



Asset
Management

Análisis y Estrategia Renta Variable

PEI Entrega de Notas 1T26

PEI crece por encima de inflación en Ingresos, NOI y EBITDA en el 1T26

mayo de 2026

Harold Rubio

Analista Renta Variable
harold.rubio@avalcasadebolsa.com

Omar Suarez

Gerente de Estrategia Renta Variable
omar.suarez@avalcasadebolsa.com

Great
Place
To
Work®

Certificada

DIC 2024-DIC 2025

COL

PEI Entrega de Notas 1T26

PEI crece por encima de inflación en Ingresos, NOI y EBITDA en el 1T26

Calificamos los resultados del 1T26 como **POSITIVOS** ya que el PEI superó el consenso en las dos métricas clave: **Ingresos de COP 220.102 millones (+1,0% vs. COP 218.000 millones esperados)** y **EBITDA de COP 160.707 millones (+2,4% vs. COP 157.000 millones)**, con un crecimiento de Ingresos que supera la inflación en **+134 pbs** y un NOI que avanza **+8,4% A/A** con margen de **86,0% (+115 pbs)**. Sin embargo, el Flujo de Caja Distribuible se vio impactado por las mayores tasas de interés.

En lo operativo, los **Ingresos del vehículo crecieron +6,9% A/A** impulsados por una renovación de contratos en un nivel del 96,8% e incrementos en cánones por encima del IPC. El NOI de COP 189.288 millones, con un crecimiento de **+8,4% A/A** frente al 1T25, estuvo liderado por el segmento Comercial (42%), Corporativos (33%), Logísticos (15%) y Especializados (10%). Corporativo mantiene la mayor presión de segmentos, con una vacancia física del 11,9%, aunque por debajo del mercado de Bogotá; la ocupación consolidada se situó en 93,2% con vacancia total de 6,71%.

La rentabilidad acompañó el crecimiento de Ingresos. **El EBITDA creció un +7,1% A/A (COP 160.707 millones)** por encima del crecimiento de los Ingresos, con un margen de 73,0% (+9 pbs A/A), consistente con el control de Gastos Operativos pese al mayor Gasto de Administración por el esquema variable de remuneración del administrador.

En la gestión comercial, las **Ventas trimestrales por m² en Centros Comerciales crecieron +9,82% A/A** hasta COP 778.995/m², indicando calidad del tráfico y la capacidad de pago de los arrendatarios en el segmento de mayor peso en el NOI. En Corporativo, Addi firmó los pisos 26 y 27 de Atrio con contratos superiores a cinco años indexados a IPC más spread, favoreciendo a la consecución de clientes corporativos del sector tecnológico.

El hito más relevante del trimestre fue **la desinversión del 51% de Plaza Central a Cencosud por COP 459.000 millones al 96% del valor en libros**. La transacción valida la calidad del portafolio ante un comprador internacional exigente y libera capital en un momento en que el endeudamiento es costoso; el destino de esos recursos no se sabe con certeza pero será determinante para la dinámica del FCD en los trimestres siguientes.

El **Flujo de Caja Distribuible (FCD) ascendió un 4,4% A/A a COP 60.943 millones (COP 1.220 por título vs COP 1.168 en 1T25)**, pagadero el 15 de mayo, con Dividend Yield LTM cercano al 8,8%. La composición es 98,5% de recursos recurrentes. Sin embargo, el alza de tasas del Banco de la República contrarresta el buen desempeño operacional.



Ticker	PEI
Sector	Inmobiliario
Precio Objetivo (COP)	90.140
Recomendación	Neutral
Potencial de Valorización	+44,6%
YTD	-21,59%
Cap. Bursátil (COP Bn)	3,09
Activos administrados (COP Bn)	10,31
P/V	0,43x
EV/EBITDA	10,2x

Cifras con corte al 12/02/2026

Gráfica 1. Evolución título PEI

Cifras en COP



Cifras con corte al 12/02/2026

PEI Entrega de Notas 1T26

El Kd sube a 11,72%: el alza de tasas presiona el FCD recurrente



El escenario de tasas que se anticipaba como riesgo para 2026 ya es una realidad en el mercado. La Junta Directiva del Banco de la República subió la tasa de política monetaria en **+200 pbs hasta 11,25%** desde el cierre de 2025, lo que empujó el **costo promedio de la deuda del PEI (KD) a 11,72%**, su nivel más alto en la serie reciente. La estructura de indexación explica esta sensibilidad: el 88,9% de la deuda es variable (48,0% referenciada a IBR y 40,9% a IPC), de modo que cada alza del Banco de la República se transmite casi de inmediato al Gasto Financiero.

Con todo, el impacto sobre el FCD del 1T26 fue amortiguado por la reducción estructural de deuda. El **Gasto Financiero neto se redujo un -8,0% A/A (COP 6.509 millones) hasta COP 75.211 millones**, gracias al prepago ejecutado con los recursos del Tramo XII en Septiembre de 2025. El LTV (Deuda Total /Valor Activos) se mantuvo en 28,6% al cierre del trimestre, levemente por encima del 28,3% del 4T2025, pero con una holgura de 640 pbs frente al límite del 35% del prospecto, preservando capacidad de maniobra para futuras decisiones de capital.

En síntesis, el resultado operativo superó las expectativas, pero el FCD enfrenta una presión ya que el 88,9% de la deuda está indexado a IBR e IPC, los mismos índices que hoy se encuentran en niveles elevados. En ese contexto, **el destino de los COP 459.000 millones de la desinversión de Plaza Central** (pago de deuda o reinversión) definirá si el Management logra amortiguar esa presión o si la prolonga.

Aspectos ESG

En materia de calidad del portafolio, el trimestre tuvo un hito relevante, ya que el activo **Capital Towers obtuvo la certificación LEED en Operación y Mantenimiento**, el estándar ambiental de mayor reconocimiento a nivel mundial. Este tipo de certificaciones ayudan a elevar el perfil del activo frente a arrendatarios corporativos, sino que también reducen el riesgo de obsolescencia del portafolio en un mercado donde los criterios ESG ganan peso en las decisiones de ocupación.

Gráfica 2. Flujo de Caja Distribuible Causado vs Gasto Financiero del periodo

Cifras en COP mil millones

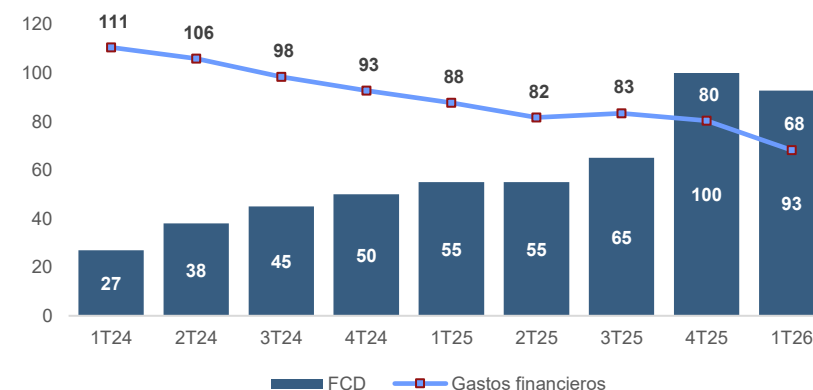


Tabla 2. Resultados Trimestrales 1T26

Cifras en COP mil millones

Cifras en COP mil MM	PEI				
	1T25	4T25	1T26	Var % T/T	Var % A/A
Ingresos Totales	206	217	241	11,1%	17,0%
NOI	175	179	189	5,4%	8,1%
EBITDA	150	150	160	6,6%	6,3%
FC causado	55	100	93	-7,2%	68,6%
FDC*	1.285	2.002	1.220	-39,1%	-5,1%
Margen NOI	84,8%	82,7%	78,4%	-427pbs	-645pbs
Margen EBITDA	72,9%	69,1%	66,2%	-282pbs	-669pbs

*COP por título

¿Quiénes somos?

Aval Casa de Bolsa, la comisionista de bolsa del Grupo Aval



Juan David Ballén
Director Estudios Económicos y Mercado
juan.ballen@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22622



Nicolás Aguilera Peña
Analista II de Renta Fija
nicolas.aguilera@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22793



Carlos David Alape
Analista II de Renta Fija
carlos.alape@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22603



Santiago Andrés Vargas
Practicante de Renta Fija
santiago.vargas@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22793



Omar Suárez
Gerente de Acciones
omar.suarez@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22619



Harold Stiven Rubio
Analista II de Acciones
harold.rubio@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22636



Diego Alejandro Sánchez
Analista II de Acciones
diego.sanchez@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22703

El contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen. Tampoco representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún instrumento financiero, ni es un compromiso de Aval Casa de Bolsa S.A. para entrar en cualquier tipo de transacción. El presente documento constituye la interpretación del mercado por parte del Área de Estudios Económicos y de Mercado. La información contenida se presume confiable, pero Aval Casa de Bolsa S.A. no garantiza que sea completa o totalmente precisa. En ese sentido, la certeza o el alcance de la información pueden cambiar sin previo aviso y se distribuye únicamente con propósitos informativos. Las interpretaciones y/o decisiones que se tomen con base en este documento no son responsabilidad de Aval Casa de Bolsa S.A. Aval Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa forma parte del Conglomerado Financiero Aval.

Contáctenos

analisis.estrategiaCB@avalcasadebolsa.com

Síguenos:

 [Aval Casa de Bolsa](#)

 [@AvalCasadeBolsa](#)

    [Aval Casa de Bolsa](#)

 www.avalcasadebolsa.com

Bogotá

t. (601) 606 21 00
d. Cra 13 No 26-45, Oficina 502
Edificio Corficolombiana

Medellín

t. (604) 604 25 70
d. Cl 3 sur No 41-65, Of. 803
Edificio Banco de Occidente

Cali

t. (602) 898 06 00
d. Cl 10 No 4-47, Piso 21
Edificio Corficolombiana

Bucaramanga

t. (607) 647 07 10
d. Cra 27 No 36-14, Piso 10

Barranquilla

t. (605) 368 10 00
d. Cra 52 #74-56, Oficina 803
Torre Banco de Occidente

ADVERTENCIA

El presente informe fue elaborado por el área de Análisis y Estrategia de Aval Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa (“Aval Casa de Bolsa”). Este informe, y todo el material que incluye, no fue preparado para una presentación o publicación a terceros ni para cumplir requerimiento legal alguno, incluyendo las disposiciones del mercado de valores. La información contenida en este informe está dirigida únicamente al destinatario de esta y es para su uso exclusivo. Si el lector de este mensaje no es el destinatario, se le notifica que cualquier copia o distribución que se haga de este se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido esta comunicación por error, por favor notifique inmediatamente al remitente. La información contenida en el presente documento es informativa e ilustrativa. Aval Casa de Bolsa no es proveedor oficial de precios y no extiende ninguna garantía explícita o implícita con respecto a la exactitud, calidad, confiabilidad, veracidad o integridad de la información presentada, de modo que Aval Casa de Bolsa no asume responsabilidad alguna por los eventuales errores contenidos en ella. Las estimaciones y cálculos son meramente indicativos y están basados en asunciones o en condiciones del mercado, que pueden variar sin aviso previo.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PREPARADA SIN CONSIDERAR LOS OBJETIVOS DE LOS INVERSIONISTAS, SU SITUACIÓN FINANCIERA O NECESIDADES INDIVIDUALES. POR CONSIGUIENTE, NINGUNA PARTE DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO PUEDE SER CONSIDERADA COMO UNA ASESORÍA, RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ACERCA DE INVERSIONES, LA COMPRA O VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS, O LA CONFIRMACIÓN PARA CUALQUIER TRANSACCIÓN. LA REFERENCIA A UN DETERMINADO VALOR NO CONSTITUYE CERTIFICACIÓN SOBRE SU BONDAD O SOLVENCIA DEL EMISOR NI GARANTÍA DE SU RENTABILIDAD. POR LO ANTERIOR, LA DECISIÓN DE INVERTIR EN LOS ACTIVOS O ESTRATEGIAS AQUÍ SEÑALADOS CONSTITUIRÁ UNA DECISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS, BASADA EN SUS PROPIOS ANÁLISIS, INVESTIGACIONES, EXÁMENES, INSPECCIONES, ESTUDIOS Y EVALUACIONES.

El presente informe no representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún valor y/o instrumento financiero, y tampoco es un compromiso por parte de Aval Casa de Bolsa de entrar en cualquier tipo de transacción. Aval Casa de Bolsa no asume responsabilidad alguna frente a terceros por los perjuicios originados en la difusión o el uso de la información contenida en el presente documento.

CERTIFICACIÓN DEL ANALISTA

EL(LOS) ANALISTA(S) QUE PARTICIPÓ(ARON) EN LA ELABORACIÓN DE ESTE INFORME CERTIFICA(N) QUE LAS OPINIONES EXPRESADAS REFLEJAN SU OPINIÓN Y SE HACEN CON BASE EN UN ANÁLISIS TÉCNICO Y FUNDAMENTAL DE LA INFORMACIÓN RECOPIADA, Y SE ENCUENTRA(N) LIBRE(S) DE INFLUENCIAS EXTERNAS. EL(LOS) ANALISTA(S) TAMBIÉN CERTIFICA(N) QUE NINGUNA PARTE DE SU COMPENSACIÓN ES, HA SIDO O SERÁ DIRECTA O INDIRECTAMENTE RELACIONADA CON UNA RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ESPECÍFICA PRESENTADA EN ESTE INFORME. INFORMACIÓN DE INTERÉS

Algún o algunos miembros del equipo que participó en la realización de este informe posee(n) inversiones en alguno de los emisores sobre los que está efectuando el análisis presentado en este informe. En consecuencia, el posible conflicto de interés que podría presentarse se administrará conforme a las disposiciones contenidas en el Código de Ética aplicable.



Asset
Management



Aval Casa de Bolsa



@AvalCasadeBolsa



Aval Casa de Bolsa



Aval Casa de Bolsa