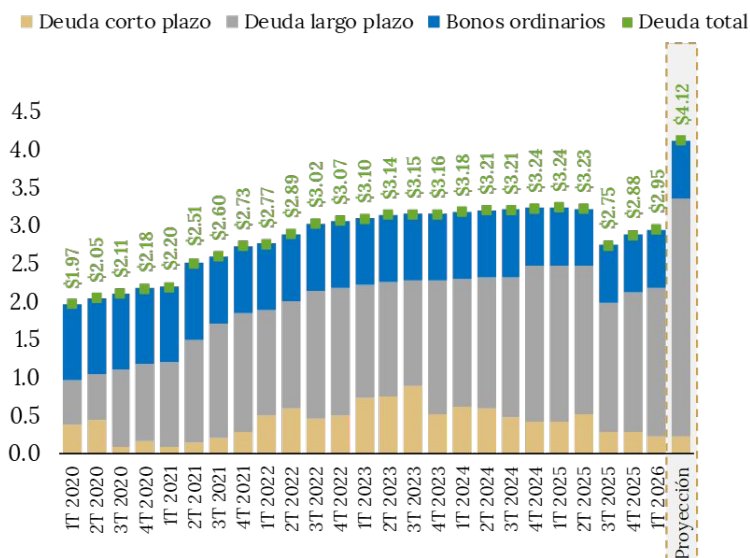
PEI desinvierte Plaza Central en Bogotá para adquirir el Fondo de Capital Privado Terranum, con un precio por debajo de su valor de activos y con potencial de crecimiento. Sin embargo, el endeudamiento del vehículo subiría al 31% (acercándose al límite reglamentario de 35%). En 2025, PEI comunicó al mercado un acuerdo definitivo para la enajenación del 51% de su participación en el Centro Comercial Plaza Central en Bogotá a favor de Cenco Malls, filial del grupo Cencosud. Esta operación de desinversión fue valorada en COP\$459,000 millones y representó una desinversión equivalente al 5.0% de los activos administrados. Posterior a esta transacción, PEI anuncia en 2026 una estrategia de rotación de portafolio para adquirir el Fondo de Capital Privado Terranum, el cual presenta un valor de activos cercano a los COP\$2.63 billones y pasivos financieros por COP\$900,000 millones. Según la información divulgada por PEI, los términos de la transacción reflejan un descuento transaccional de cerca del 20%, lo que implicaría el desembolso total de la inversión en un monto equivalente a COP\$1.40 billones.

PEI adquiere Fondo Terranum tras desinversión de Plaza Central

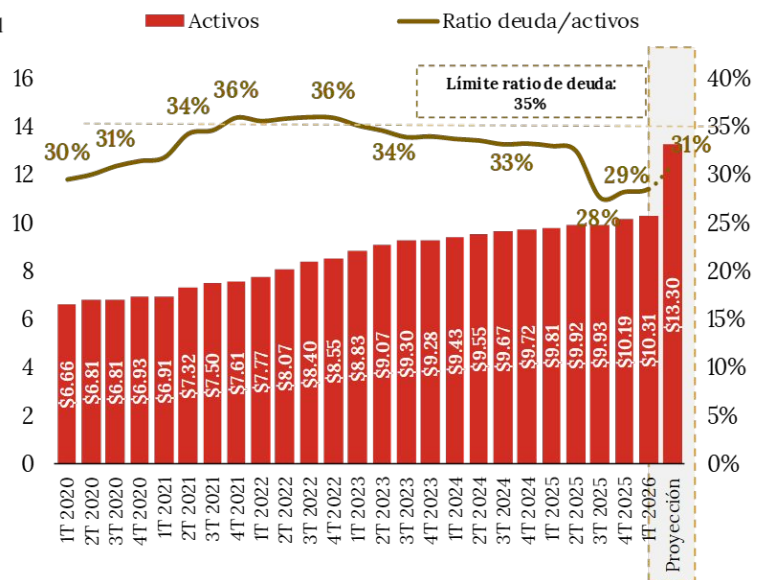
10 de julio 2026

Sin embargo, la liquidez de la venta de Plaza Central y los recursos propios no alcanzarían a cubrir completamente el monto de la transacción de Terranum, por lo que PEI anuncia la emisión de títulos al vendedor como forma de pago y endeudamiento del vehículo. Por un lado, se estima que la plataforma inmobiliaria de Terranum cuente con una tasa de ocupación del 92.5% que permita la generación de caja con un NOI recurrente estimado en COP\$200,000 millones al año, traducándose en una tasa de capitalización de entrada (Cap Rate) cercana al 9.0%. Sin embargo, la estructura de pago mixto incorpora un componente de caja diferido a un plazo de tres años, la emisión de nuevos títulos valorados a su valor patrimonial y deuda bancaria. Por ello, se estima que el endeudamiento del vehículo subiría a cerca del 31%, acercándose en 200 puntos básicos al límite reglamentario de PEI de 35%, al compararlo con el indicador actual de 29%. Esto sería consistente con una expansión estimada de la deuda total en COP\$1.18 billones hasta los COP\$4.12 billones, pero con un crecimiento de activos bajo manejo en COP\$2.99 (según informó el PEI sería un crecimiento del 29% en AUM frente al nivel actual de COP\$10.31 billones) que ubicaría el ratio de deuda en 31%.

Gráfica 4. Composición deuda PEI
COP Billones



Gráfica 5. Límite reglamentario deuda PEI
COP Billones



Fuente: Emisor - Investigaciones Económicas Acciones y Valores

En balance, consideramos positiva la estrategia de expansión de PEI hacia activos de alta calidad en segmentos inmobiliarios en los que ya cuenta con experiencia como el corporativo y comercial. En particular, la adquisición del Fondo Terranum envía una señal de confianza sobre la capacidad de generación de flujo de caja, a partir de un fondo que aún tiene capacidad de expansión y se estima podría representar un incremento del 29% en activos para PEI. Estimamos que esto se reflejaría en un crecimiento de entre 20-25% en el valor patrimonial por título, lo que fortalece el valor para los accionistas. Sin embargo, aún permanecen interrogantes sobre los términos finales de la transacción, las necesidades reales de apalancamiento vía deuda y la rentabilidad real de los activos inmobiliarios. Asimismo, PEI registra un descuento de cerca del 54% frente a su precio de cotización en bolsa, un rezago estructural en sus múltiplos de valoración que permanece desde su salida como emisor de renta variable en la BVC en 2022.

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 contruidos 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. © 2026 Acciones & Valores S.A



Héctor Wilson Tovar García

Gerente de Investigaciones Económicas

✉ wtovar@accivalores.com ☎ (601) 7430167 ext 1107



María Alejandra Martínez Botero

Directora de Investigaciones Económicas

✉ maria.martinez@accivalores.com ☎ (601) 7430167 ext 1566

Hugo Camilo Beltrán Gómez

Analista Renta Variable

✉ hugo.beltran@accivalores.com

Laura Sophia Fajardo Rojas

Analista Divisas

✉ laura.fajardo@accivalores.com

Diego Fernando Carrillo Gómez

Practicante

✉ diego.carrillo@accivalores.com

WhatsApp:
+57
3112182255

Bogotá:
601 514 33
43
Síguenos:

Línea Nacional:
01 8000 111
700



accionesyvalores



accionesyvaloressa



company/acciones-y-valores-s-a/