



CONFERENCIA DE RESULTADOS

1T2025





"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 1T2025
- 3 Evolución del mercado de capitales
- 4 Sesión de preguntas

1. Avances en la estrategia



Avances en la estrategia



Gestión del portafolio inmobiliario

- ✓ **Finalización de los diseños y estructuración de Torre Calle 90.** Se espera inicio de obra el segundo semestre de 2025.
- ✓ Cierre de la estructuración de la fase 8 de la **expansión de Hada** con un área cercana a 8,000 m².
- ✓ **Evaluación y análisis estratégico** de oportunidades de **desinversión**, como parte de la optimización del portafolio



Gestión comercial y operacional

- ✓ **Reducción del 7.6%** en el consumo de energía convencional vs el primer trimestre de 2024¹
- ✓ Avance en la **implementación de MExA:**
 - 370 Arrendatarios equivalentes al 50.4% de los ingresos³.
- ✓ Se inició la intervención de **50 activos** a través de R&M y Capex, con una inversión superior a COP 22,500² MM



Gestión financiera y de mercado de capitales

- ✓ Cierre de la documentación de la **XII emisión de Títulos Participativos** para la radicación ante la SFC
- ✓ Inclusión al **índice regional MSCI nuam** con una participación del 0.61%
- ✓ **Ratificación de las calificaciones** de títulos participativos (AAA), bonos (AA+) y eficacia en la gestión de portafolios (iAAA)

1. Este dato estará sujeto a revisión en el segundo trimestre por la consolidación de la información de consumo de marzo. La medición del consumo corresponde al 90% de los activos del portafolio.

2. Se incluyen tanto los proyectos finalizados como aquellos que se encuentran en ejecución.

3. Hace referencia a los ingresos con corte al 31 de diciembre de 2024

Resumen del portafolio 2024 vs 2025



Cifras generales¹

 COP 9.81 BN Activos bajo administración	 COP 3.24 BN Nivel de endeudamiento	 6,304 Inversionistas	 1,479² Arrendatarios
--	--	---	--

Resultados operativos

 1,152,563 m² Area arrendable ³	5.90% Vacancia física ▲ +47 pbs	7.12% Vacancia económica ▼ -2 pbs	 22,661 m ² renovados	2,380 m ² colocados 98.0% Renovación de contratos
---	---	---	--	---

Resultados financieros

COP 205,857 MM Ingresos ▲ +7.8%	COP 174,662 MM NOI ▲ +8.2%	84.85% Margen NOI ▲ +37 pbs	COP 150,123 MM EBITDA ▲ +7.9%	72.93% Margen EBITDA ▲ +8 pbs	COP 5,596 Cartera neta 0.71% Cartera neta/ Ingresos LTM	1,285 Pago FCD por Título 15 mayo
---	--	---	---	---	--	---

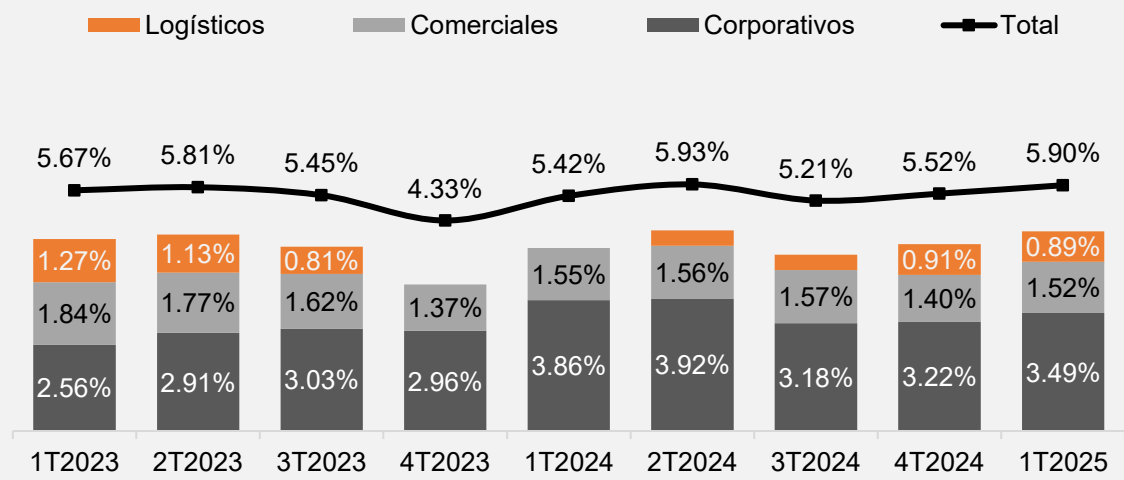
1. Cifras de cierre del trimestre. Las variaciones porcentuales se calculan comparando el cierre del trimestre de 2024 y 2025.
2. Incluye arrendatarios por marca que pueden estar en más de un inmueble. No incluye arrendatarios de Calablanca, CityU alojamiento y Boho debido a la estacionalidad en los contratos.
3. No incluye GLA de Calablanca, CityU alojamiento Y Boho.

2. Resumen de gestión 1T 2025

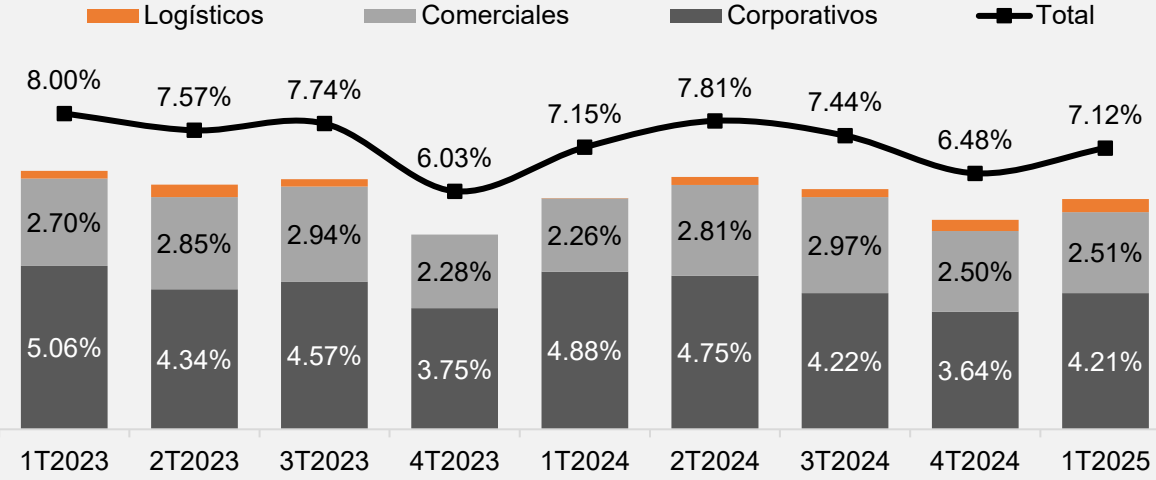


Gestión comercial y operativa

Vacancia física

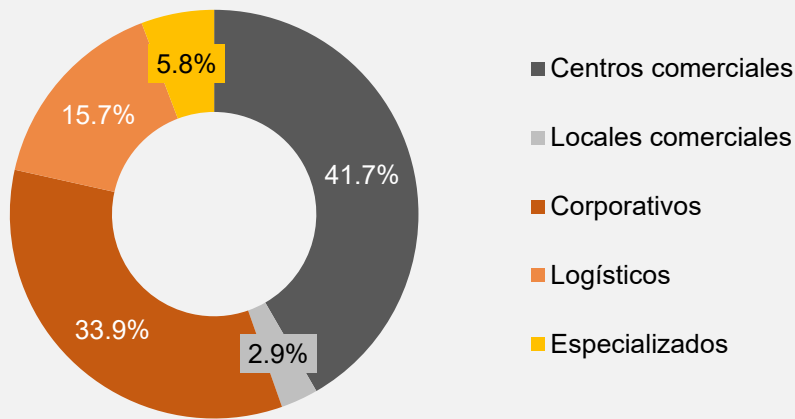


Vacancia económica

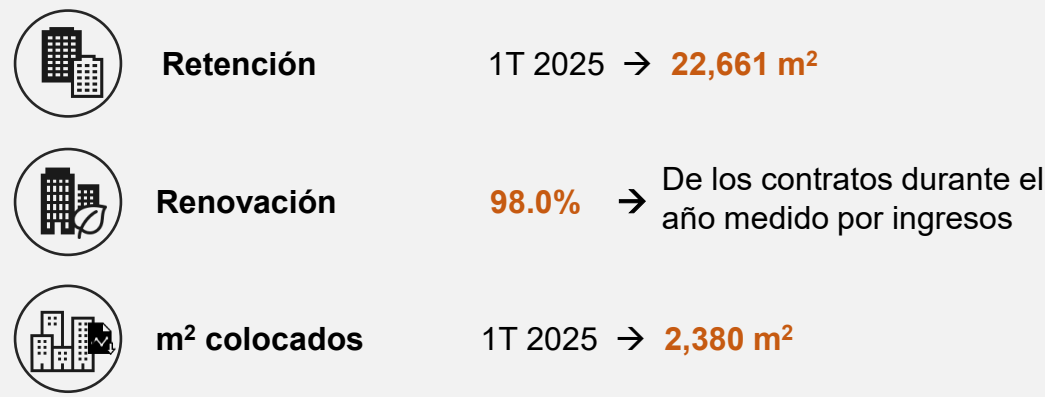


Diversificación por categoría

Según valor de la propiedad de inversión¹

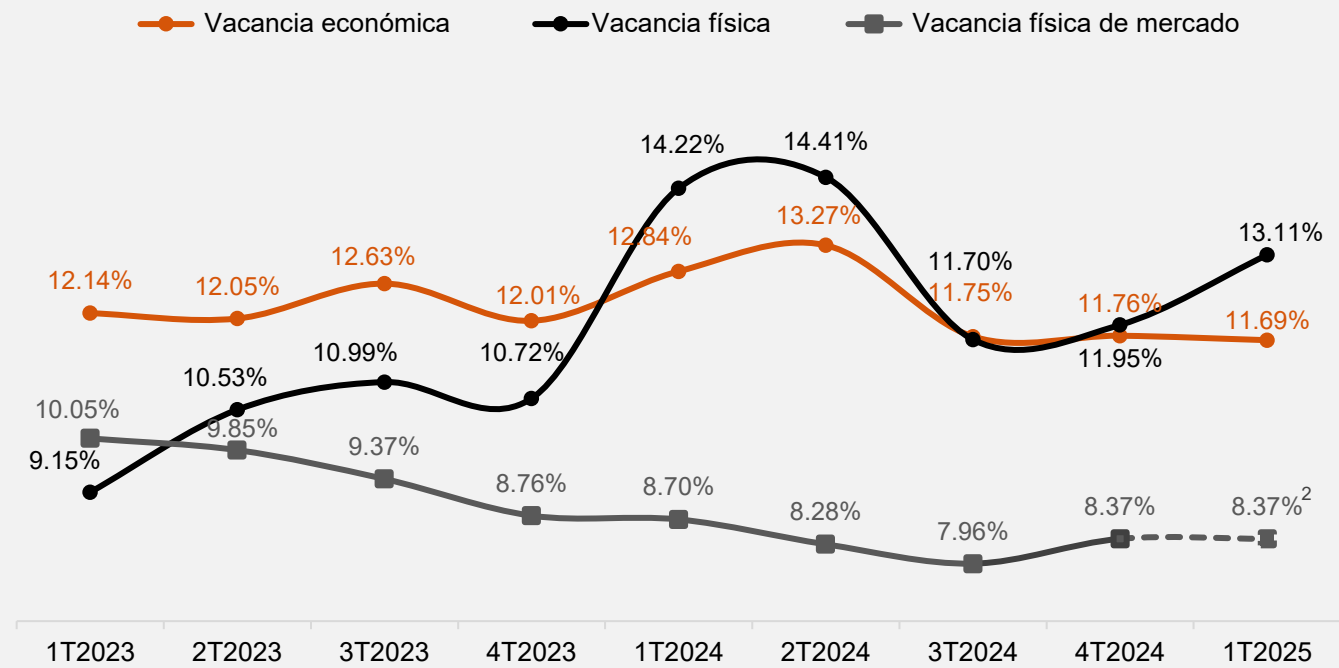


Aumento del GLA en 16,518 m² versus el 4T de 2024 por **análisis y revisión de la capacidad arrendable** específicamente en la categoría logística



1. Calculado como promedio por categoría.

Vacancia física PEI¹ vs mercado²



Gestión comercial

Prospección en activos corporativos 1T25

64,007 m²
Área
prospectada

34
Número de
prospectos

Finalización de proyecto de metros a la 4



Segundo piso
Amadeus
Activo

1,270 m²
Área
Intervenida



306,552 m²
Área total arrendable³



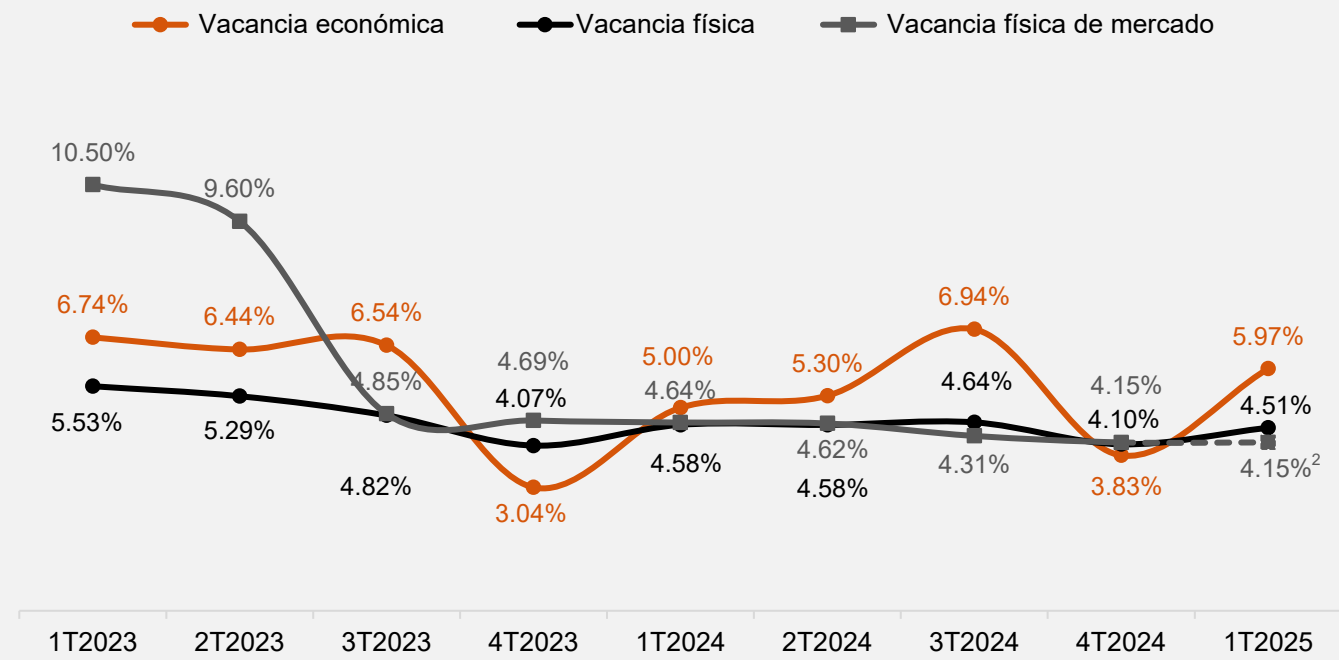
287 m²
Área arrendada 2025



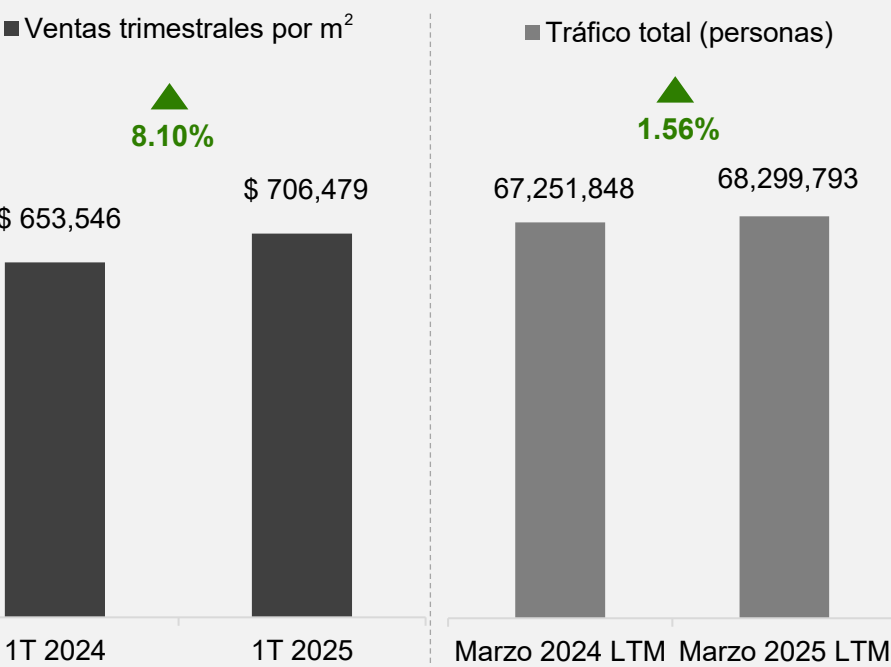
40,197 m²
Área vacante

1. Información al cierre de cada trimestre.
2. Para el 4T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a diciembre de 2024 puesto que no hay actualización de ese periodo. Para esta conferencia 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 tráficos



387,069 m²
Área total arrendable³



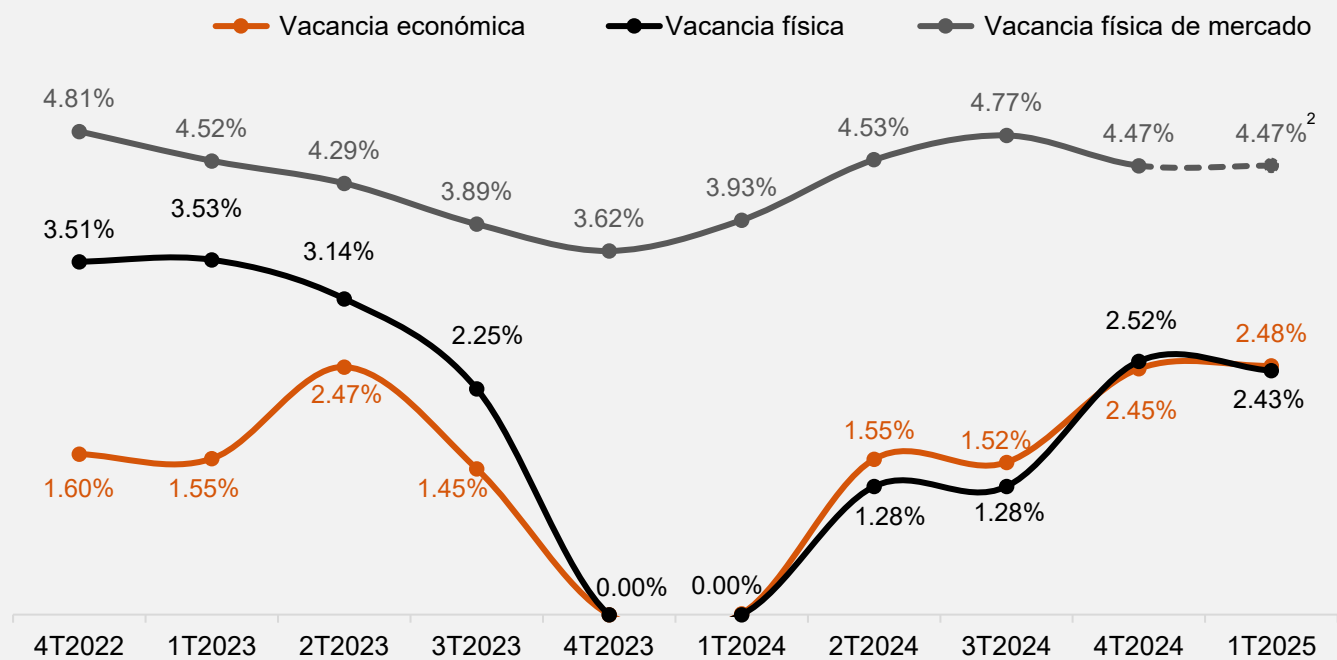
2,093 m²
Área arrendada 2025



17,461 m²
Área vacante

1. Información al cierre de cada trimestre.
2. Para el 4T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a diciembre de 2024 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

Retención de arrendatarios



RENAULT

Cittium = 10,199 m²

Prospección de arrendatarios

6

Número de prospectos

12,777 m²

Área prospectada

Gestión inmobiliaria

Inicio ejecución de proyectos por COP 10,800 MM

18 activos en 10 ciudades y municipios del país

R&M 9%

Capex 91%



423,862 m²

Área total arrendable³



0 m²

Área arrendada 2025



10,292 m²

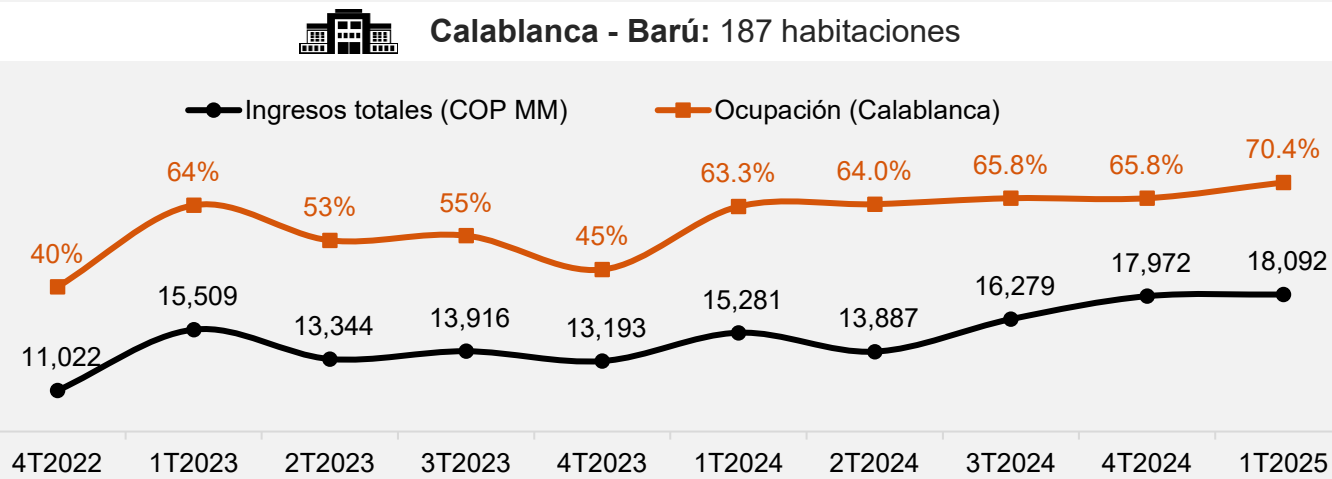
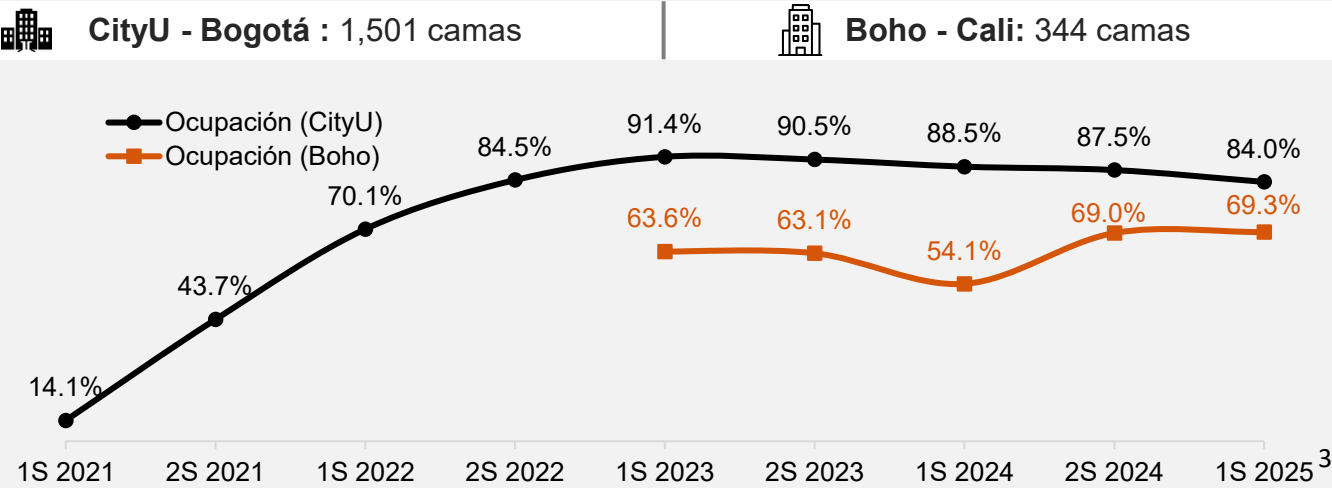
Área vacante

1. Información al cierre de cada trimestre.
2. Para el 4T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a diciembre de 2024 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.
3. Información a cierre de marzo de 2025

Especializados



Aspectos destacados

- Implementación de la **estrategia de colocación de Boho** que permitió alcanzar la ocupación más alta del activo desde su adquisición.
- En el primer trimestre de 2025 se alcanzó **la mayor ocupación promedio** del activo Calablanca
- Se realizó el **cambio del sistema de ascensores y la cubierta** del coliseo en el activo CESDE



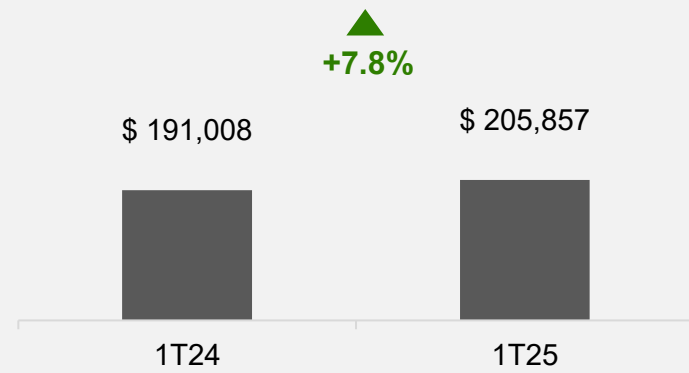
Resultados financieros

Resultados financieros



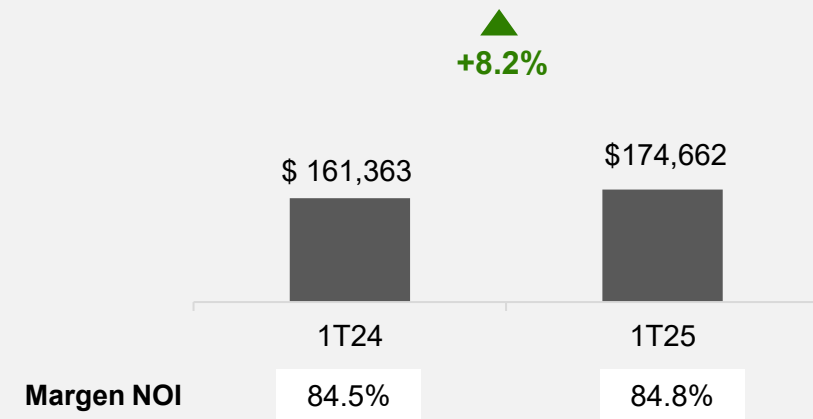
Ingresos¹

Cifras en COP millones



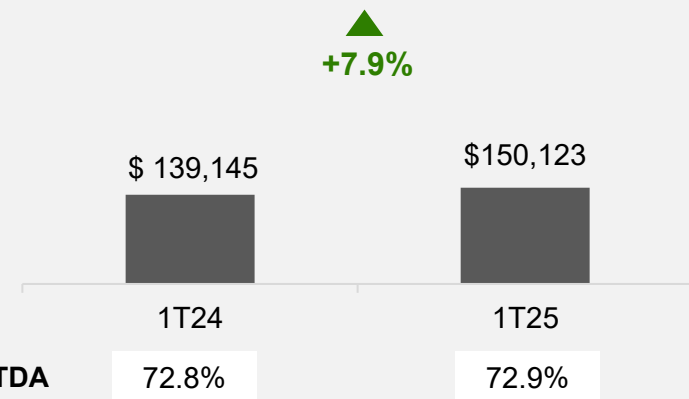
NOI¹ / Margen NOI

Cifras en COP millones

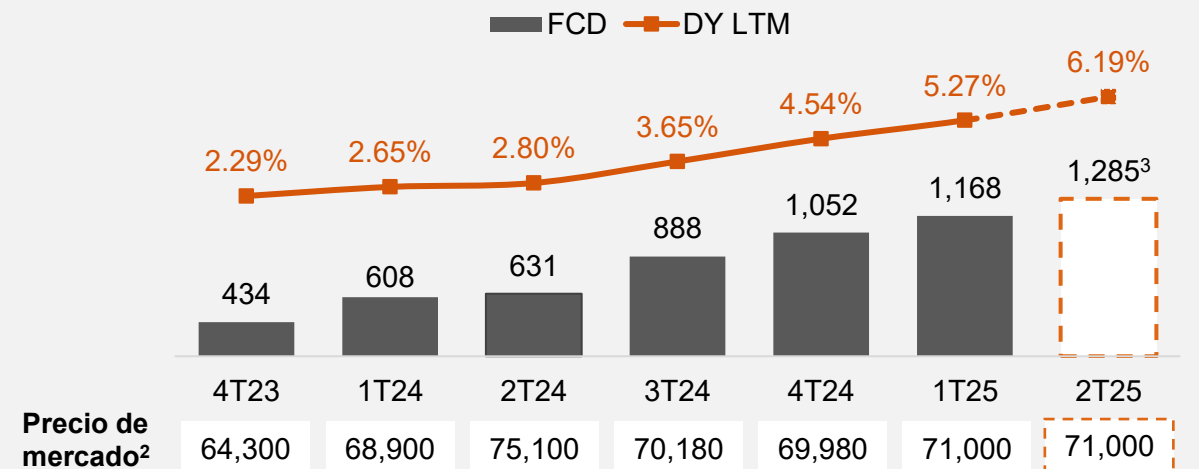


EBITDA¹ / Margen EBITDA

Cifras en COP millones



FCD pagado y dividend yield de mercado LTM



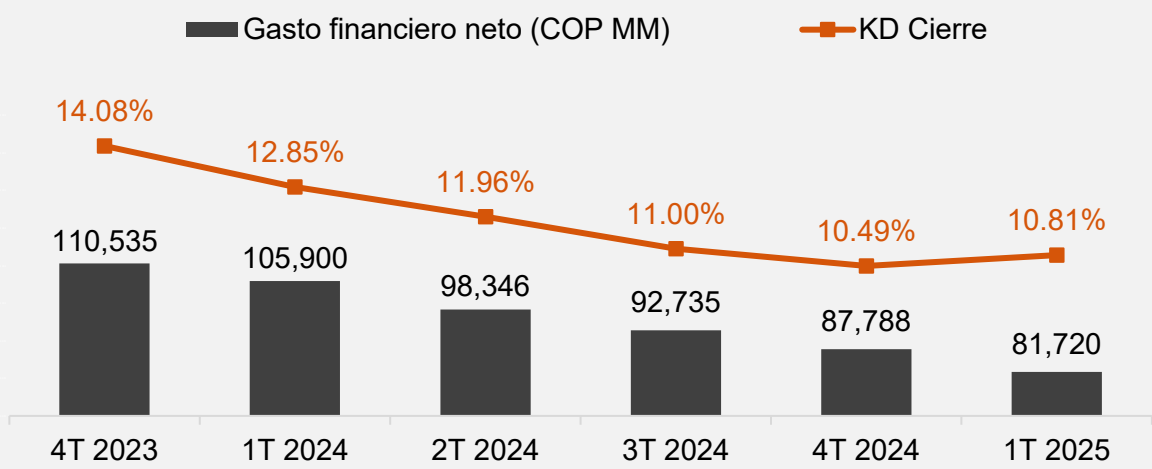
1. Calculado como promedio por categoría.
2. Precio de mercado a cierre de cada trimestre. Para el cálculo del 2T de 2025 se toma como referencia el precio de cierre de marzo de 2025.

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

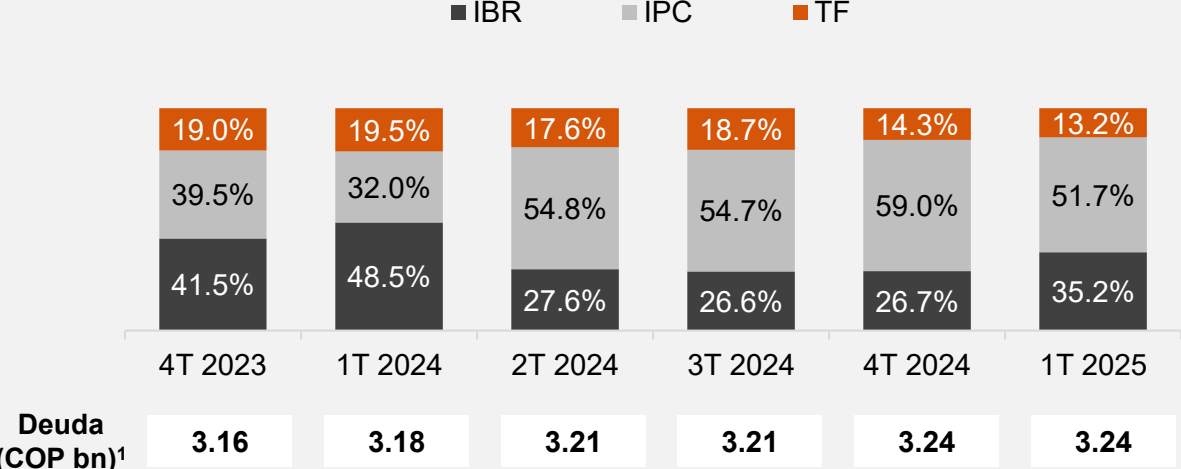
Resultados financieros



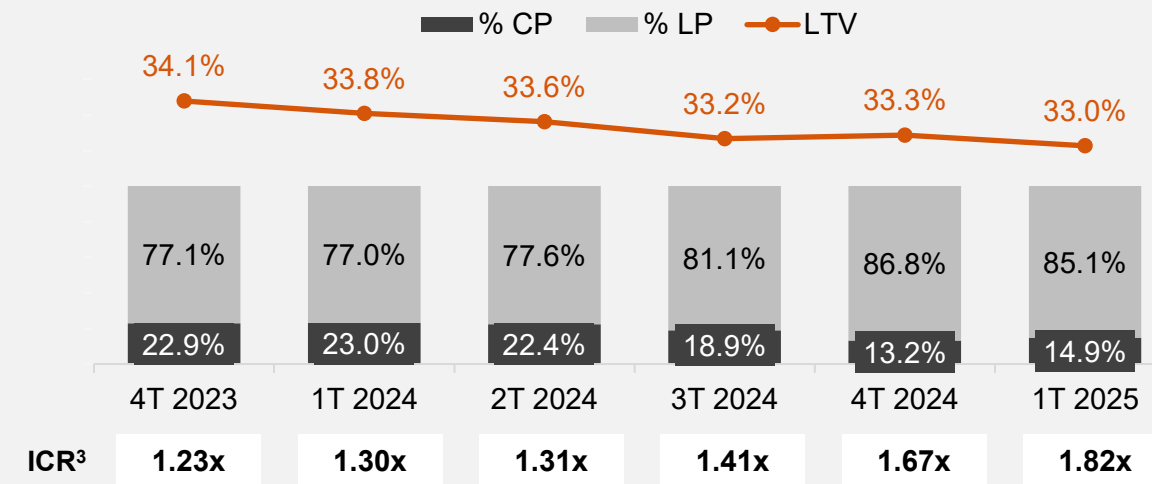
Gasto financiero y costo de la deuda



Indexación de la deuda



Nivel de endeudamiento²



Aspectos destacados

- Novación de créditos** por un monto cercano a COP 396,000 MM con un plazo promedio de 15 meses
- Durante el año se observa una **caída en el IPC** con una tendencia **menos pronunciada** que la anticipada por los analistas al inicio de 2025
- Disminución de COP 24,180 MM** en el gasto financiero neto en comparación con el mismo trimestre de 2024

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.

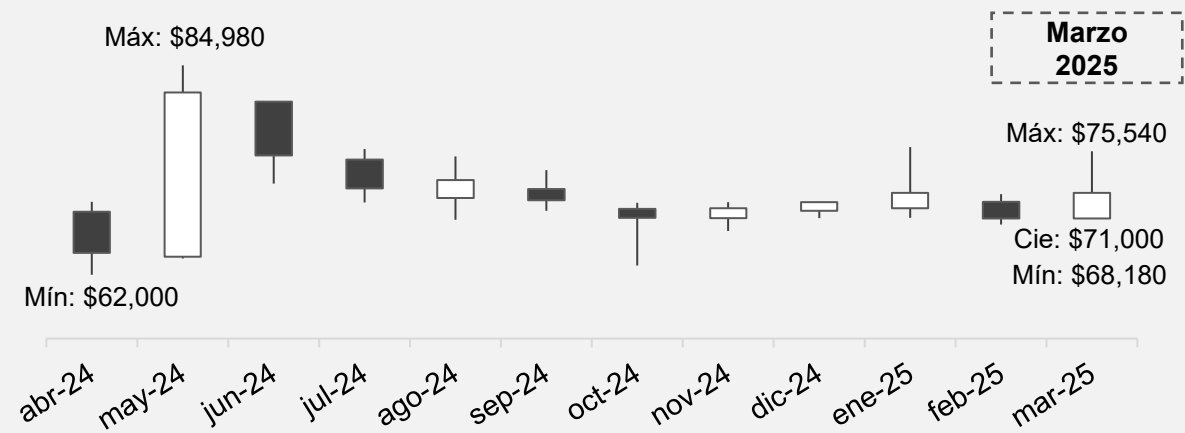
3. Evolución del mercado de capitales



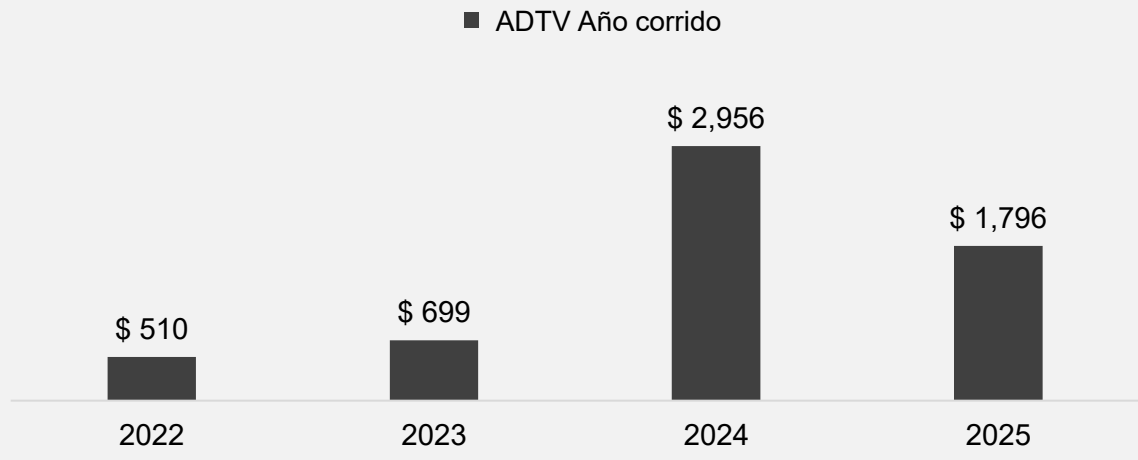
Comportamiento mercado de capitales



Precio PEIS en el mercado secundario



Promedio diario del volumen transado PEIS (COP MM)



Ranking MSCI COLCAP– Año corrido

Ranking Valorización		Δ precio	ADTV COP MM		Ranking volumen
1°	PF Grupo Sura	47.2%		\$ 11,354	3°
2°	Mineros	32.8%		\$ 1,241	15°
3°	PF Aval	26.2%		\$ 2,025	11°
4°	Bancolombia	25.0%		\$ 9,450	4°
17°	PEI	1.5%		\$ 1,796	12°

Aspectos destacados



En febrero de 2025 PEI fue incluido al **índice MSCI nuam** el cual representa el comportamiento de los mercados de renta variable de Chile, Colombia y Perú. Su metodología está basada en criterios internacionales de liquidez, capitalización bursátil y presencia en el mercado.



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 12 del ranking**.

Emisión de títulos participativos



Tipo de valor

Títulos Participativos Inscritos en RNVE¹ y en la BVC². Los títulos participativos son fungibles



Monto de emisión

COP [300,000 MM– 500,000 MM]



Precio de emisión

Mercado



Títulos actuales en circulación

42,810,749



Número de Títulos a emitir

PEIS [4.23 MM – 7.04 MM]³



Uso de los recursos

Pago de deuda

- Durante más de 18 años Pei ha construido un portafolio de más de 150 activos de las más **altas especificaciones**
- Desde su inicio el modelo de negocio ha usado el **apalancamiento** para **maximizar la rentabilidad** de los inversionistas
- El **derecho de preferencia** es un **reconocimiento a los inversionistas** que han depositado **su confianza** en el vehículo

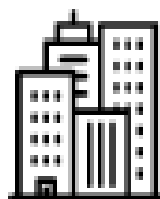
Titularizar para desapalancar

La emisión permite:

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

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

Aumenta la generación de **caja** para **todos** los inversionistas



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

4. 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 6

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

