

Libro de Resultados

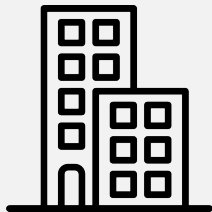
Cuarto Trimestre 2025



**Gerencia
Investigaciones
Económicas**

Héctor Wilson Tovar
Gerente
wtovar@accivalores.com

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



Crecimiento en ingresos por arrendamientos y gestión de deuda fortalecieron perfil financiero

Resumen de resultados financieros

PEI cerró el 2025 con un sólido desempeño, consolidándose como la alternativa líder de inversión inmobiliaria en el país. Esto fue respaldado por mayores ingresos por arrendamientos e incentivos, así como ahorros financieros por COP\$70,984 millones, lo que reafirma una operación estable y rentable.

Ingresos Operacionales:

Totalizaron COP\$216,778 millones en el 4T25, lo que representa un crecimiento interanual del 4.0%. Dicha mejora se debió a una sólida tasa de renovación de contratos del 87.8%, al ajuste de los arrendamientos en línea con la inflación y al impulso de los ingresos variables y otros ingresos como parqueaderos y zonas comunes. El portafolio evidenció avances significativos en su diversificación y rentabilidad.

Margen NOI (Net Operating Income):

Se ubicó en 82.67% para el trimestre, con un avance de 8 puntos básicos frente al año anterior. Este comportamiento respondió al crecimiento de ingresos en las categorías comercial, siendo la que más aportó, seguida por corporativa, logística y especializada. El NOI ascendió a COP\$179,200, consistente con un crecimiento anual de 4.2%.

EBITDA:

El EBITDA del trimestre cerró en COP\$149,710 millones, un aumento de 1.5% frente el mismo trimestre del 2024, con un margen EBITDA que se ubicó en 69.1%.

Endeudamiento:

El saldo de deuda cerró en COP\$2.88 billones, con un nivel de endeudamiento sobre activos (LTV) de 28.3%, 670 pts básicos por debajo del límite regulatorio del 35%. Asimismo, durante el trimestre se observó una reducción de COP\$12,186 millones en gastos financieros netos frente al periodo anterior. En contraste, el indicador de cobertura de intereses (ICR) se deterioró, ubicándose en 2.19x.

Flujo de Caja Distribuible (FCD):

El FCD por título ascendió a COP\$2,002 en el 4T25, equivalente a una distribución total de COP\$100,007 millones, compuestos en un 85.31% por operaciones habituales del vehículo y un 14.69% de las desinversiones del periodo. Estas cifras confirman la solidez de los ingresos por rentas y el valor de las estrategias para maximizar el beneficio de los inversionistas.

Crecimiento en ingresos por arrendamientos y gestión de deuda fortalecieron perfil financiero

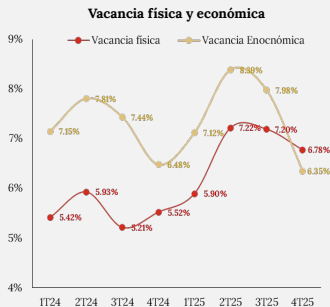
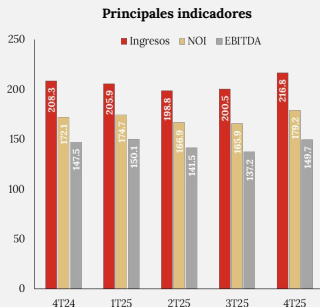
Aspectos a resaltar

- **PEI alcanza nivel récord de propiedades de inversión y consolida su quinto año consecutivo de ingresos en expansión.** Las propiedades de inversión alcanzaron los COP\$9.97 billones, su punto más alto desde 2018 y 4% al alza frente al 2024. Con ello, los ingresos del PEI han crecido de forma sostenida desde 2021 a una TACC de 13.2%, con un FCD causado que creció a una TACC de 15.3%.
- **Consolidación en mercado de capitales.** Al cierre del año, PEI representó cerca del 2% del volumen total negociado de las especies que componen el MSCI COLCAP, fortaleciendo su presencia bursátil. En 2025 se negociaron el 12.88% de los títulos en circulación, con transacciones por 5.86 millones de títulos.
- **Mayor eficiencia financiera:** PEI avanzó en la optimización de su deuda, alcanzando un 11.41% de sus obligaciones indexadas a tasa fija, mitigando el riesgo de tasa de interés. Además, logró una reducción del gasto financiero neto de COP\$70,984 millones en comparación con el año 2024 debido a la emisión de Tramo XII para optimizar la estructura de la capital.
- **Gestión del portafolio de activos:** PEI aumentó su participación sobre el activo Hotel Sofitel Barú Cartagena sobre el 80% del total, generando un ingreso por ventas de COP\$23,500 millones. Asimismo, PEI mantuvo un sólido desempeño, respaldado por un portafolio diversificado de inmuebles, una ocupación estable y una gestión activa de su estructura financiera, esto se refleja en una retención de arrendamientos superior al 90%. Finalmente, PEI logró aumentar el plazo promedio de la deuda, lo que reduce presiones de liquidez en el 2026.

Aspectos a mejorar

- **Presiones inflacionarias y costos laborales impactarían los gastos operativos del PEI en 2026:** La inflación anual en niveles superiores al 5% y con tendencia creciente se refleja en una indexación más alta en contratos de arrendamiento, mientras que el incremento de costos laborales y servicios de las copropiedades presionan los gastos operativos en 2026. Particularmente, las cuotas de administración representaron el 1.36% de los ingresos totales del PEI en 2025.
- **La tasa de interés tendría el impacto más significativo en el guideline de resultados de 2026:** De cara al *guideline* de 2026, se anticipa un aumento en el gasto financiero entre COP\$30-40 mil millones para el año, asociado a las condiciones del entorno macroeconómico. A pesar de ello, se espera que el FCD siga expandiéndose hasta los COP\$235 mil millones (vs. COP\$225 mil millones en 2024), gracias al plan de eficiencias operativas. Finalmente, se proyecta un incremento en los ingresos en línea con el cierre de vacancias y los ajustes en los contratos de arrendamiento.

Resumen de cifras e indicadores



Fuente: Emisor - Investigaciones Económicas Accivales

Perspectiva

Los resultados de PEI en el cuarto trimestre consolidan la tendencia de crecimiento del vehículo inmobiliario en Colombia durante 2025, con ingresos por arrendamiento que impulsaron una utilidad neta operativa y un EBITDA con expansiones anuales del 13.5% y 13.9%, respectivamente. Este desempeño operativo se vio fortalecido por una sólida tasa de retención de contratos del 87.8% y una gestión comercial que permitió indexar cánones por encima de la inflación. Asimismo, el vehículo cerró el año con una estructura de ingresos donde el 85.3% se explica por la operación recurrente, reafirmando la estabilidad de sus rentas.

No obstante, el precio del título en el mercado bursátil no refleja su valor en libros: el valor del portafolio por metro cuadrado asciende a COP\$8.8 millones, mientras que el precio es de apenas COP\$5 millones (un descuento de 43% respecto a su fundamental). Esto limita la expectativa de valorización del precio del título de PEI, profundizando el rezago frente al resto del mercado local. Por su parte, el *guideline* en 2026 incorpora desafíos por el contexto macroeconómico que pueden impactar los costos de deuda, los gastos operativos o la vacancia física en un entorno de tasas de interés e inflación al alza en Colombia. Por ello, nuestra visión es neutral frente a los resultados en los siguientes trimestres y a la baja frente a la expectativa de retorno total al accionista 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.