

Colombia

Reporte de calificación

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI)

Fecha de publicación: 21 de mayo de 2026

Contactos analíticos

María Soledad Mosquera

Bogotá
maria.mosquera
@spglobal.com

María Carolina Barón Buitrago

Bogotá
maria.baron
@spglobal.com

José Ricardo Herrera Hennessey

Bogotá
jose.ricardo
@spglobal.com

Andrés Marthá Martínez

Bogotá
andres.martha
@spglobal.com

Calificación de Eficacia en la Gestión de Portafolios en Escala Nacional de Colombia

G aaa/Estable

Acción de calificación

BRC Ratings S&P Global modificó su metodología de calificación de eficacia en la gestión de portafolios el 19 de mayo de 2026 y las definiciones de Calificaciones el 30 de marzo de 2026. Resultado de lo anterior, confirmamos la calificación del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI).

Fundamento

El PEI mantiene una política de inversión consistente con un perfil de riesgo moderado, respaldado por estrategias resilientes en entornos macroeconómicos desafiantes. La rentabilidad esperada estimada por el administrador para un horizonte de 10 años es de IPC+6.47% - IPC+6.67%, manteniendo una reducción frente a periodos anteriores debido a condiciones macroeconómicas menos favorables que aumentan la presión sobre el costo financiero. Comparado con otros fondos inmobiliarios, el PEI se mantiene como una alternativa competitiva en términos de retornos a largo plazo.

Durante 2025, el vehículo distribuyó rendimientos por encima a los niveles observados en los últimos dos años. Dinámica que respondió principalmente al crecimiento de los ingresos operacionales y a la reducción del gasto financiero neto, debido a la emisión del duodécimo tramo de títulos participativos y a una gestión activa de la deuda.

Consideramos que la fortaleza institucional, la diversificación del portafolio de activos inmobiliarios y su horizonte de inversión a largo plazo le otorgan al vehículo las herramientas necesarias para sobrellevar factores adversos en el mediano plazo. En nuestra opinión, la

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI)

diversificación de fuentes de fondeo continúa siendo uno de los principales factores positivos del PEI. Esto le otorga una mayor flexibilidad financiera para enfrentar escenarios macroeconómicos adversos. El PEI cuenta con diversos medios de financiación de probada utilización en los últimos años.

La estabilidad operativa y la gestión adecuada del portafolio continúan favoreciendo la posición de negocio, y la diversificación y estabilidad de ingresos del PEI en el corto y mediano plazo. Al cierre de 2025, el PEI mantuvo una posición relevante en el mercado inmobiliario colombiano, respaldada por activos bajo administración (AUM por sus siglas en inglés) superiores a COP10.19 billones, un área arrendable de más de 1.15 millones de m² y presencia en 32 ciudades y municipios. Durante los últimos años se ha registrado una tendencia a la baja en la duración de los contratos, pasando a un promedio de cuatro años en 2025 desde cinco años en 2022, especialmente en el segmento corporativo. Si bien consideramos que esto podría afectar la percepción sobre la estabilidad de los flujos futuros, esta situación podría permitirles capturar oportunidades de mercado, teniendo en cuenta las altas especificaciones de sus activos, lo que les brinda mayor resiliencia y capacidad para escalar sus rentas.

Esperamos que la estructura de deuda del PEI y la estabilidad de sus flujos operativos continúen respaldando en el mediano plazo la gestión de liquidez adecuada, a pesar de las presiones asociadas al costo de la deuda. Pese a la coyuntura evidenciada en el mercado de capitales y su iliquidez, destacamos favorablemente las medidas del gestor para promover la liquidez del título, tales como la colaboración con un formador de liquidez (Alianza) y la inclusión en varios índices, lo cual le ha permitido un incremento significativo en su volumen transado y el aumento de la base de inversionistas

PEI Asset Management ha establecido una estructura organizacional que aplica los más altos estándares del mercado en sus operaciones. Destacamos favorablemente sus prácticas de gobierno corporativo, que incluyen manuales documentados que abordan las particularidades de cada línea de negocio.

El administrador se enfoca en proteger el valor generado en el vehículo mediante la gestión de riesgos, considerando tanto el entorno nacional como internacional y los factores internos del manejo del portafolio. Dentro de estos, consideramos que cuenta con estándares superiores al promedio de la industria para gestionar el riesgo de crédito y contraparte, el riesgo de mercado y el riesgo operativo. La estructura organizacional permite identificar y evaluar los riesgos a los que está expuesto el negocio, analizar oportunidades de inversión y generar reportes para los comités de seguimiento y los inversionistas. Los órganos de gobierno del vehículo los componen una asamblea y un Comité Asesor.

De igual forma, destacamos positivamente las prácticas de transparencia y revelación de información.

PEI Asset Management colabora con socios estratégicos que apoyan funciones de comercialización, facturación y mantenimiento de inmuebles, entre otras. Estos socios tienen amplia experiencia en la gestión de este tipo de activos, lo que se traduce en prácticas adecuadas para preservar los inmuebles del portafolio que contribuyen a su valorización y generan un efecto positivo en los retornos del vehículo.

Factores para modificar la calificación

Qué podría llevarnos a tomar una acción positiva de la calificación

- La calificación del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) ya se encuentra en el nivel más alto de nuestra escala de calificación.

Qué podría llevarnos a bajar la calificación

- Una disminución significativa y sostenida de los niveles de rentabilidad en comparación con sus pares, lo que indicaría una pérdida de competitividad en el mercado.
- Cambios significativos y sostenidos en la diversificación del portafolio de activos inmobiliarios, derivado de desinversiones concentradas, adquisiciones en activos no estabilizados o mayor exposición a segmentos volátiles, que deriven en un deterioro notable de los indicadores del negocio inmobiliario y presionen la generación de ingresos del vehículo.

Información adicional

Tipo de calificación	Eficacia en la gestión de portafolios
Número de acta	2969
Fecha del comité	21 de mayo de 2026
Tipo de revisión	Extraordinaria
Administrador	PEI Asset Management S.A.S
Miembros del comité	Luis Carlos López María Carolina Barón María Soledad Mosquera Sergio Garibian Antonio Zellek

Para consultar el histórico completo de calificaciones, por favor ingrese al siguiente enlace:

[Histórico de calificaciones – BRC Investor Services.](#)

BRC Ratings – S&P Global 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, BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores revisó la información pública disponible y la comparó con la información entregada por la entidad.

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

Para ver las definiciones de nuestras calificaciones visite www.brc.com.co.

Miembros del Comité Técnico

Las hojas de vida de los miembros del Comité Técnico de Calificación se encuentran disponibles en nuestra página web www.brc.com.co.

Una calificación de riesgo emitida por BRC Ratings – S&P Global 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.