



Asset
Management

Análisis y Estrategia Renta Variable

PEI Entrega de Notas 2T25

Resultados positivos a pesar de aumento en las vacancias

agosto de 2025

Daniel Bustamante

Analista Renta Variable
daniel.bustamante@avalcasadebolsa.com

Omar Suarez

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

PEI Entrega de Notas 2T25

Resultados positivos a pesar de aumento en las vacancias

PEI presentó resultados Positivos para el segundo trimestre de 2025, en línea con las expectativas del mercado, destacándose por su continua eficiencia operativa y reducción en los Gastos Financieros.

Los Ingresos totalizaron COP 199 mil millones, con un crecimiento del +7,3% A/A (-3,4% T/T), impulsados principalmente por el escalonamiento de cánones contractuales y ajustes inflacionarios. No obstante, este desempeño fue parcialmente compensado por un incremento en la **vacancia física**, que alcanzó 7,2% (vs. 5,9% en 2T24 y 5,9% en 1T25), niveles no vistos desde 2021, explicado principalmente por un repunte de vacancias en el segmento logístico (5,7% en 2T25 vs 1,3% en 2T24) y menores ocupaciones en el segmento comercial, por su parte el segmento Corporativo registró una mejora en la vacancia a nivel anual y secuencial (12,8% en 2T25 vs 14,4% en 2T24).

En términos de **vacancia económica**, esta aumentó 58pbs A/A y 127pbs en la comparación trimestral, pasando de 7,12% en 1T25 a 8,39%, con mayor presión en el portafolio Logístico.

El Ingreso Neto Operativo (NOI) alcanzó COP 167 mil millones, con un crecimiento de +9,5% A/A y un margen de 84% (+170pbs A/A), reflejando la estabilidad operativa del vehículo. En paralelo, el EBITDA se situó en COP 142 mil millones, creciendo un 8,7% A/A y disminuyendo -5,7% T/T, con un margen del 71,2%, consistente con el desempeño operativo del vehículo.

Destacamos la reducción del 15,2% A/A en los Gastos Financieros Netos, gracias a que el 86,7% de la deuda continúa indexada a tasa variable, lo que ha permitido capturar eficientemente el ciclo bajista de tasas. Esto favoreció el Flujo de Caja Causado, que nuevamente alcanzó los COP 55 mil millones (+44,7% A/A), en línea con las expectativas del mercado, equivalente a COP 1.285 por título. Este desempeño ha permitido un aumento relevante en el Dividend Yield (12 meses), que se ubicó en 6,99%, frente al 3,41% del 2T24 (a precios de mercado).



Precio Objetivo (CLP)	94.943
Recomendación	NEUTRAL
YTD (%)	-0,26%
Activos administrados (COP BN)	9,91
PVL	0,46x
Dividend Yield LTM	6,2%

Gráfica 1. Evolución título PEI

Cifras en COP



Asset Management

Fuente: Emisor, cálculos Aval Casa de Bolsa SCB

PEI Entrega de Notas 2T25

Resultados positivos a pesar de aumento en las vacancias

Por otro lado, la **tendencia de reducción de los Gastos Financieros se mantiene**, mejorando el indicador de Cobertura de Intereses (EBITDA / Gasto financiero Neto), que según nuestros cálculos, pasó de 1,3x en el 2T24 a 1,7x en el 2T25. Adicionalmente, el apalancamiento se redujo a 32,6%, por debajo del 33,6% registrado un año atrás y aún dentro del límite establecido por el vehículo del 35%. Sin embargo, es importante resaltar que el apalancamiento continúa en niveles relativamente altos frente a sus comparables y consideramos relevante que se dé una disminución del mismo, con el fin de aumentar la rentabilidad a los inversionistas.

En cuanto a la **emisión de títulos**, el vehículo afirma que la Superintendencia financiera ya dio visto bueno para dicha emisión y el 15 de agosto será publicado el aviso de la oferta. Se espera que sea por un monto estimado entre COP 300.000 mm y COP 500.000 mm (entre 4,2 y 7 millones de títulos a un precio de COP 71.000 por unidad). Esta colocación, que otorgará preferencia a inversionistas actuales y se realizaría a precios de mercado, se destinará al pago de obligaciones financieras, con el fin de disminuir los Gastos Financieros y mejorar la estructura de capital del vehículo.

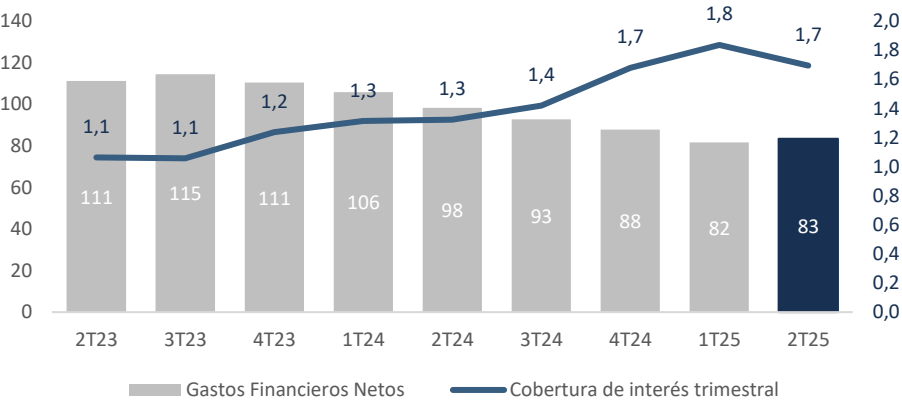
Cifras en COP mil MM	2T24	PEI 1T25	2T25	Var % T/T	Var % A/A
Ingresos Totales	185	206	199	-3,4%	7,3%
NOI	152	175	167	-4,5%	9,5%
EBITDA	130	150	142	-5,7%	8,7%
FC causado	38	55	55	0,0%	44,7%
FDC*	888	1.285	1.285	0,0%	44,7%
Margen NOI	82,3%	84,8%	84,0%	-89pbs	170pbs
Margen EBITDA	70,3%	72,9%	71,2%	-173pbs	89pbs

* COP por título

Fuente: Emisor, cálculos Aval Casa de Bolsa SCB

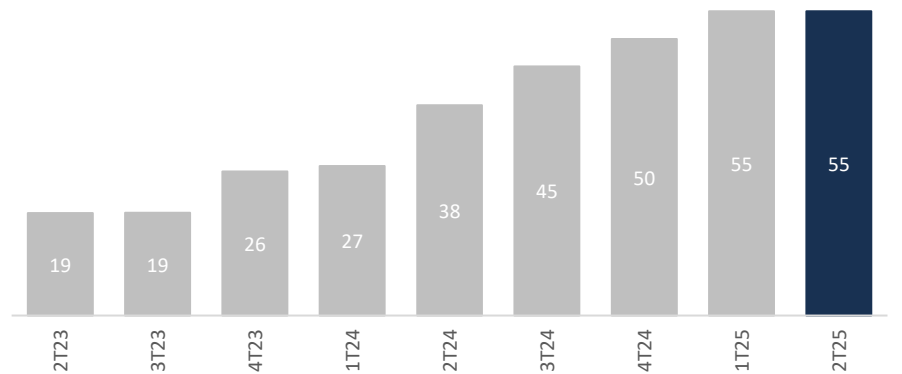
Gráfica 2. Gastos Financieros trimestrales

Cifras Cobertura de Interés en veces (eje derecho)



Gráfica 3. Flujo de Caja Causado

Cifras en COP mil millones



¿Quiénes somos?

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



Juan David Ballén
Director de Análisis y Estrategia
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. 22710



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



Daniel Estrada Fajardo
Practicante de Renta Fija
daniel.estrada@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22793



Omar Suárez
Gerente Estrategia Renta Variable
omar.suarez@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22619



Daniel Bustamante
Analista II de Renta Variable
daniel.bustamante@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22703



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

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 Análisis y Estrategia. 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