

Libro de Resultados

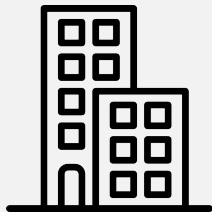
Primer Trimestre 2026



**Gerencia
Investigaciones
Económicas**

Héctor Wilson Tovar
Gerente
wtovar@accivalores.com

Hugo Camilo Beltrán
Analista Renta Variable
hugo.beltran@accivalores.com



Cánones de arrendamiento crecen por encima del IPC, fortaleciendo ingresos y NOI en el trimestre

Resumen de resultados financieros

PEI cerró el primer trimestre de 2026 con un desempeño operativo consistente, alineado con su estrategia de inversión inmobiliaria. Esto fue respaldado por un incremento en los ingresos por arrendamientos, así como por una reducción en el gasto financiero neto por COP\$6,509 millones.

Ingresos Operacionales:

Los ingresos de PEI ascendieron a COP\$220,102 millones en el 1T26, lo que representa un crecimiento interanual del 6.9%, asociados a una tasa de retención de contratos del 96.8%, a incrementos en los cánones por encima del IPC y al aporte de las rentas variables, particularmente durante la temporada vacacional. En este periodo, la tasa de ocupación del portafolio se ubicó en 93.2%.

Margen NOI (Net Operating Income):

Se ubicó en 86.0% para el trimestre, con un avance frente al 84.9% registrado el año anterior. Este comportamiento respondió a los ingresos en la categoría comercial, siendo la que más aportó al indicador (42%), seguida por la corporativa (33%), logística (15%) y especializada (10%). El NOI ascendió a COP\$189,288 millones, consistente con un crecimiento anual de 8.4%.

EBITDA:

El EBITDA del trimestre cerró en COP\$160,707 millones, un aumento de 7.1% frente el mismo trimestre del 2025, con un margen EBITDA que se ubicó en 73.0%.

Endeudamiento:

El saldo de deuda cerró en COP\$3.24 billones, con un nivel de endeudamiento sobre activos (LTV) de 28.6%, 640 puntos básicos por debajo del límite regulatorio del 35%. Asimismo, durante el trimestre se observó una reducción de COP\$6,509 millones en los gastos financieros netos frente al periodo anterior, cerrando la partida en COP\$75,211 millones. Por su parte, el indicador de cobertura de intereses se ubicó en 1.82x.

Flujo de Caja Distribuible (FCD):

El FCD por título ascendió a COP\$1,220 en el 1T26, equivalente a una distribución total de COP\$60,943 millones, compuestos en un 98.5% por operaciones habituales del vehículo y un 1.5% derivado de las desinversiones del periodo (específicamente la venta del local comercial Davivienda Palmira). Estas cifras confirman la estabilidad de los ingresos por rentas y el resultado de las estrategias de distribución de la administración.

Cánones de arrendamiento crecen por encima del IPC, fortaleciendo ingresos y NOI en el trimestre

Aspectos a resaltar

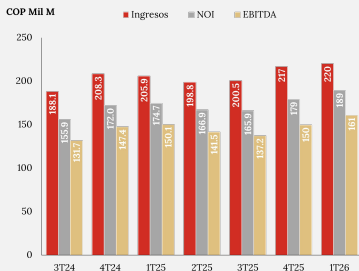
- **Hitos en la gestión del portafolio inmobiliario:** En el trimestre, se destaca la desinversión del 51% del activo comercial Plaza Central por COP\$451,000 millones al grupo internacional Cencosud, a través de su filial Cenco Malls, así como la desinversión del local comercial Davivienda Palmira.
- **Estabilidad en indicadores operativos de ocupación y retención:** El portafolio registró una tasa de ocupación de 93.2% y una tasa de retención de contratos de 96.8% durante el primer trimestre. Estos niveles operativos demuestran la continuidad de la base de arrendatarios y la capacidad de renovación de contratos por parte de la administración.
- **Reducción del gasto financiero neto:** Los gastos financieros netos presentaron una disminución de COP\$6,509 millones frente al año anterior, situándose en COP\$75,211 millones en el 1T26. Esta variación obedece a la gestión activa del portafolio de deuda, a pesar de un entorno de mayores tasas de interés, así como a la emisión de Títulos Participativos en el tercer trimestre. Esta optimización permitió amortiguar presiones sobre el flujo de caja del vehículo.
- **Fortalecimiento del Margen NOI:** El margen de utilidad operativa neta (NOI) ascendió al 86.0%, lo cual representa un incremento frente al 84.9% registrado en el mismo periodo del año anterior. Este crecimiento fue impulsado por un incremento anual del 8.4% en el NOI total, apoyado en el desempeño del segmento comercial y el ajuste de cánones por encima del índice de inflación.

Aspectos a mejorar

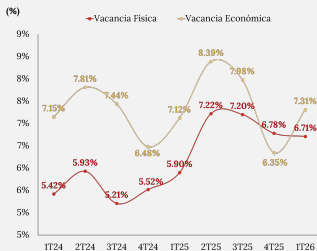
- **Deterioro del indicador de cobertura de intereses (ICR) y riesgo de mercado:** El índice de cobertura de intereses se ubicó en 1.82x al finalizar el 1T26, cifra inferior al 2.19x reportado en el 4T25. Asimismo, la exposición a deuda indexada a tasa variable aumentó desde el 86.8% hace un año al 88.9% en el 1T26, incrementando el riesgo de mercado ante un contexto alcista de la tasa de interés de política monetaria en Colombia y presiones inflacionarias en 2026.
- **Incremento en el apalancamiento y saldo de deuda:** La deuda neta del vehículo cerró en COP\$3.24 billones, lo que resultó en un indicador de endeudamiento sobre activos (LTV) de 28.6%. Este nivel es superior al 28.3% observado al cierre de diciembre de 2025, aunque por debajo del límite establecido de 35%.
- **Disminución del Flujo de Caja Distribuible (FCD):** El FCD por título descendió a COP\$1,220 en el primer trimestre, lo que representa una reducción frente a los COP\$2,002 distribuidos en el periodo anterior. La distribución total de COP\$60,943 millones también fue menor a los COP\$100,007 millones del 4T25, impactada por un menor volumen de desinversiones de activos.

Resumen de cifras e indicadores

Principales indicadores



Vacancia física y económica



Fuente: Emisor - Investigaciones Económicas Accivales

Perspectiva

Los resultados de PEI en el primer trimestre de 2026 mantienen la tendencia de crecimiento del vehículo inmobiliario en Colombia, con ingresos operacionales que impulsaron una utilidad neta operativa (NOI) y un EBITDA con incrementos anuales del 8.4% y 7.1%, respectivamente. Este desempeño operativo se fundamentó en una tasa de retención de contratos del 96.8% y en una gestión comercial que permitió el ajuste de cánones por encima del índice de inflación. Asimismo, el vehículo reportó una estructura de flujo de caja distribuible (FCD) donde el 98.5% provino de la operación recurrente, lo que indica consistencia en la generación de rentas.

En el mercado bursátil, el precio del título aún no refleja el valor en libros del activo: el valor del portafolio por metro cuadrado se sitúa en COP\$8.9 millones, mientras que el precio de mercado representa un descuento del 42.7% frente a su valor fundamental (NAV por título de COP\$122,156). Esta condición influye en la expectativa de valorización del precio del título de PEI en comparación con otros activos del mercado local. Por su parte, las proyecciones para el resto de 2026 incorporan variables del contexto macroeconómico que pueden afectar los costos de deuda y los gastos operativos en un entorno de tasas de interés e inflación persistentes en Colombia. Por lo anterior, la visión se mantiene neutral frente a los resultados operativos en los siguientes periodos y se observa una expectativa cautelosa respecto al retorno total para el inversionista en 2026.

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.