



The logo for 'pei' consists of a stylized icon of three vertical bars of varying heights on the left, followed by the lowercase letters 'pei' in a clean, sans-serif font.

CONFERENCIA DE RESULTADOS

2T2025



"Los datos y cifras contenidos en esta presentación se basan en el conocimiento de hechos presentes, expectativas y proyecciones que se pueden presentar de forma redondeada y con aproximación para facilitar su referencia.

Por esta razón las mismas están sujetas a variaciones o modificaciones en el tiempo. Ni **Pei** ni su Administrador Inmobiliario **Pei Asset Management S.A.S.**, asumen la obligación de actualizar dichos datos en caso de presentarse nueva información antes desconocida, o cualquier otro factor que pueda incidir sobre la precisión y detalle de las mismas."

Tabla de contenido

1

Avances en la estrategia

2

Resumen de Gestión 2T2025

3

Evolución del mercado de capitales

4

Tramo XII

5

Sesión de preguntas

1. Avances en la estrategia



Avances en la estrategia segundo trimestre



Gestión del portafolio inmobiliario

- ✓ Evaluación y análisis estratégico de oportunidades de **desinversión**, como parte de la optimización del portafolio
- ✓ Entrega e inicio operación de la **expansión de Hada etapa 8**, correspondiente a la categoría logística por 8,000 m²



Gestión comercial y operacional

- ✓ Entrada en operación un **sistema de energías renovables en Nuestro Bogotá** con 710 paneles solares, que generarán 408,000 kWh al año y permitirán un ahorro del 56% en la tarifa durante el primer año
- ✓ **Colocación de 5,723 m²** en la categoría de Corporativos: QBE (2,132 m²), Capital Towers (1,850 m²), Atrio (1,026 m²) y Amadeus (714 m²)



Gestión financiera y de mercado de capitales

- ✓ Aprobación de la **XII emisión de Títulos Participativos** por parte de la SFC
- ✓ **Pago de créditos por un monto total de COP 50,000 MM**, utilizando los recursos del primer desembolso proveniente de la desinversión del activo Éxito CEDI

Resumen del portafolio 2024 vs 2025 año corrido (YTD)¹



Cifras generales²

<p>COP 9.92 BN Activos bajo administración</p>	<p>COP 3.23 BN Nivel de endeudamiento</p>	<p>7,160 Inversionistas</p>	<p>1,465³ Arrendatarios</p>
---	--	--	---

Resultados operativos

<p>1,160,999 m² Área arrendable⁴</p>	<p>7.22% Vacancia física</p> <p>▲ +132 pbs</p>	<p>8.39% Vacancia económica</p> <p>▲ +126 pbs</p>	<p>39,211 m² renovados</p> <p>97.6% Renovación de contratos</p>	<p>23,896 m² arrendados</p>
---	--	---	--	---

Resultados financieros

<p>COP 404,618 MM Ingresos</p> <p>▲ +7.6%</p>	<p>COP 341,539 MM NOI</p> <p>▲ +8.9%</p>	<p>84.41% Margen NOI</p> <p>▲ +103 pbs</p>	<p>COP 291,637 MM EBITDA</p> <p>▲ +8.3%</p>	<p>72.08% Margen EBITDA</p> <p>▲ +48 pbs</p>	<p>COP 4,549 MM Cartera neta</p> <p>0.57% Cartera neta/ Ingresos LTM</p>	<p>1,285 Próximo pago FCD por Título</p> <p>15 agosto</p>
---	--	--	---	--	--	---

1. YTD: Year to Date – Año corrido para 2024 y 2025 hasta el cierre de junio
 2. Cifras de cierre del trimestre. Las variaciones porcentuales se calculan comparando el cierre del trimestre de 2024 y 2025.
 3. Incluye arrendatarios por marca que pueden estar en más de un inmueble. No incluye arrendatarios de Calablanca, CityU alojamiento y Boho debido a la estacionalidad en los contratos.
 4. No incluye GLA de Calablanca, CityU alojamiento Y Boho.

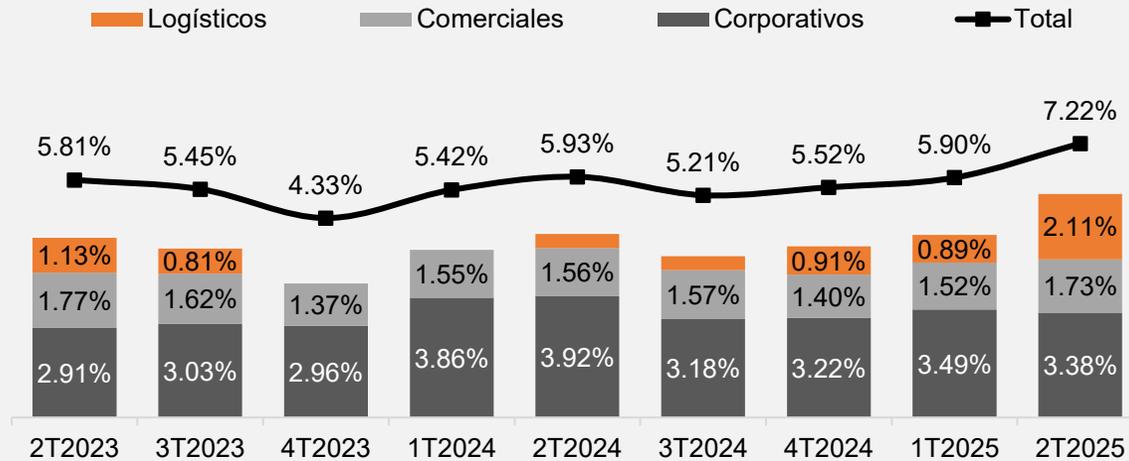
2. Resumen de gestión 2T2025



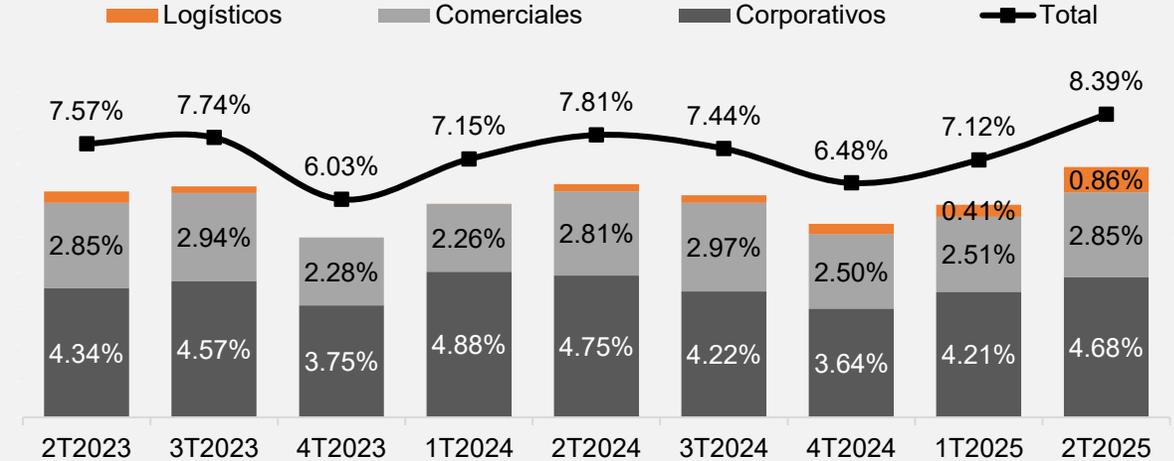


Gestión comercial y operativa

Vacancia física

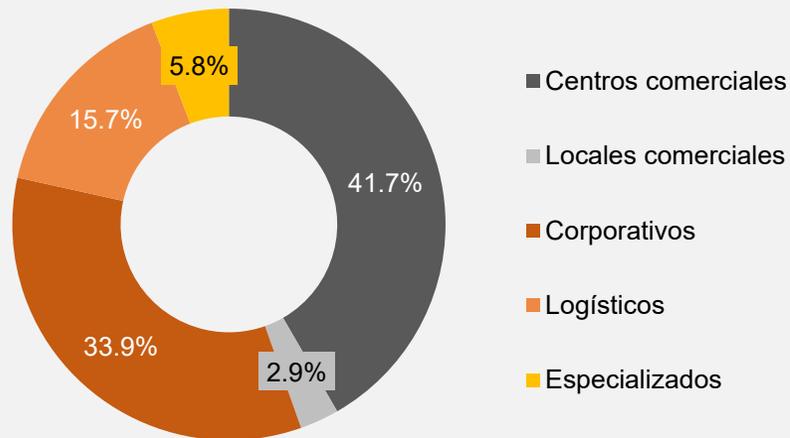


Vacancia económica



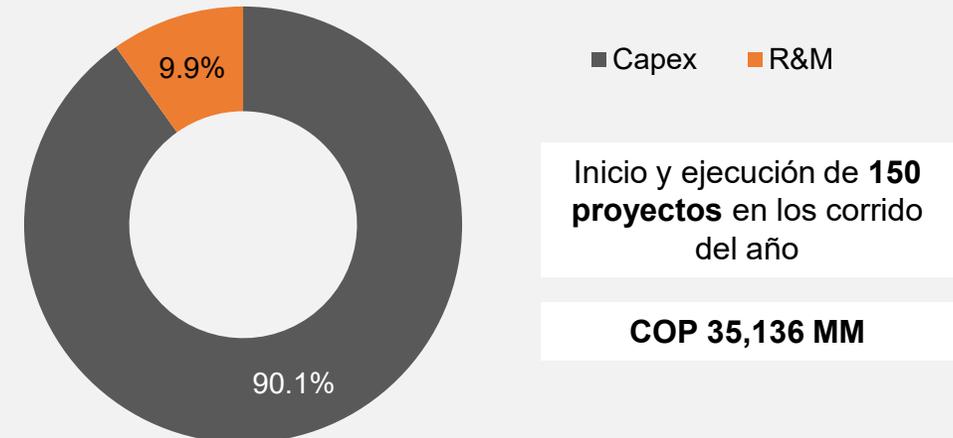
Diversificación por categoría

Según valor de la propiedad de inversión¹



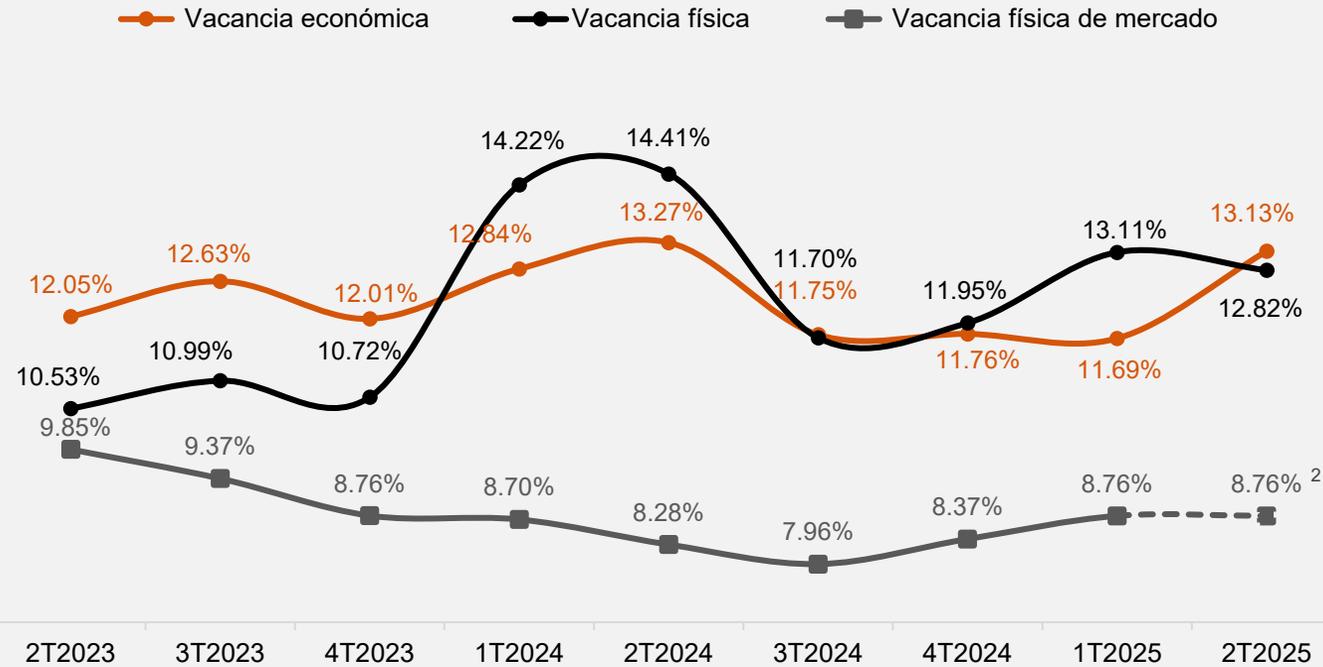
Capex y Reparación y Mantenimiento (R&M)

Según el monto de inversión



1. Calculado como promedio por categoría.

Vacancia física PEI¹ vs mercado²



Gestión comercial

Prospección en activos corporativos 2T25

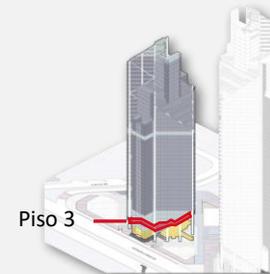
49,801 m²

Área prospectada

32

Número de prospectos

Finalización de proyecto de metros a la 4



Piso 3

Atrio

Arrendatario: **Multiplika**

Área intervenida: **446 m²**

Inversión: **COP 1,097 MM**



306,552 m²
Área total arrendable³



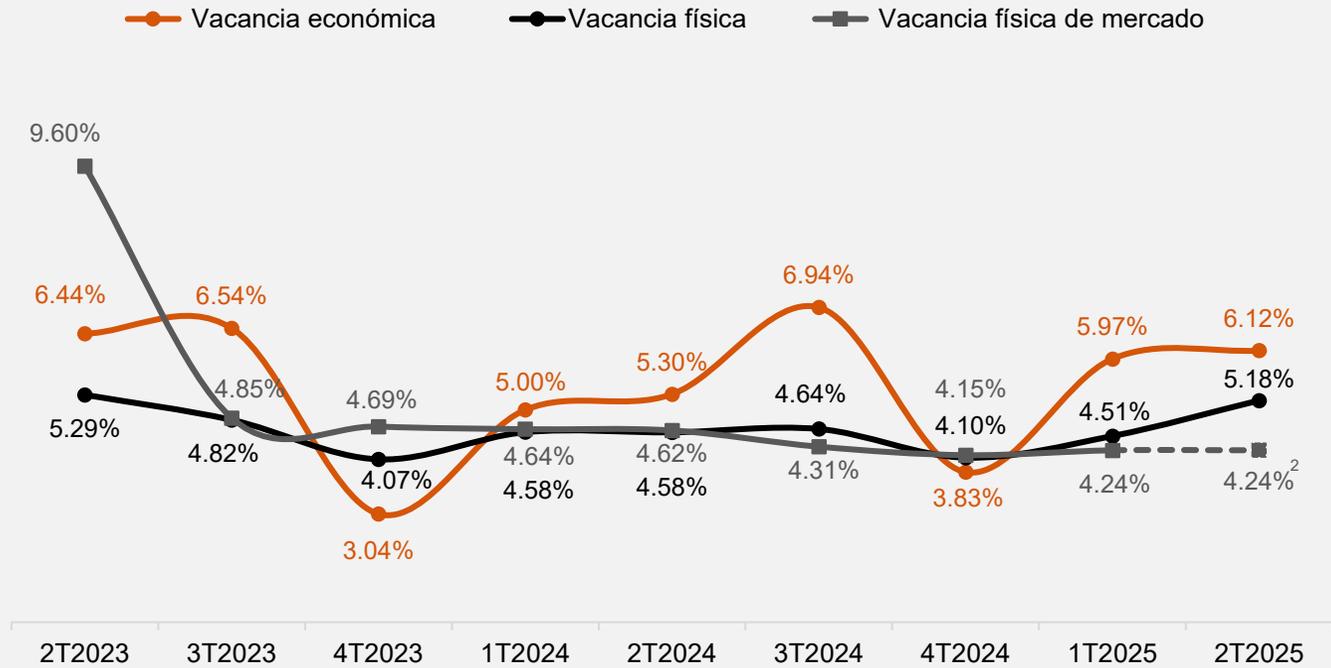
7,314 m²
Área arrendada 2025



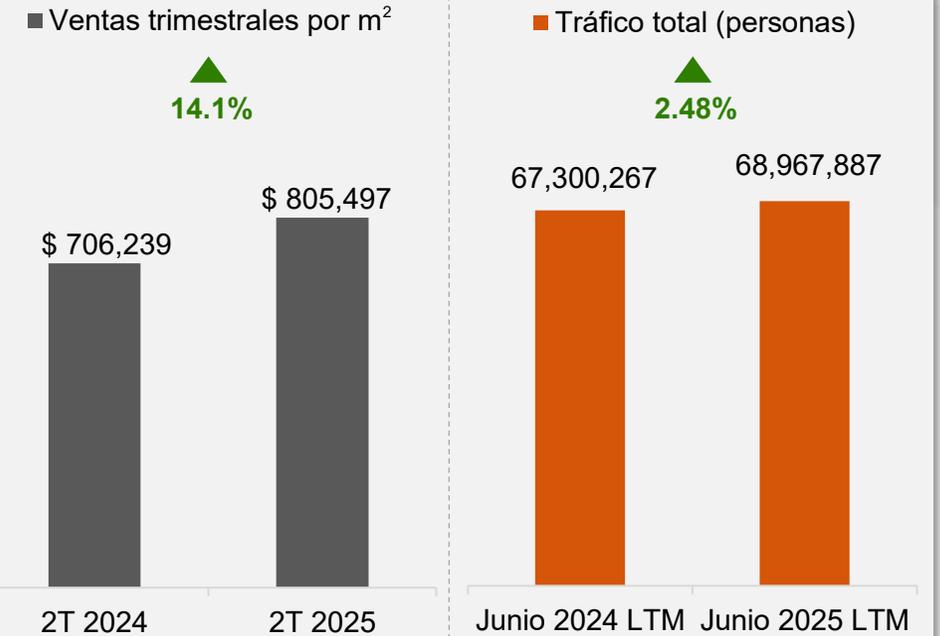
39,288 m²
Área vacante

1. Información al cierre de cada trimestre.
 2. Para el 2T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a marzo de 2025 puesto que no hay actualización de ese periodo. Desde marzo de 2025 y en adelante, se utilizará la información sobre la vacancia física del mercado de Bogotá, dado que el 77.19% del portafolio está en esa ciudad.
 3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

Vacancia física PEI¹ vs mercado²



Ventas y tráfico



387,014 m²
Área total arrendable³



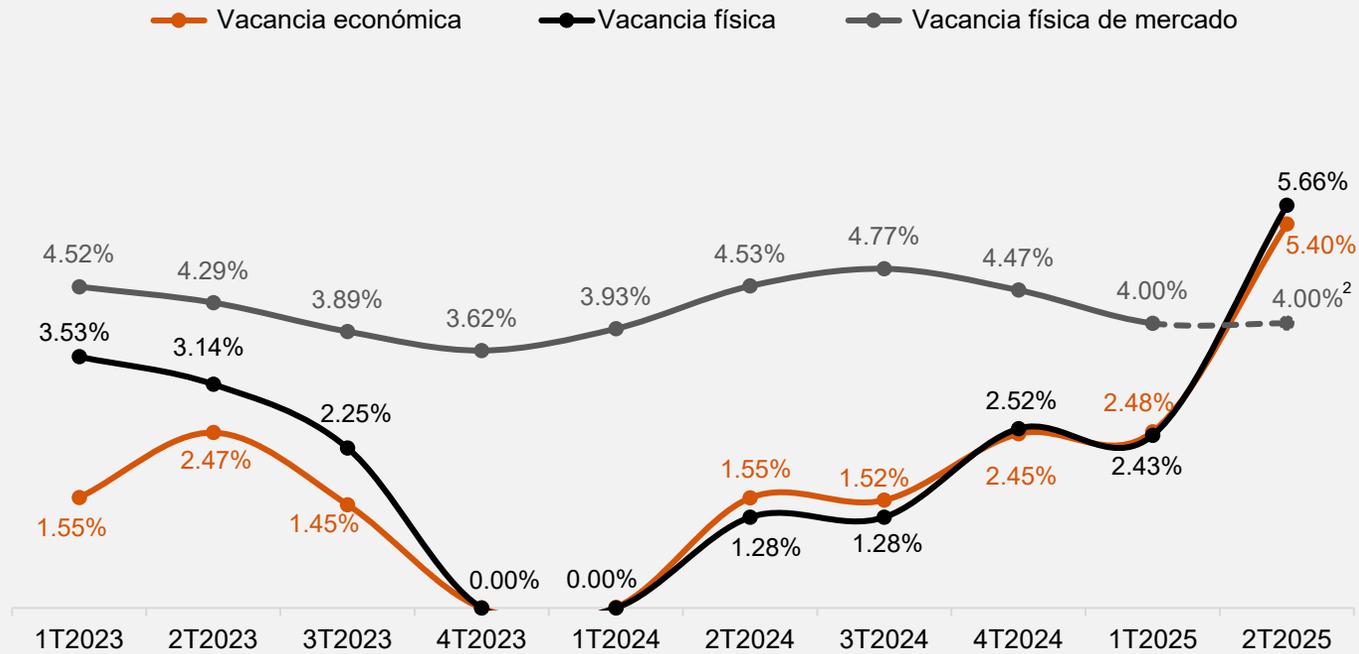
3,263 m²
Área arrendada 2025



20,056 m²
Área vacante

1. Información al cierre de cada trimestre.
 2. Para el 2T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a marzo de 2025 puesto que no hay actualización de ese periodo. Información de vacancia física de mercado de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla.
 3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

Vacancia física PEI¹ vs mercado²



Gestión comercial

Ingreso de arrendatarios 2T25

Prospección de arrendatarios

Quadratto = 5,082 m²

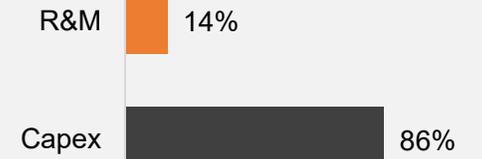
2
Número de prospectos



15,117 m²
Área prospectada

Gestión inmobiliaria

Inicio y ejecución de proyectos por COP 15,400 MM en lo corrido del año



432,352 m²
Área total arrendable³



13,320 m²
Área arrendada 2025

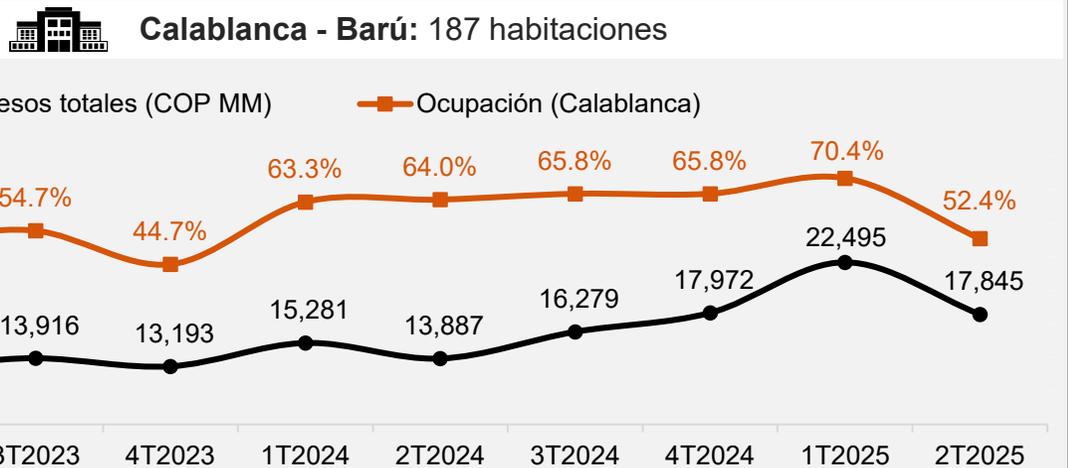
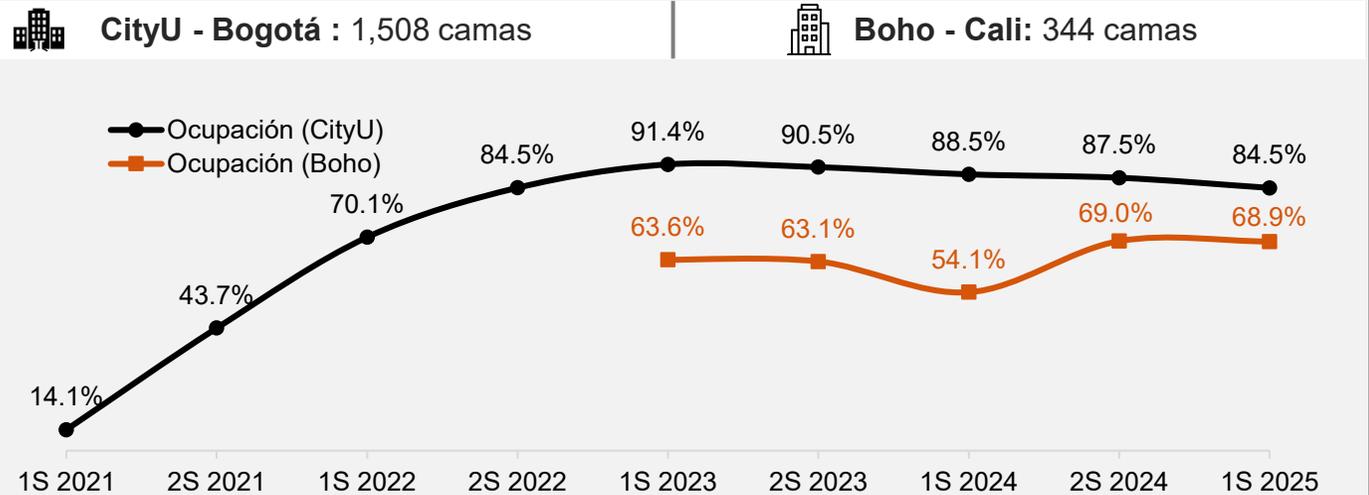


24,479 m²
Área vacante

1. Información al cierre de cada trimestre.
 2. Para el 2T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a marzo de 2025 puesto que no hay actualización de ese periodo. Información de vacancia física de mercado de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla.
 3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

Hospitalidad y especializados

Hospitalidad¹



1. Promedio semestral excluyendo periodos vacacionales
 2. Correspondiente al área arrendable de PEI.

Especializados



35,081 m²
 Área total arrendable²



100%
 Ocupación

Aspectos destacados



Inicio y ejecución de **proyectos de Capex y R&M por más de COP 3,400 MM** en lo corrido del año



Calablanca registró un **incremento del 14% en tarifa** entre el 2T2024 y el 2T2025.



El **promedio de ocupación** de Calablanca se mantiene en **62%** en lo corrido del año



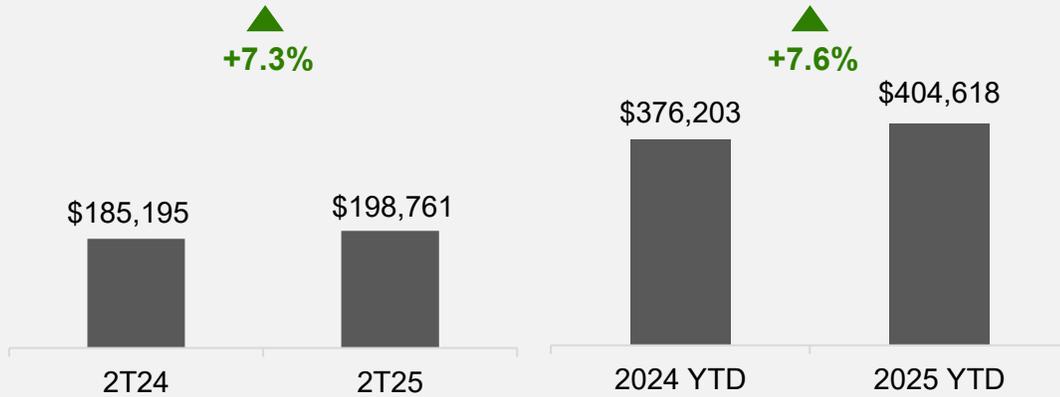
Resultados financieros

Resultados financieros



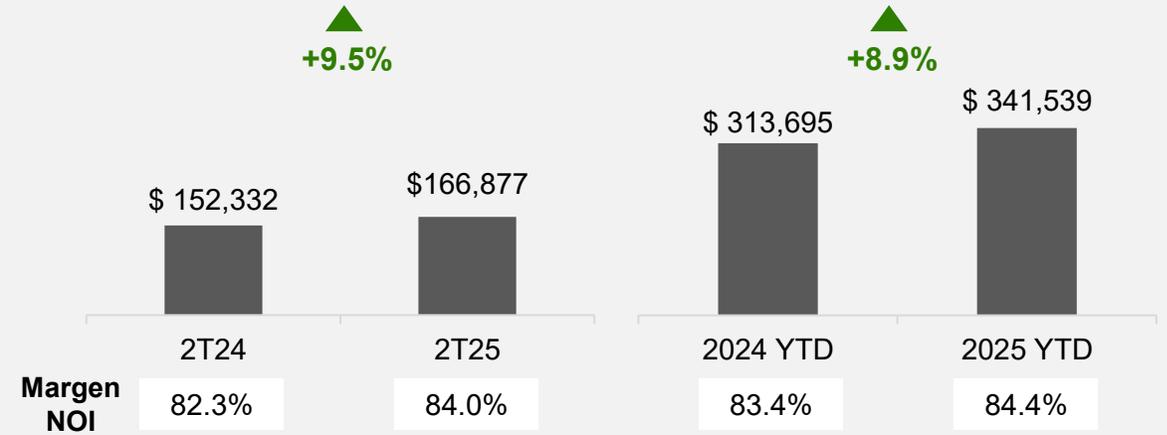
Ingresos¹

Cifras en COP millones



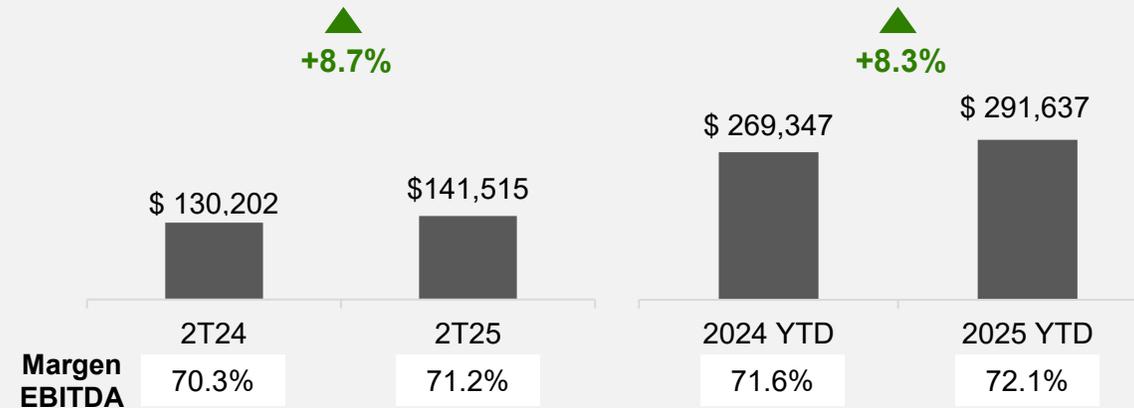
NOI¹ / Margen NOI

Cifras en COP millones

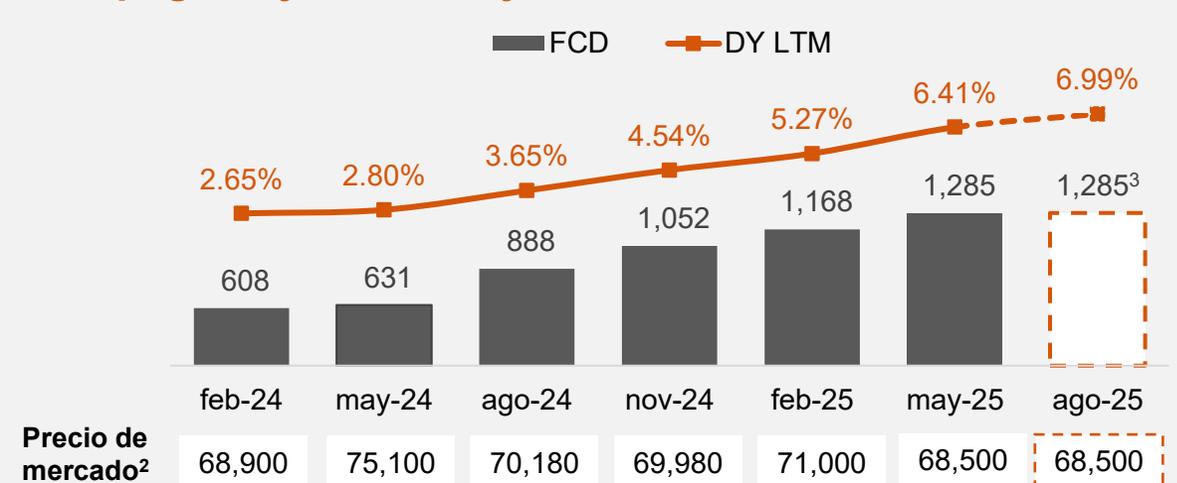


EBITDA¹ / Margen EBITDA

Cifras en COP millones



FCD pagado y dividend yield de mercado LTM



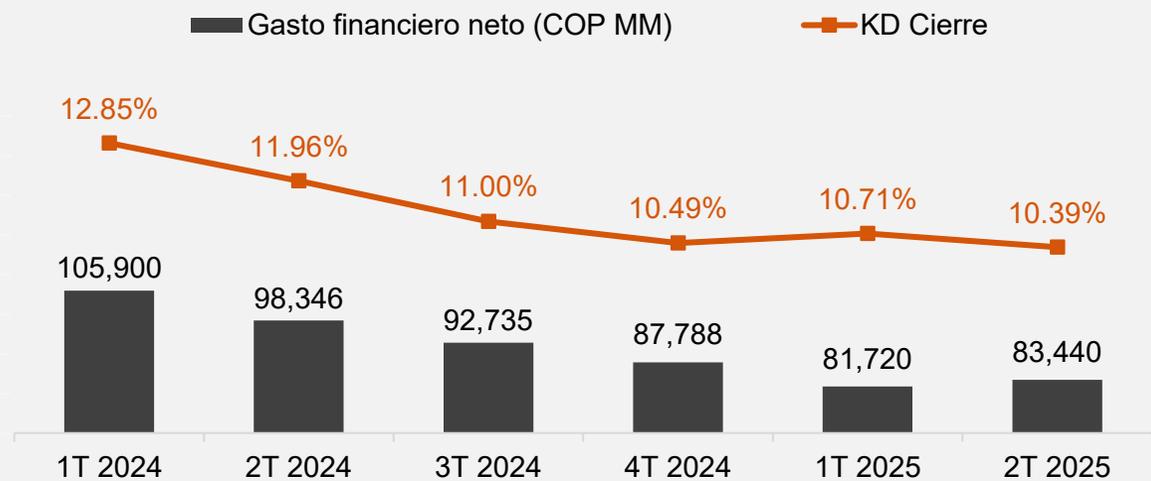
1. Calculado como promedio por categoría.

2. Precio de mercado a cierre de cada trimestre. Para el cálculo del 3T de 2025 se toma como referencia el precio de cierre de junio de 2025.

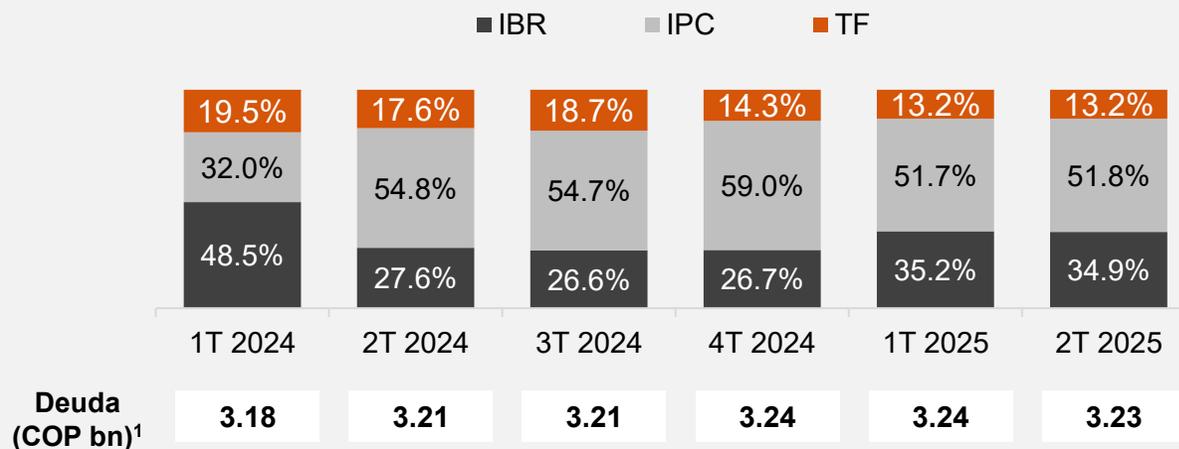
3. Flujo de Caja Distribuible pagadero el 15 de agosto de 2025.

Resultados financieros

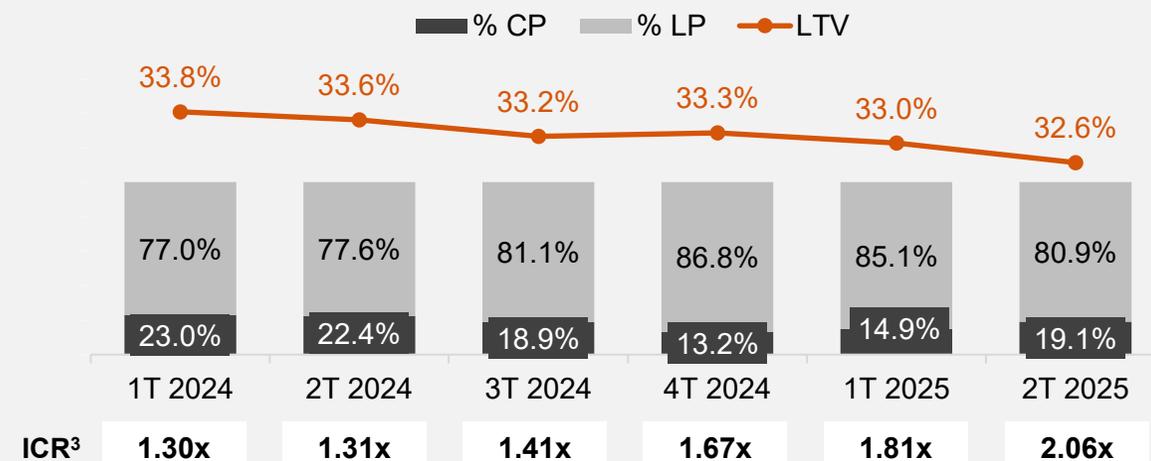
Gasto financiero y costo de la deuda



Indexación de la deuda



Nivel de endeudamiento²



Aspectos destacados



Durante el año se observa que la **caída en las tasas de interés** tiene una tendencia **menos pronunciada** que la anticipada por los analistas al inicio de 2025



Reducción de 157 pbs en el costo de la deuda en comparación con el 2T2024, como resultado de una gestión activa enfocada en la optimización de tasas y reperfilamiento de los vencimientos.



El nivel de endeudamiento sobre los activos (LTV) se ubicó **242 puntos básicos por debajo del límite** establecido del 35%

1. Cifras en billones de pesos.

2. Endeudamiento Financiero según la definición del Prospecto de PEIS

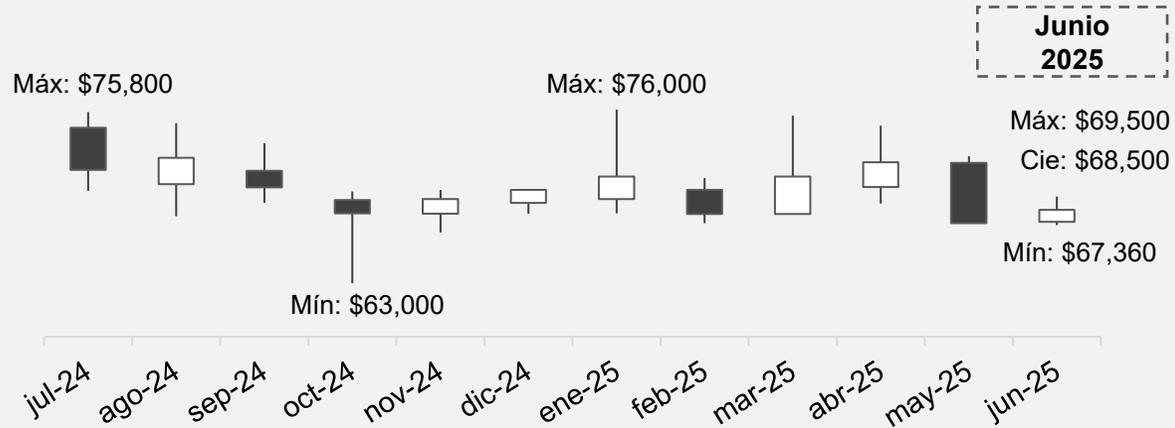
3. ICR: Indicador de cobertura intereses trimestral. Relación EBITDA sobre Gasto financiero neto.

3. Evolución del mercado de capitales

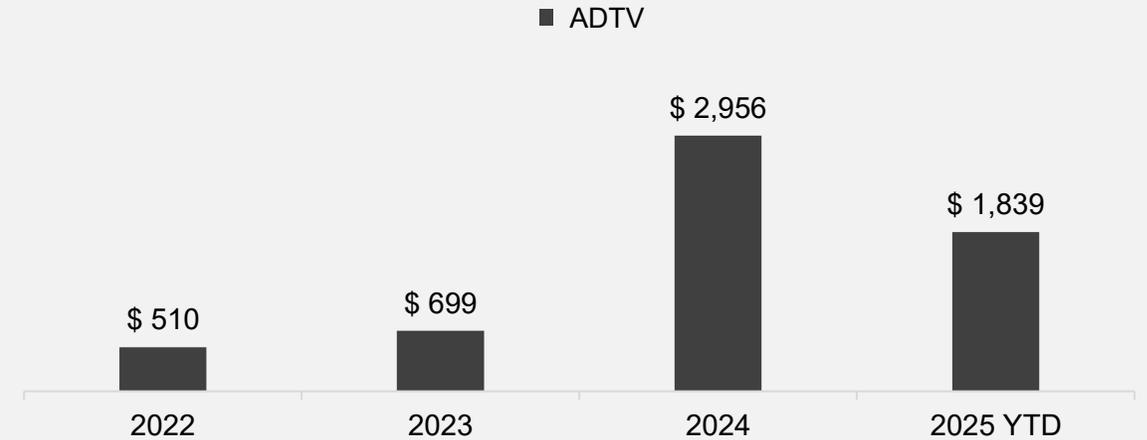


Comportamiento mercado de capitales

Precio PEIS en el mercado secundario



Promedio diario del volumen transado PEIS (COP MM)



Ranking MSCI COLCAP- Año corrido

Ranking	Ranking Valorización	Δ precio	ADTV COP MM	Ranking volumen
1°	Mineros	69.2%	\$ 1,122	16°
2°	PF Grupo Sura	44.5%	\$ 8,123	4°
3°	Cibest	35.6%	\$ 9,095	3°
4°	PF Cibest	31.2%	\$ 28,794	1°
20°	PEI	-2.1%	\$ 1,839	11°

Aspectos destacados



Durante 2025, Pei ha representado aproximadamente el 2% del volumen total negociado de las especies que componen el índice MSCI COLCAP, ubicándose en la **posición número 11 del ranking**.



Al cierre de junio de 2025, se han realizado **transacciones por 2,566,186 Títulos de Pei**, que representan el 6% de los Títulos en circulación.

4. Tramo XII



Titularizar para desapalancar

 <p>Títulos participativos fungibles Tipo de valor</p>	 <p>[\$300,000 MM – \$500,000 MM] Monto de emisión</p>	 <p>Mercado Precio de emisión</p>	 <p>42,810,749 Títulos actuales</p>	 <p>[4.28 MM – 7.14 MM]¹ Títulos a emitir</p>	 <p>Pago de deuda Uso de los recursos</p>
--	--	---	---	--	---



Hotel Calablanca



City U



Rivana



Nutresa Cartagena



Sanitas Tequendama



Torre Alianza

Titularizar a descuento no implica que los activos inmobiliarios tengan un valor inferior al de su valuación por parte de un tercero independiente



Mejora la estructura de capital y disminuye el **gasto financiero**



Permite **habilitar el crecimiento rentable**



Desapalancar con capital fresco permite **mejorar los indicadores financieros** del vehículo



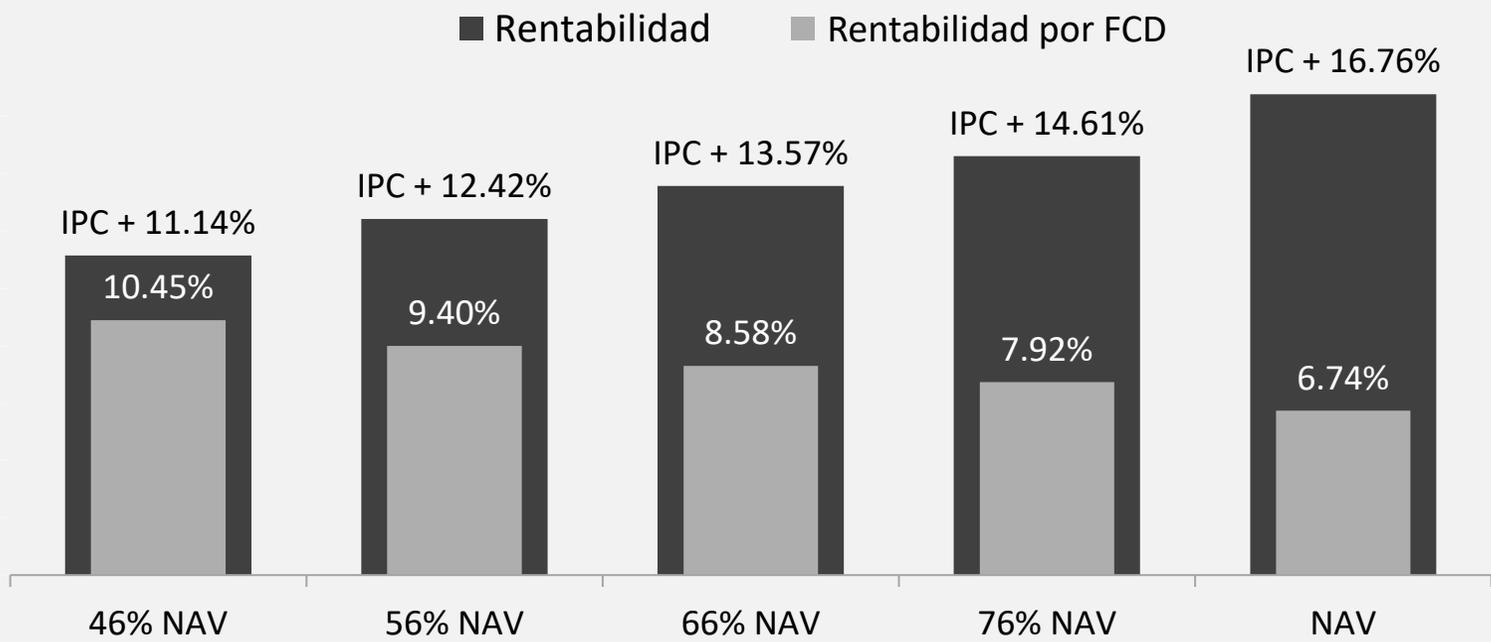
Los inversionistas actuales pueden **ejercer su derecho de preferencia** y acceder a una rentabilidad atractiva

1. Se toma como referencia el precio de cierre de marzo de 2025 (71,000)
*El % a Titularizar está en función del último avalúo comercial

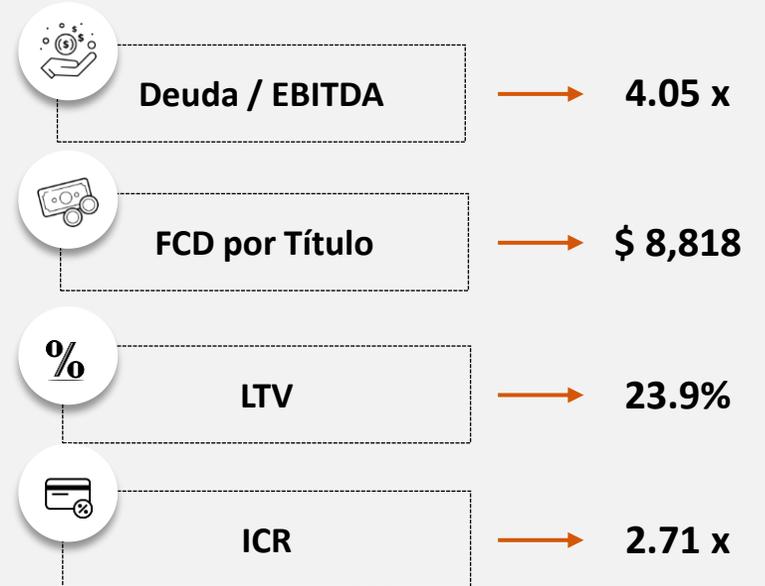
Supuestos del modelo - promedio 10 años

3.67% Inflación	5.13% Tasa de intervención ¹	4.52% IBR	5.26% Vacancia económica	IPC + 0.26% Valorización propiedad	7.25% Cap Rate	8.50% Kd
---------------------------	---	---------------------	------------------------------------	--	--------------------------	--------------------

Escenarios de rentabilidad (Precio de salida en 2034)



Resultados financieros - promedio 10 años



1. Hace referencia la tasa de política monetaria del Banco de la República

5. Sesión de preguntas



GRACIAS

 Calle 28 # 13a – 75. Piso 34. Bogotá, Colombia

 Tel: +57 311 2195779

 ir@pei.com.co



www.pei.com.co

FEB 6

Conferencia de
Resultados
4T 2024



MAY 15

Conferencia de
Resultados
1T 2025



AGO 12

Conferencia de
Resultados
2T 2025



NOV 6

Conferencia de
Resultados
3T 2025



FEB 14

Pago FCD
4T 2023



MAY 15

Pago FCD
1T 2025



AGO 15

Pago FCD
2T 2025



NOV 18

Pago FCD
3T 2025



La Asamblea General de Inversionistas se llevó a cabo el 27 de marzo

