



Asset
Management

Análisis y Estrategia Renta Variable

PEI Entrega de Notas 4T25

Flujo de Caja récord en 2025, pero con prueba de fuego en 2026

febrero de 2026

Harold Rubio

Analista Renta Variable
harold.rubio@avalcasadebolsa.com

Omar Suarez

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

PEI Entrega de Notas 4T25

Flujo de Caja récord en 2025, pero con prueba de fuego en 2026

El PEI presentó sus resultados financieros al cierre de 2025, los cuales calificamos como POSITIVOS, gracias a un crecimiento de los Ingresos Operacionales que supera la inflación en +130 pbs, junto con un avance del NOI del 7% y un notable incremento del Flujo de Caja Distribuible (FCD), que aumentó cerca de 65% frente a 2024, reflejando una combinación de estabilidad operativa y optimización financiera.

En términos operativos, observamos un desempeño sobresaliente, con Ingresos por COP 821.856 millones (+6,4% A/A) y un 4T25 que crece +4,0% interanual. El NOI avanzó +7,0% hasta COP 686.598 millones, impulsado por renovaciones contractuales del 87,8%, ajustes de canon por encima del IPC, mayor contribución de Ingresos Variables, especialmente en la categoría Comercial, y la finalización de periodos de gracia en algunos activos. La ocupación cerró en 93,2%, con vacancia física de 6,78%, aumentando frente al año anterior +126 pbs; no obstante, frente al trimestre previo observamos una mejora de -42 pbs.

La rentabilidad operativa acompañó el crecimiento, con una contracción del margen. El EBITDA alcanzó COP 578.551 millones (+5,5% A/A), con margen de 70,4% (-59 pbs A/A), dicho deterioro está explicado en buena medida al esquema variable de remuneración del administrador, más que a un deterioro del portafolio.

El aspecto financiero fue de los principales catalizadores del año. La Deuda Financiera cerró en COP 2,88 billones, con un Nivel de Endeudamiento (Loan to value-LTV) de 28,3% (-500 pbs), tras la emisión del Tramo XII y el prepago de obligaciones, que redujeron el Gasto Financiero en COP 70.984 millones A/A. El costo promedio de la deuda (KD) se ubicó en 10,69%, +20 pbs frente a 2024. Es relevante mencionar que el 88,7% del costo es indexado (47,0% a IPC y 41,7% a IBR) lo que le da una alta sensibilidad a la trayectoria de tasas de interés del BanRep, particularmente por el componente de IBR. Y en un entorno de mayores tasas de interés y presiones inflacionarias persistentes, esta estructura genera un riesgo de alza del Gasto Financiero, con impacto negativo en el margen de expansión del Flujo de Caja Distribuible.

La combinación de una buena operación y una menor presión financiera en 2025, explicó el fuerte repunte del Flujo de Caja Distribuible (FCD) que en el 4T alcanzó los COP 100.007 millones (COP 2.002 por título), de los cuales 85% fue recurrente y 15% proviene de desinversiones. Año corrido, el FCD distribuido ascendió a COP 5.040 por título (+59% A/A), lo que implica un Dividend Yield alrededor al 7,0%–7,3% sobre el precio de mercado. El salto anual, por tanto, tiene un componente extraordinario que difícilmente será replicable en la misma magnitud si no se ejecutan nuevas desinversiones de activos.

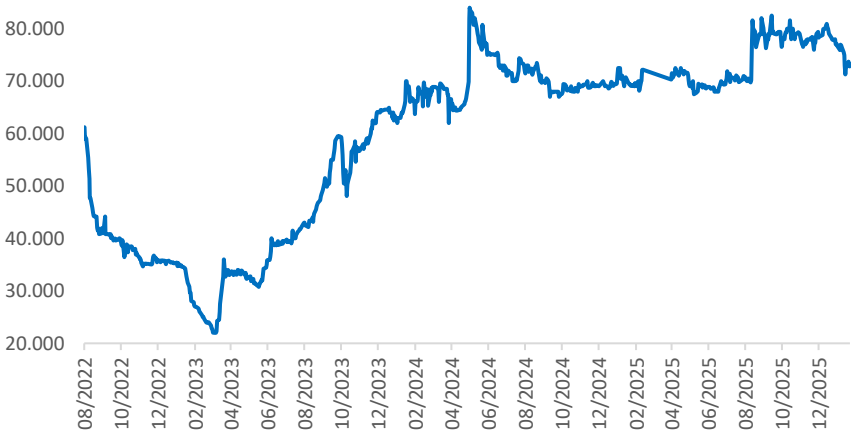


Ticker	PEI
Sector	Inmobiliario
Precio Objetivo (COP)	93.695
Recomendación	Neutral
Precio Cierre	72.800
Potencial de Valorización	+28,7%
YTD	-8,95%
Cap. Bursátil (COP Bn)	3,17
Activos administrados (COP Bn)	9,93x
P/V	0,45x
EV/EBITDA	10,2x

Cifras con corte al 12/02/2026

Gráfica 1. Evolución título PEI

Cifras en COP



Cifras con corte al 12/02/2026



Asset Management

PEI Entrega de Notas 4T25

Flujo de Caja récord en 2025, pero con prueba de fuego en 2026

Mirando hacia 2026, el entorno macro introduce mayor cautela frente a los resultados del vehículo. Con una tasa de política monetaria (TPM) que se espera continúe aumentando hacia el 11,25%, el Management estima un incremento del **Gasto Financiero de COP 30–45 mil millones** (+12% A/A), lo que presionaría el Flujo de Caja Disponible (FCD). Bajo este escenario, el FCD operativo se proyectaría en torno a **COP 235 mil millones (+4,4% A/A)**, equivalente a un Dividend Yield cercano a 5,7%–5,9% sobre NAV.

Ahora bien, **si se concretan desinversiones** como la venta del 51% de Plaza Central, el flujo podría aproximarse a COP 300 mil millones (+33,3% A/A), **elevando el yield potencial hacia niveles cercanos al 7,0% sobre valor patrimonial**, aunque creemos que una buena porción de esos recursos se iría a disminuir deuda financiera. En paralelo, el CAPEX de Mantenimiento estimado en 2026 sería de COP 73 mil millones, reflejando continuidad en la preservación del portafolio, más que una estrategia de expansión agresiva, coherente con un entorno de tasas aún exigente.

En síntesis, creemos que PEI cerró 2025 con fundamentos sólidos y un balance fortalecido, donde **la optimización de capital fue clave para la expansión del Flujo de Caja Distribuible**. Sin embargo, el desafío en 2026 no será solo operativo sino financiero, ya que deben gestionar la sensibilidad al aumento de tasas sin comprometer distribución de Flujo de Caja, será el reto más relevante para el Management. Podría decirse que la posición actual ofrece un colchón, pero el crecimiento tenderá a normalizarse tras un año excepcionalmente favorable.



Gráfica 2. Flujo de Caja Distribuible Causado vs Gasto Financiero

Cifras en COP mil millones

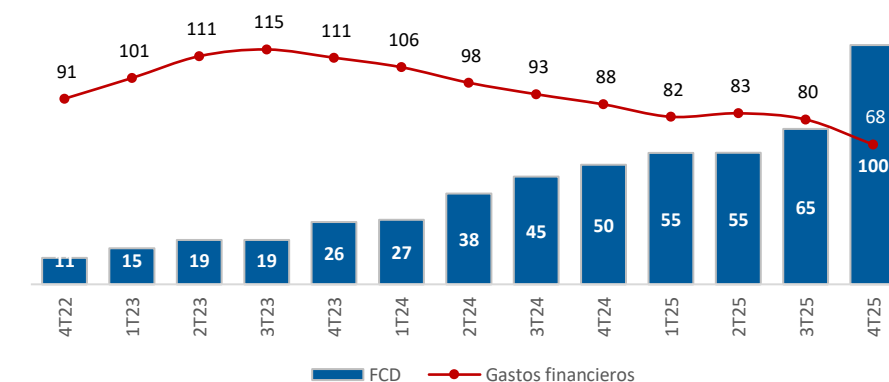


Tabla 2. Resultados Trimestrales 4T25

Cifras en COP mil millones

PEI					
Cifras en COP mil MM	4T24	3T25	4T25	Var % T/T	Var % A/A
Ingresos Totales	208	200	217	8,1%	4,0%
NOI	172	166	179	8,0%	4,2%
EBITDA	147	137	150	9,1%	1,5%
FC causado	50	65	100	53,8%	100,0%
FDC*	1.168	1.302	2.002	53,8%	71,4%
Margen NOI	82,6%	82,7%	82,7%	-7pbs	8pbs
Margen EBITDA	70,8%	68,4%	69,1%	62pbs	-171pbs

¿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