

Libro de Resultados

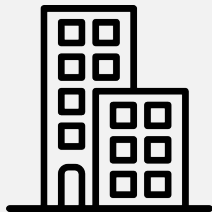
Segundo Trimestre 2026



**Gerencia
Investigaciones
Económicas**

Héctor Wilson Tovar
Gerente
wtovar@accivalores.com

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

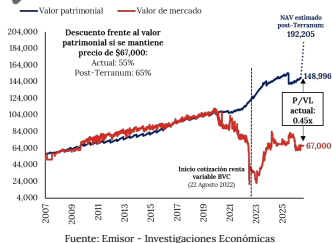


PEI reduce deuda tras venta de Plaza Central, pero descuento en bolsa alcanza el 55% del valor patrimonial

Cubrimiento PEI: Adquisición del Fondo Terranum



Valor patrimonial vs. precio mercado PEI



PEI anunció la adquisición del portafolio inmobiliario de Terranum. En particular, el valor de la operación asciende a un valor de COP\$2.18 billones. El portafolio de Terranum 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.

La capacidad de generación de NOI es de más de COP\$200,000 millones en un año y representaría un aumento cercano al 29% en los activos bajo administración (AUM) de PEI y del 35% en el área arrendable (GLA).

Los COP\$2.18 billones de la compra se pagarán: 23.3% con caja en 4 pagos indexados IPC, 34.7% en títulos PEI emitidos a NAV con lock-up period de 3 años y el restante 42% con deuda.

El descuento de la transacción sobre el activo del portafolio es de 26.4% y sobre el patrimonio del 38.3% a precios de NAV. Sin embargo, al considerar la forma de pago mixta entre efectivo y títulos, el descuento alcanza un 42.4% sobre el activo y un 61.4% sobre el patrimonio.

Activos inmobiliarios Fondo Terranum



Métricas de retorno de la transacción



Rango TIR transacción

IPC + [11.0% - 12.4%]

Cap rate de compra

10.9%

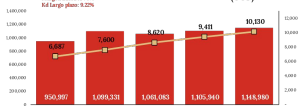
Precio por metro cuadrado

Corporativo: COP\$8,300,000

Logístico: COP\$2,300,000

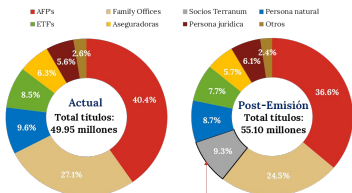
Supuestos proyección:
CAGR ingresos: 4.80%
Margen EBITDA: 70%
Red Largo plazo: 9.25%

Proyección NOI y FCD (COP)



Acciones & Valores | Investigaciones Económicas

Composición de inversionistas PEI



Todos los accionistas actuales pierden participación, en favor de la emisión de nuevos títulos a los socios de Terranum. Sin embargo, pese a esta dilución, el FCD por título crece 4.8% en proyección a 10Y.

AV Acciones & Valores
Desde 1959

PEI reduce deuda tras venta de Plaza Central, pero descuento en bolsa alcanza el 55% del valor patrimonial

Resumen de resultados financieros

PEI cerró el primer semestre de 2026 con resultados que reflejan la solidez de su operación y la consistencia de su estrategia de inversión inmobiliaria. Esto fue respaldado por un crecimiento en los ingresos, la estabilización de sus métricas de vacancia y un avance significativo en la optimización de su estructura de capital.

Ingresos Operacionales:

Los ingresos de PEI ascendieron a COP\$425,880 millones al cierre de junio de 2026, lo que representa un crecimiento interanual del 5.3%, asociado a la indexación de los contratos de arrendamiento, el aporte de las rentas y una sólida gestión comercial. En este periodo, la tasa de renovación de contratos alcanzó un 95.8%, logrando la colocación de 7,767 m², lo que permitió reducir la vacancia física del portafolio al 6.72% y la vacancia económica al 7.25%.

Margen NOI (Net Operating Income):

Se ubicó en 85.03% para el primer semestre del año, registrando un avance de 62 puntos básicos frente al 84.4% del 1S25. Este desempeño refleja una operación eficiente y una adecuada administración de los costos y gastos del vehículo. El NOI ascendió a COP\$362,132 millones, consistente con un crecimiento anual de 6.0%.

EBITDA:

El EBITDA acumulado del semestre cerró en COP\$302,121 millones, lo que representa un aumento de 3.6% frente al mismo periodo de 2025, con un margen EBITDA que se ubicó en 70.94%.

Endeudamiento:

Tras recibir los recursos por la desinversión del 51% de Plaza Central, el vehículo destinó COP\$306,805 millones al prepagó de obligaciones financieras. Con esto, el nivel de endeudamiento sobre los activos (LTV) se redujo al 26.4%, ubicándose por debajo de su límite regulatorio de 35%. Asimismo, esta gestión activa de la estructura de capital permitió disminuir la exposición a deuda indexada a la tasa IBR en un entorno de tasas elevadas, reduciendo el gasto financiero neto acumulado en COP\$12,232 millones (-7.4%) frente al año anterior. Por su parte, el indicador de cobertura de intereses (ICR) finalizó el trimestre en 1.82x.

Flujo de Caja Distribuible (FCD):

El FCD por título ascendió a COP\$1,302 en el 2T26, equivalente a una distribución total de COP\$65,040 millones correspondiente al periodo comprendido entre abril y junio de 2026. Estas cifras reafirman la estabilidad de los flujos de ingresos del portafolio.

PEI reduce deuda tras venta de Plaza Central, pero descuento en bolsa alcanza el 55% del valor patrimonial

Aspectos a resaltar

- **Reducción del endeudamiento:** Gracias a la desinversión del 51% de Plaza Central, el vehículo ejecutó el prepagado de obligaciones financieras por COP\$306,805 millones. Esta gestión activa permitió disminuir el nivel de endeudamiento sobre los activos (LTV) al 26.4%, lo que representa una reducción de 220 puntos básicos frente al trimestre anterior, por debajo del límite regulatorio. Asimismo, esto mitigó la exposición a deuda tasa variable IBR.
- **Crecimiento del dividend yield de mercado:** El Dividend Yield (LTM) de PEI ha mantenido una trayectoria ascendente desde el 5.27% registrado en el primer trimestre de 2025 hasta alcanzar un 8.83% en el segundo trimestre de 2026. Este indicador refleja la resiliencia en la rentabilidad del instrumento y la efectividad de la administración para materializar la transferencia de valor.
- **Estabilidad en la generación del Flujo de Caja Distribuible (FCD):** El PEI anunció una distribución de FCD por COP\$65,040 millones, equivalente a COP\$1,302 por título participativo correspondiente al 2T26. Esto reafirma la calidad y predictibilidad de los flujos de ingresos del portafolio, los cuales estuvieron respaldados en una tasa de renovación de contratos del 95.8% y en eficiencias operacionales que permitieron preservar la generación de caja neta del vehículo.
- **Vehículo inmobiliario con precios atractivos por metro cuadrado:** El precio implícito del portafolio a NAV se ubica en COP\$9.0 millones por metro cuadrado, mientras que este precio implícito en el mercado secundario llega apenas a los COP\$4.6 millones por metro cuadrado. Esto refleja un precio de entrada atractivo frente al estándar de activos inmobiliarios comparables del mismo nivel de calidad y estabilidad de flujo de ingresos.

Aspectos a mejorar

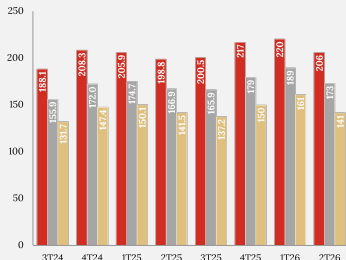
- **Formación de precios y descuento patrimonial:** En el mercado secundario, el precio del título participativo cerró el trimestre en COP\$66,000. Este nivel de cotización se traduce en un descuento estructural del 52% frente a su valor patrimonial (NAV). Esta marcada divergencia refleja una inadecuada formación de precios en la bolsa local.
- **Contracción en la liquidez bursátil:** A pesar de incrementar el número total de inversionistas, el volumen promedio diario de negociación (ADTV) en el corrido de 2026 se ubicó en COP\$1,652 millones, lo que representa una contracción frente a los COP\$1,997 millones registrados en 2025 y COP\$2,956 millones en 2024. Esto restringe la flexibilidad de entrada y salida para agentes del mercado.
- **Incrementos en la vacancia física de los segmentos logístico y comercial:** Si bien la vacancia general del portafolio cerró en 6.72%, el segundo trimestre evidenció un leve deterioro en la ocupación física de categorías específicas. El segmento logístico incrementó su vacancia física, pasando de 2.12% en el 1T26 a 2.20% en el 2T26, seguido por la categoría comercial (1.49% vs. 1.51%).
- **Exposición a deuda indexada a tasas variables:** Al cierre del 2T26, el 87.8% del saldo total de la deuda se mantiene indexado en conjunto a tasas variables, compuesto por un 52.5% atado al IPC y un 35.3% al IBR.

Resumen de cifras e indicadores

Principales indicadores

COP Mil M

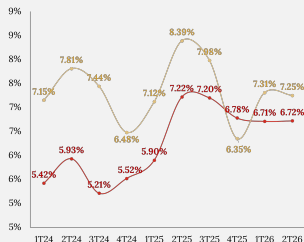
■ Ingresos ■ NOI ■ EBITDA



Vacancia física y económica

(%)

◆ Vacancia Física ◆ Vacancia Económica



Fuente: Emisor - Investigaciones Económicas Accivales

Perspectiva

Los resultados de PEI al cierre del primer semestre de 2026 consolidan la tendencia de crecimiento y optimización del vehículo inmobiliario en Colombia, evidenciada por un aumento anual del 5.3% en los ingresos operacionales, lo que apalancó un crecimiento del 6.0% en el NOI y del 3.6% en el EBITDA acumulado. Este desempeño operativo estuvo fundamentado a su vez en una alta tasa de renovación de contratos del 95.8%, la colocación de 7,767 m² y la indexación de los cánones de arrendamiento. Asimismo, la ejecución del ciclo de inversión inmobiliaria marcó un hito con la desinversión parcial de Plaza Central y el prepagó de obligaciones financieras por COP\$306,805 millones, lo que fortaleció la estructura de capital y sustentó un flujo de caja distribuable (FCD) de COP\$1,302 por título para el segundo trimestre.

Sin embargo, en el mercado bursátil, el comportamiento del título participativo sigue sin reflejar los fundamentales y el valor de los activos: la cotización cerró el trimestre en COP\$66,000, lo que representa un descuento estructural de más del 52% frente a su valor patrimonial, acompañado de una contracción en la liquidez con un bajo volumen de negociación (ADTV) de COP\$1,652 millones. Hacia adelante, las proyecciones para el resto de 2026 incorporan expectativas sobre la exitosa adquisición e integración del portafolio de Terranum, así como el monitoreo del riesgo de mercado, dado que el 87.8% de la deuda del vehículo permanece indexada a tasas variables (IPC e IBR) en un entorno monetario restrictivo. Un cambio estructural en nuestra perspectiva sobre el desempeño del activo dependerá de la implementación de estrategias que busquen el cierre de la brecha entre sus fundamentales y el precio del título en bolsa.

PEI reduce deuda tras venta de Plaza Central, pero descuento en bolsa alcanza el 55% del valor patrimonial

Mensajes relevantes de la llamada de resultados



Juan Carlos Hurtado
CEO de PEI Asset Management

“**PEI cerró el segundo trimestre de 2026** con resultados que reflejan la solidez de su operación y la consistencia de su estrategia, registrando crecimiento en ingresos, NOI y EBITDA, así como avances significativos en la optimización de su estructura de capital. Estos resultados estuvieron respaldados por una sólida gestión comercial”.

“En la **transacción del Fondo Terranum**, al suscribir los títulos a NAV, la participación de los socios quedará en 9.34% y no en 19.4% si la emisión fuese a precios de mercado (...) A pesar del mayor número de títulos, los inversionistas actuales verán una expansión del FCD”.

“En 2029 la meta de PEI es llegar a una métrica de **Loan to Value (LTV)** de 25%, a través de desinversiones estratégicas de activos y mejoras de eficiencia”.

“**Producto del prepagó de la deuda** con los recursos de la venta de Plaza Central, COP\$300,238 millones se abonaron a capital y COP\$6,568 millones a intereses. El nivel de endeudamiento sobre los activos (LTV) se disminuyó 220 puntos básicos con respecto al anterior trimestre. En comparación con el primer semestre de 2025, el gasto financiero tuvo una reducción de COP\$12,232 millones (7.41% menor) producto de un menor saldo de deuda”.



Camilo Barco
CFO de PEI Asset Management

“El próximo 18 de agosto de 2026 se ejecutará el próximo pago del FCD correspondiente al segundo trimestre del año por COP\$1,302. El último pago de este año 2026 será el 17 de noviembre, asociado al FCD del tercer trimestre”.



(*) Escala 0-100, donde 0 es el sentimiento más pesimista y 100 el más optimista.

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.