

Libro de Resultados

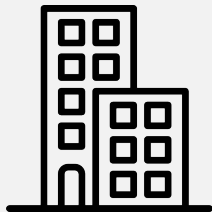
Tercer Trimestre 2025



**Gerencia
Investigaciones
Económicas**

Hector Wilson Tovar
Gerente
wtovar@accivalores.com

Sara Sofia Guzmán Suárez
Practicante
sara.guzman@accivalores.com



Crecimiento en ingresos por arrendamientos fortalecieron perfil financiero

Resumen de resultados financieros

PEI mantuvo un sólido desempeño en el 3T25, respaldado por mayores ingresos por arrendamientos, estabilidad en la ocupación y márgenes operativos robustos. La gestión eficiente de la deuda y la reducción del gasto financiero fortalecieron su estructura y reflejan una operación estable y rentable.

Ingresos Operacionales:

Totalizaron COP\$200,460 millones, lo que representa un crecimiento interanual del 6.5% frente al 3T24. Este desempeño se explicó principalmente por el incremento en los cánones de arrendamiento —superiores al IPC— y por mayores ingresos derivados de arrendamientos variables. El portafolio mantuvo una ocupación sólida del 92.8% y una tasa de renovación del 78.8%, equivalente a más de 74,500 m² renovados.

Margen NOI (Net Operating Income):

Se ubicó en 82.7%, con una leve contracción de 17 pbs a/a. Este comportamiento respondió al crecimiento de ingresos en las categorías corporativa y comercial, así como al inicio del servicio de metros a la 4 en activos corporativos, lo que compensó parcialmente un menor desempeño en el segmento logístico.

EBITDA:

El EBITDA del trimestre cerró en COP\$137,204 millones, un aumento de COP\$5,504 millones (4.2% a/a), con un margen EBITDA que se ubicó en 68.4%.

Endeudamiento:

El saldo de deuda cerró en COP\$2.75 billones, con un nivel de endeudamiento sobre activos (LTV) de 27.8%, por debajo del límite regulatorio del 35%. Durante el trimestre se observó una reducción de 20 pbs en el costo de la deuda, pese a un aumento de 36 pbs en la inflación anual. En contraste, el indicador de cobertura de intereses (ICR) se deterioró levemente, ubicándose en 1.73x.

Flujo de Caja Distribuible (FCD):

El FCD por título fue de COP\$1,302, equivalente a una distribución de COP\$65,040 millones, en línea con la política de distribución del vehículo y reflejando la estabilidad operativa y financiera alcanzada durante el trimestre.

Crecimiento en ingresos por arrendamientos fortalecieron perfil financiero

Aspectos a resaltar

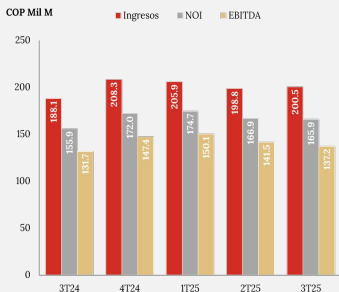
- **Desempeño en mercado de capitales:** Participación cercana al 2% del volumen total negociado en el MSCI COLCAP, ubicándose en la posición 12 del ranking, con transacciones equivalentes al 11.05% de los títulos en circulación.
- **Eficiencia financiera:** Reestructuración del portafolio de deuda para optimizar el costo de financiación y el perfil de vencimientos, fortaleciendo la estructura financiera del vehículo. En particular, durante el periodo, PEI mantuvo un sólido desempeño, respaldado por un portafolio diversificado de inmuebles, una ocupación estable y una gestión activa de su estructura financiera.
- **Gestión operativa y expansión del portafolio:** Avance en proyectos de inversión (Capex y R&M) por más de COP\$2,700 millones y mejora en los niveles de ocupación de los activos Calablanca, Boho y CityU frente al año anterior, reflejando un portafolio en expansión.

Aspectos a mejorar

- **Incertidumbre sobre la dinámica inflacionaria en Colombia e indexación de arrendamientos:** La indexación de contratos de arrendamiento en 2026 tendría como base la inflación anual que cerraría el 2025 en 5.4% (vs. 5.2% en el 2024). Sin embargo, en un eventual escenario de persistencia de presiones inflacionarias, los márgenes de rentabilidad de PEI podrían verse presionados en el mediano plazo.
- **Presión al alza en vacancia física y económica de inmuebles:** En lo corrido de 2025, la vacancia física de PEI aumentó en 198 pbs hasta 7.20%, mientras que la vacancia económica creció en 54 pbs hasta 7.98%. Los mayores incrementos se dieron en los inmuebles logísticos, comerciales y corporativos frente al año anterior, lo que presiona las perspectivas futuras de ingresos por arrendamiento.

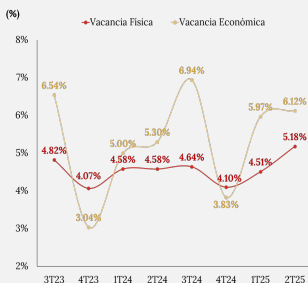
Resumen de cifras e indicadores

Principales indicadores



Fuente: Emisor - Investigaciones Económicas Accivales

Vacancia física y económica



Perspectiva

Los resultados de PEI en el tercer trimestre reflejan la recuperación del sector inmobiliario en Colombia en lo corrido del año, con mayores ingresos por arrendamiento que se reflejan en una utilidad neta operativa y EBITDA crecientes. Asimismo, los resultados del duodécimo tramo de emisión de títulos participativos en septiembre de 2025 mostraron un alto apetito inversionista, con un monto demandado 2.92 veces el monto emitido (COP\$1.46 billones vs. COP\$0.50 billones). Esto permitió un aumento en la base de inversionistas, con una participación del 14% de inversionistas internacionales. Sin embargo, persisten los riesgos sobre los resultados operativos, al registrar aumentos en vacancia física y económica de inmuebles, en un contexto de indexación de cánones de arrendamiento por encima de las expectativas debido a mayor inflación al cierre de año.

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. © 2025 Acciones & Valores S.A