

Comunicado de prensa:

S&P National Ratings confirmó calificación de ‘coAAAI’ del Programa de Títulos Participativos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) Administrado por PEI Asset Management S.A.S., la perspectiva es estable

7 de octubre de 2026

AVISO IMPORTANTE: Esta calificación es asignada por S&P Global - National Ratings S.A. Sociedad Calificadora de Valores bajo su línea de producto de S&P National Ratings. El logo de S&P National Ratings identifica las calificaciones asignadas con base en criterios para la escala nacional y metodologías específicas para Colombia.

Resumen de la acción de calificación

- El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) mantiene una resiliencia alta frente a los ciclos económicos, gracias a su tamaño, diversificación y calidad de activos. De igual forma, cuenta con un equipo directivo de amplia trayectoria y experiencia que ha dado continuidad a su estrategia de inversión.
- Esta revisión extraordinaria incluye la emisión del tramo XIII por \$756,511 millones de pesos colombianos (COP) en valor neto de los activos (NAV, por sus siglas en inglés), que está asociada con la adquisición de cinco activos del portafolio Terranum, por un valor de COP2.97 billones.
- Consideramos que la potencial adquisición del portafolio Terranum fortalecerá la capacidad del vehículo para generar rendimientos sostenibles y preservar valor para los inversionistas debido a su mayor tamaño, diversificación y generación de flujo distribuable. Prevemos que el incremento temporal del apalancamiento y la presión inicial sobre las coberturas se diluyan gradualmente debido a la mayor generación operativa del portafolio consolidado.
- El 7 de octubre de 2026, S&P National Ratings confirmó la calificación en escala nacional de títulos de participación inmobiliaria de ‘coAAAI’ al Programa de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) Administrado por PEI Asset Management S.A.S.; la perspectiva es estable. Lo anterior, refleja nuestra opinión sobre la alta probabilidad de que el vehículo genere los rendimientos proyectados y preserve el valor del capital invertido en el largo plazo.
- La perspectiva estable refleja nuestra expectativa de que el PEI mantendrá una adecuada capacidad para generar rendimientos sostenibles para los inversionistas, impulsada por la integración del portafolio Terranum, la calidad de los activos adquiridos y una recuperación gradual de los indicadores de apalancamiento y cobertura durante los próximos 12 a 24 meses.

Contacto analítico principal

Diego Perea
Bogotá
diego.perea@spglobal.com

Contactos secundarios

María Carolina Barón
Bogotá
maria.baron@spglobal.com

María Soledad Mosquera
Bogotá
maria.mosquera@spglobal.com

Fundamento de la acción de calificación

La posición competitiva del PEI continúa respaldada por su liderazgo dentro del mercado inmobiliario colombiano, la calidad de sus activos y la diversificación de su portafolio.

Consideramos que la adquisición del portafolio Terranum fortalecerá este posicionamiento, al incrementar los activos bajo administración hasta aproximadamente \$13.1 billones de pesos colombianos (COP) desde COP10.1 billones, ampliar el área arrendable a cerca de 1.5 millones de m² e incorporar activos corporativos y logísticos. Asimismo, la transacción busca fortalecer la diversificación de ingresos al reducir la participación del principal arrendatario a aproximadamente el 6.0% desde el 8.4% e incorporar más de 100 arrendatarios adicionales al portafolio.

Los fundamentos de la industria inmobiliaria favorecen a los activos institucionales de alta calidad, aunque persisten desafíos operativos en algunos segmentos específicos.

Consideramos que la limitada incorporación de nuevo inventario y la recuperación gradual de la demanda continúan beneficiando activos ubicados en corredores estratégicos. Observamos una mejora en los indicadores operativos del segmento corporativo, mientras que el segmento logístico aún registra presiones derivadas de devoluciones de espacios relevantes durante los últimos trimestres. Sin embargo, la incorporación de activos logísticos y corporativos con ocupaciones cercanas al 94% contribuye a fortalecer la calidad del portafolio y la estabilidad de los flujos futuros.

El tamaño, la diversificación y la calidad de los activos respaldarán la resiliencia operativa del vehículo.

De concretarse la adquisición, el portafolio de PEI mantendría una adecuada diversificación por tipo de activo, ubicación geográfica y arrendatarios, al tiempo que incrementaría su exposición a activos corporativos y logísticos generadores de ingreso operativo neto (NOI, por sus siglas en inglés). Consideramos que la combinación de contratos de largo plazo, calidad de los inmuebles y una base diversificada de arrendatarios fortalecerá la capacidad del PEI para enfrentar distintos ciclos del mercado inmobiliario y mantener una generación estable de ingresos recurrentes.

La adquisición de Terranum podría incrementar la generación de flujo distribuable para los inversionistas, aunque aumentaría el apalancamiento frente al escenario sin adquisición.

De acuerdo con las estimaciones de la administración, el flujo distribuable aumentaría aproximadamente un 4.3% en 2026 y un 19.2% hacia 2035 pero registraría mayor apalancamiento frente al escenario base sin la transacción. Asimismo, la administración estima una mejora del flujo distribuable por título entre el 4.6% y el 4.8%, así como un incremento aproximado de 108 puntos base en la rentabilidad esperada para los inversionistas. Consideramos que estos beneficios constituyen el principal respaldo económico de la operación. Sin embargo, su materialización dependerá de la capacidad del vehículo para integrar los activos adquiridos, mantener los niveles de ocupación proyectados y alcanzar las metas de generación operativa incorporadas en las estimaciones de la administración.

Los mecanismos temporales de cesión de rendimientos ayudan a mitigar, de manera parcial, el efecto de dilución que la emisión de nuevos títulos genera sobre los títulos existentes.

La estructura de la transacción contempla mecanismos mediante los cuales los nuevos inversionistas renuncian temporalmente a una porción de los flujos económicos asociados a los títulos recibidos. Como resultado, durante los primeros años posteriores a la emisión, los inversionistas actuales recibirían distribuciones por título superiores a las correspondientes a los nuevos inversionistas. Consideramos que esta estructura representa un mitigante importante frente al efecto de dilución y contribuye a fortalecer la alineación de intereses entre los distintos grupos de inversionistas.

Comunicado de prensa: S&P National Ratings confirmó calificación de 'coAAAi' del Programa de Títulos Participativos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) Administrado por PEI Asset Management S.A.S., la perspectiva es estable.

La adquisición incrementará temporalmente los niveles de apalancamiento del vehículo, aunque esperamos una reducción gradual durante los próximos años. De acuerdo con las estimaciones de la administración, la relación deuda sobre activos administrados aumentaría hasta aproximadamente el 30.1% en 2026 desde niveles cercanos al 25% en el escenario sin adquisición. No obstante, las proyecciones contemplan una trayectoria gradual de desapalancamiento como resultado de la mayor generación operativa del portafolio consolidado. Continuaremos monitoreando la capacidad del vehículo para materializar dicha trayectoria y los beneficios operativos proyectados por la administración.

La transacción cumplió con los requerimientos de gobierno corporativo que ha establecido el vehículo. Destacamos la participación de miembros independientes del Comité Asesor, la contratación de asesores financieros y legales externos, la realización de valoraciones independientes y la aprobación de la operación por parte de la Asamblea de Inversionistas. Adicionalmente, la estructura contempla restricciones temporales de venta sobre los títulos emitidos, cesiones de flujo económico y mecanismos de protección mediante pólizas de declaraciones y garantías. Consideramos que estos elementos mitigan de manera importante los riesgos de ejecución y conflictos de interés asociados a una operación entre partes relacionadas. No obstante, continuaremos monitoreando la materialización efectiva de los beneficios proyectados para los inversionistas y el cumplimiento de las condiciones establecidas dentro de la estructura de la transacción.

Perspectiva

La perspectiva estable refleja nuestra expectativa de que el PEI mantendrá una adecuada capacidad para generar rendimientos sostenibles para los inversionistas, apoyado en la integración gradual del portafolio Terranum, la calidad de los activos adquiridos, la diversificación del portafolio y una recuperación progresiva de los indicadores de apalancamiento y cobertura durante los próximos 12 a 24 meses. Asimismo, esperamos que el vehículo mantenga su posición competitiva sólida dentro del mercado inmobiliario colombiano y una generación de flujo consistente con las características de su portafolio.

Escenario negativo

Podríamos tomar una acción de calificación negativa si observamos una desviación material y sostenida frente a las proyecciones de flujo distribuible que sustentan la transacción, un deterioro relevante en los niveles de ocupación de los activos adquiridos, un incremento persistente del apalancamiento o una recuperación inferior a la proyectada en los indicadores de cobertura. Asimismo, consideraríamos una acción negativa sobre la calificación ante una reducción significativa en la capacidad del vehículo para generar rendimientos adecuados para los inversionistas o preservar el valor de largo plazo del portafolio.

Escenario positivo

La calificación del PEI ya se encuentra en el nivel más alto de nuestra escala nacional para títulos participativos inmobiliarios.

Información Regulatoria

Tipo de calificación	Títulos de participación inmobiliaria
Número de acta	3073
Fecha del comité	7 de octubre de 2026
Tipo de revisión	Extraordinaria
Calificado	Programa de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) Administrado por PEI Asset Management S.A.S.
Miembros del comité	María Carolina Barón María Soledad Mosquera Edgar Mauricio Robles

La información financiera incluida en este reporte se basa en los estados financieros disponibles.

Para consultar el histórico completo de calificaciones, por favor ingrese al siguiente enlace:
[Histórico de calificaciones.](#)

Las hojas de vida de los miembros del Comité Técnico de Calificación se encuentran disponibles en nuestra página web, haga clic [aquí](#).

S&P Global – National Ratings S.A. Sociedad Calificadora de Valores no realiza funciones de auditoría, por tanto, la administración de la entidad asume entera responsabilidad sobre la integridad y veracidad de toda la información entregada y que ha servido de base para la elaboración del presente informe. Por otra parte, S&P Global – National Ratings S.A. Sociedad Calificadora de Valores revisó la información pública disponible y la comparó con la información entregada por la entidad.

Una calificación de riesgo emitida por S&P Global – National Ratings S.A. Sociedad Calificadora de Valores es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en esta publicación ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.

Criterios

- [Metodología para calificar títulos participativos respaldados por activos inmobiliarios en escala nacional en Colombia](#), 19 de mayo de 2026.
- [Metodología: Consideraciones complementarias para calificaciones en escala nacional en Colombia](#), 22 de junio de 2026.

Artículos Relacionados

- [Definiciones de Calificaciones en Escala Nacional para Colombia](#)

Comunicado de prensa: S&P National Ratings confirmó calificación de 'coAAAi' del Programa de Títulos Participativos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) Administrado por PEI Asset Management S.A.S., la perspectiva es estable.

Algunos términos utilizados en este reporte, en particular algunos adjetivos usados para expresar nuestra opinión sobre factores de calificación importantes, tienen significados específicos que se les atribuyen en nuestros criterios y, por lo tanto, se deben leer junto con los mismos. Para obtener más información, consulte nuestros Criterios de Calificación en nuestro sitio de Escala Nacional para Colombia. Encontrará la descripción de cada una de las categorías de calificación de S&P National Ratings en "[Definiciones de calificaciones en escala nacional para Colombia](#)". Toda la información sobre calificaciones está disponible para los suscriptores de RatingsDirect en www.capitaliq.com. Todas las calificaciones a las que se hace referencia en este documento se pueden encontrar en el sitio web público de S&P National Ratings de Colombia, en colombia.ratings.spglobal.com

Comunicado de prensa: S&P National Ratings confirmó calificación de 'coAAAI' del Programa de Títulos Participativos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) Administrado por PEI Asset Management S.A.S., la perspectiva es estable.

Copyright © 2026 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos los derechos reservados.

Ningún contenido (incluyendo calificaciones, análisis e información crediticia relacionada, valuaciones, modelos, software u otra aplicación o resultado derivado del mismo) o cualquier parte aquí indicada (Contenido) puede ser modificada, revertida, reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información sin permiso previo por escrito de Standard & Poor's Financial Services LLC o sus filiales (en general, S&P). El Contenido no debe usarse para ningún propósito ilegal o no autorizado. S&P y sus proveedores, así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes de S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Contenido. Las Partes de S&P no son responsables de errores u omisiones (por descuido o alguna otra razón), independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso del Contenido o de la seguridad o mantenimiento de cualquier información ingresada por el usuario. El Contenido se ofrece sobre una base 'como está'. LAS PARTES DE S&P DENIEGAN TODAS Y CUALQUIER GARANTÍAS EXPLÍCITAS O IMPLÍCITAS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALESQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR, DE AUSENCIA DE DEFECTOS, DE ERRORES O DEFECTOS EN EL SOFTWARE, DE INTERRUPCIÓN EN EL FUNCIONAMIENTO DEL CONTENIDO O DE OPERACIÓN DEL CONTENIDO CON CUALQUIER CONFIGURACIÓN DE SOFTWARE O HARDWARE. En ningún caso, las Partes de S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, honorarios legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad o pérdidas causadas por negligencia) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualesquier uso del Contenido incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Es posible que parte del Contenido se haya creado con la ayuda de una herramienta de inteligencia artificial (IA). El personal de S&P redacta, revisa, edita y aprueba cualquier contenido publicado creado o procesado utilizando IA.

Los análisis crediticios relacionados y otros estudios, incluyendo las calificaciones, y las declaraciones en el Contenido son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho. Las opiniones, análisis y decisiones de reconocimiento de calificaciones (descrito abajo) no son recomendaciones para comprar, mantener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna y no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no asume obligación para actualizar el Contenido tras su publicación en cualquier forma o formato. No debe dependerse del Contenido y éste no es sustituto de la capacidad, juicio y experiencia del usuario, de su administración, empleados, asesores y/o clientes al realizar inversiones y tomar otras decisiones de negocio. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones excepto donde está registrado como tal. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza actividad de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe. Las publicaciones relacionadas con calificaciones pueden publicarse por diversas razones que no dependen necesariamente de una acción por parte de los comités de calificación, incluyendo, pero sin limitarse, a la publicación de una actualización periódica de una calificación crediticia y análisis relacionados.

En la medida en que las autoridades regulatorias permitan a una agencia calificadora reconocer en una jurisdicción una calificación asignada en otra jurisdicción para ciertos propósitos regulatorios, S&P se reserva el derecho de asignar, retirar o suspender tal reconocimiento en cualquier momento y a su sola discreción. Las Partes de S&P no asumen ningún deber u obligación derivado de la asignación, retiro o suspensión de tal reconocimiento, así como cualquier responsabilidad respecto de daños en los que presuntamente se incurra como resultado de ello.

S&P mantiene algunas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en conexión con cada uno de los procesos analíticos.

S&P recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis, normalmente de parte de los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web, www.spglobal.com/ratings/es/ (gratuitos) y en www.ratingsdirect.com (por suscripción) y podrían distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P y RATINGSDIRECT son marcas registradas de Standard & Poor's Financial Services LLC.