



CONFERENCIA DE RESULTADOS

4T2025





"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 4T2025
- 3 Evolución del mercado de capitales
- 4 Perspectivas 2026
- 5 Sesión de preguntas



1. Avances en la estrategia



Avances en la estrategia cuarto trimestre



Gestión del portafolio inmobiliario

- ✓ Ejecución de la estrategia de **optimización del portafolio**, mediante la desinversión del activo Davivienda El Retiro, y avances en los procesos de venta tanto de locales comerciales como de una participación del CC Plaza Central
- ✓ Ejercicio anticipado de la **opción de venta (Put)** por parte de Grupo Argos sobre el activo Hotel Sofitel Barú Cartagena (antes Calablanca), lo que lleva a un aumento de la participación de Pei del 20% consolidando un 80% sobre el activo
- ✓ Incorporación al portafolio de las fases 6 y 7 **de la expansión del activo Hada¹**, equivalentes a 12,923 m² de GLA



Gestión comercial y operacional

- ✓ **Reducción del 4.6% en el consumo de energía**, al pasar de 178.6 GWh/año a 170.4 GWh/año, incluyendo el impacto de la sustitución en el uso de energías no renovables en contraprestación de un mayor consumo de energías renovables
- ✓ **Medición del consumo de energía** en 2 nuevos activos alcanzando una medición en el 93% del portafolio equivalente a 1,071,766 m²



Gestión financiera y de mercado de capitales

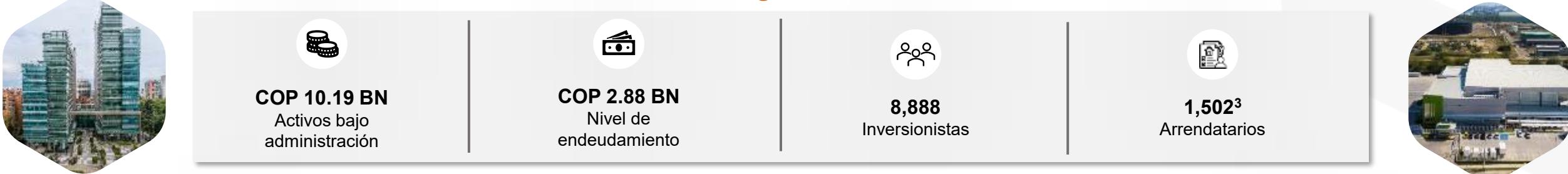
- ✓ La gestión del portafolio y los resultados de la emisión de títulos participativos permitieron alcanzar una **reducción de COP 70,984 MM** en el gasto financiero neto de 2025 en comparación con 2024
- ✓ Durante 2025 se alcanzó un volumen transado de COP 482,861 MM, con un ADTV de COP 1,997 MM mientras que **la base de inversionistas registró un crecimiento de 43.7%**, correspondiente a la entrada de 2,702 nuevos inversionistas

1. Con la incorporación de la etapa 8 en junio de 2025, el conjunto de estas etapas alcanza un GLA consolidado de 20,923 m².

Resumen del portafolio años¹ 2024 vs 2025



Cifras generales²



Resultados operativos



Resultados financieros



1. Se analizan las variaciones sobre el resultados de los años completos

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 4T2025

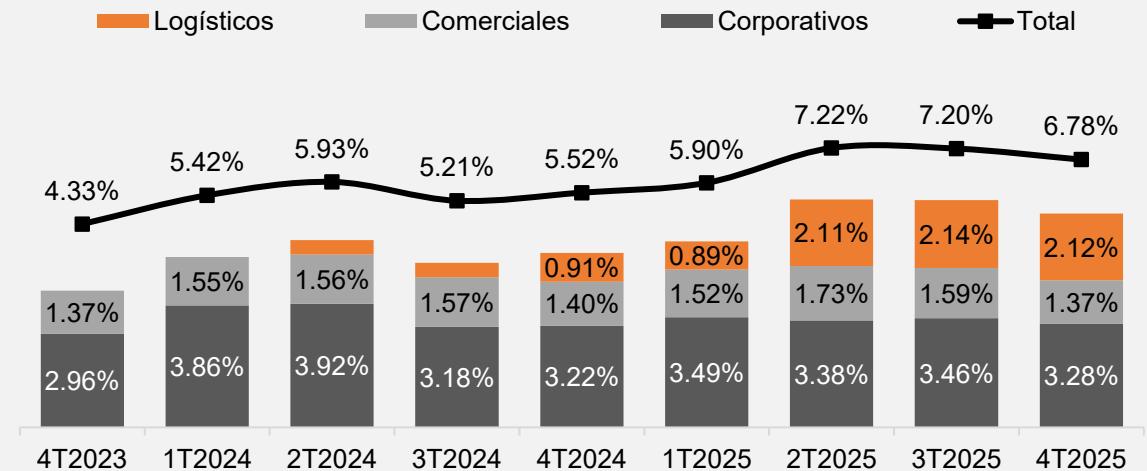




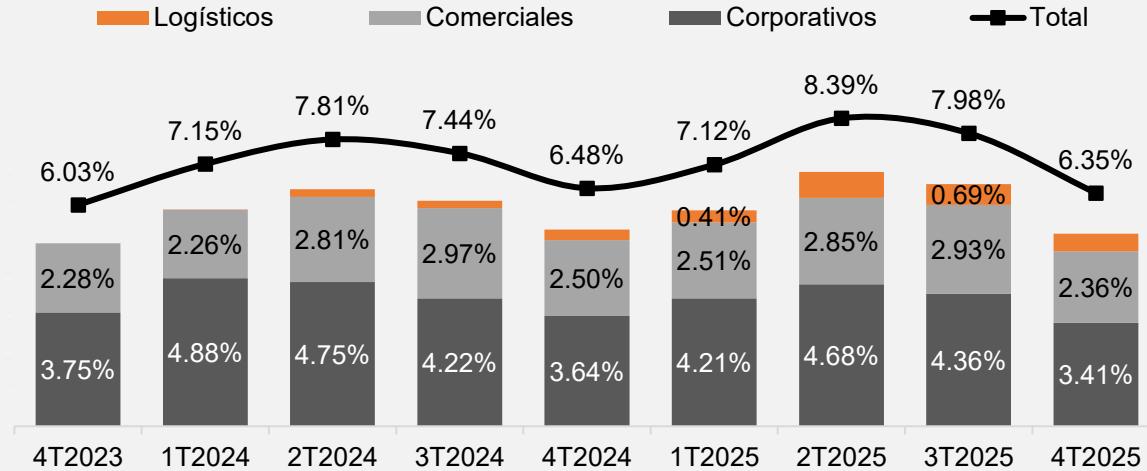
Gestión comercial y operativa

Gestión comercial y operativa

Vacancia física

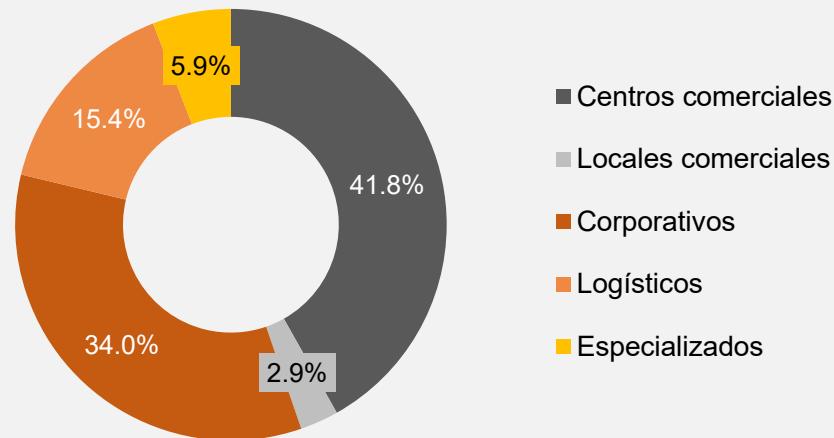


Vacancia económica



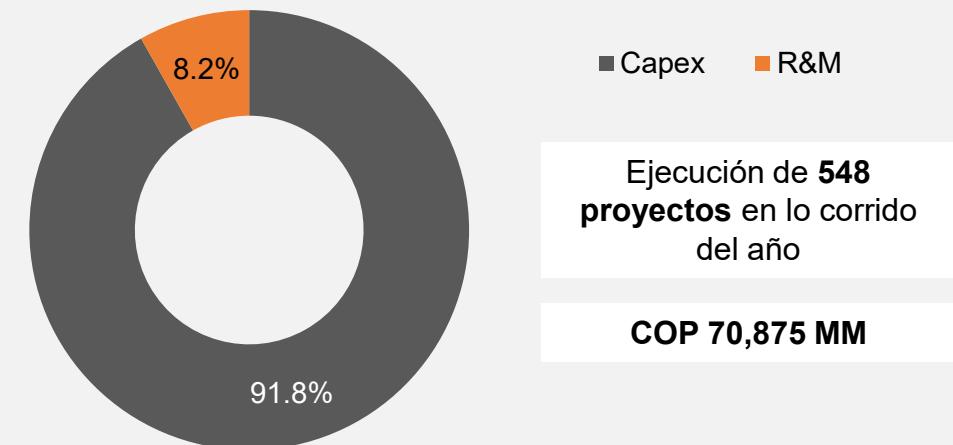
Diversificación por categoría

Según valor de la propiedad de inversión¹



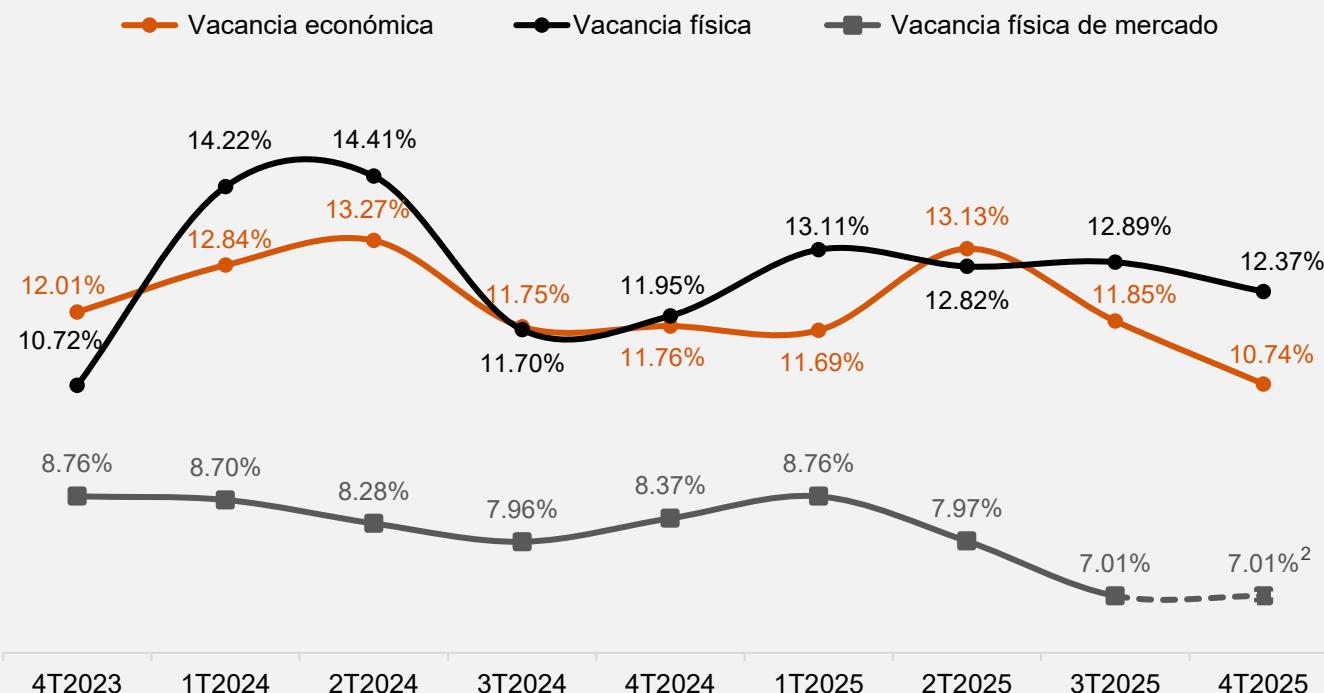
Capex y Reparación y Mantenimiento (R&M)

Según el monto de inversión



1. Calculado como promedio por categoría.

Vacancia física PEI¹ vs mercado²



306,524 m²
Área total arrendable³

12,889 m²
Área arrendada 2025

37,927 m²
Área vacante

Gestión comercial

Prospección en activos corporativos 4T25

57,546 m²

Área
prospectada

48

Número de
prospectos

Colocaciones de espacios 4T25

Capital Towers



1,730 m²
91%

Atrio



821 m²
58%⁴

Amadeus



627 m²
100%

One Plaza



396 m²
100%

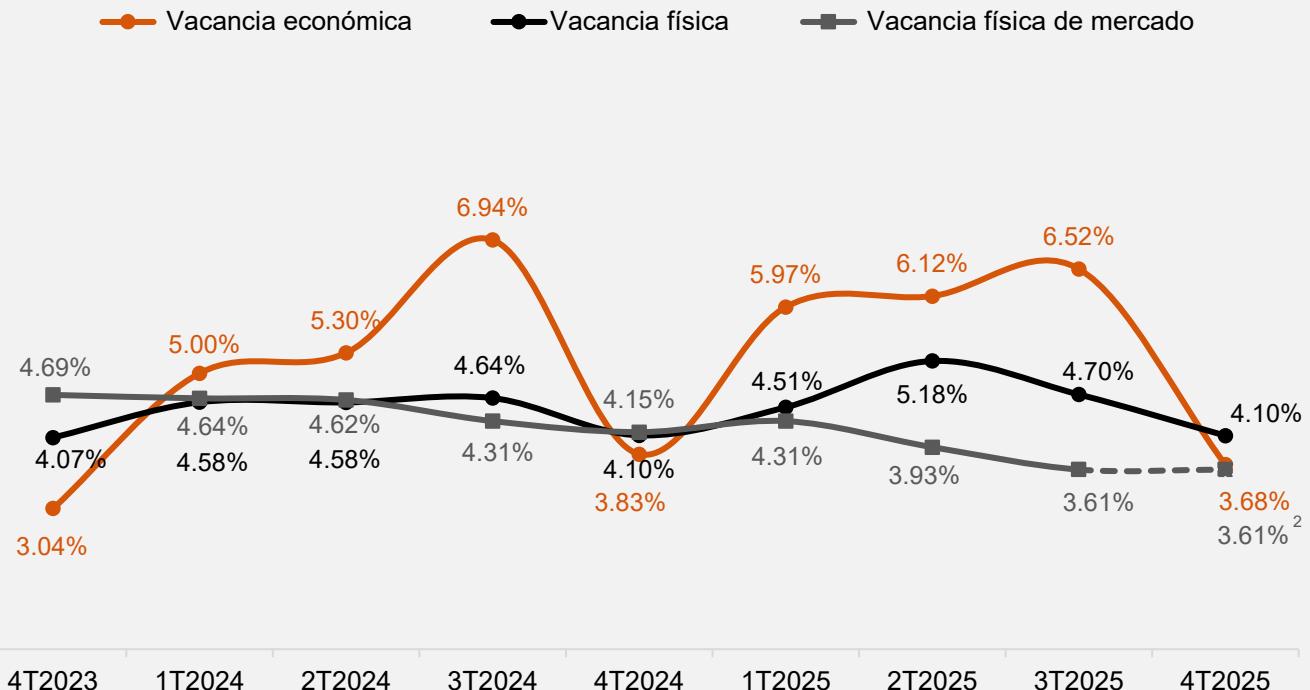
1. Información al cierre de cada trimestre.

2. Para el 4T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a septiembre 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 77.20% del portafolio está en esa ciudad.

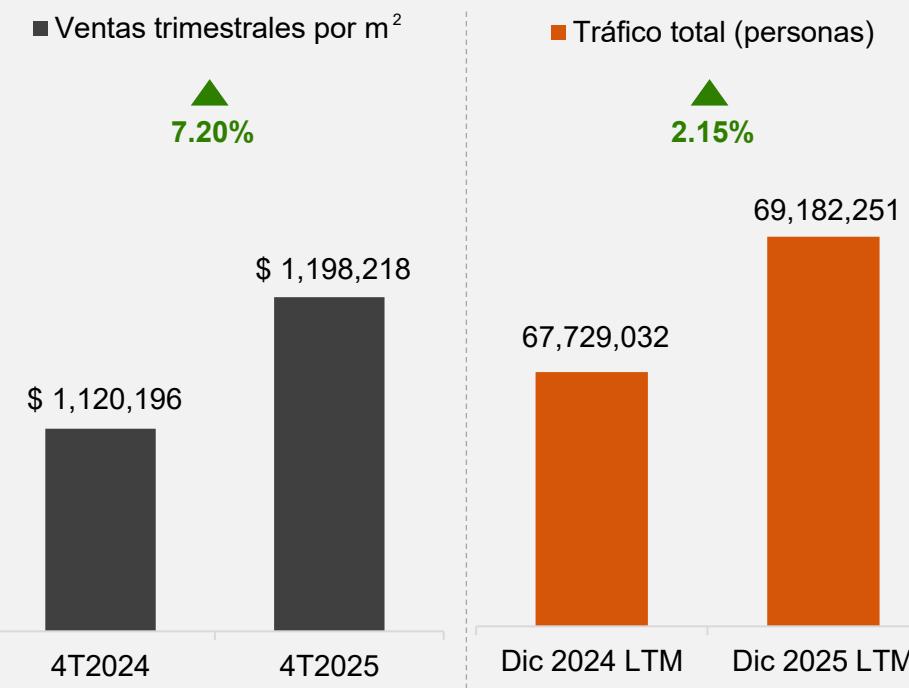
3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

4. Corresponde a la ocupación de la totalidad del edificio, el PAO tiene una ocupación del 38%

Vacancia física PEI¹ vs mercado²



Ventas y tráficos



387,048 m²
Área total arrendable³

13,870 m²
Área arrendada 2025

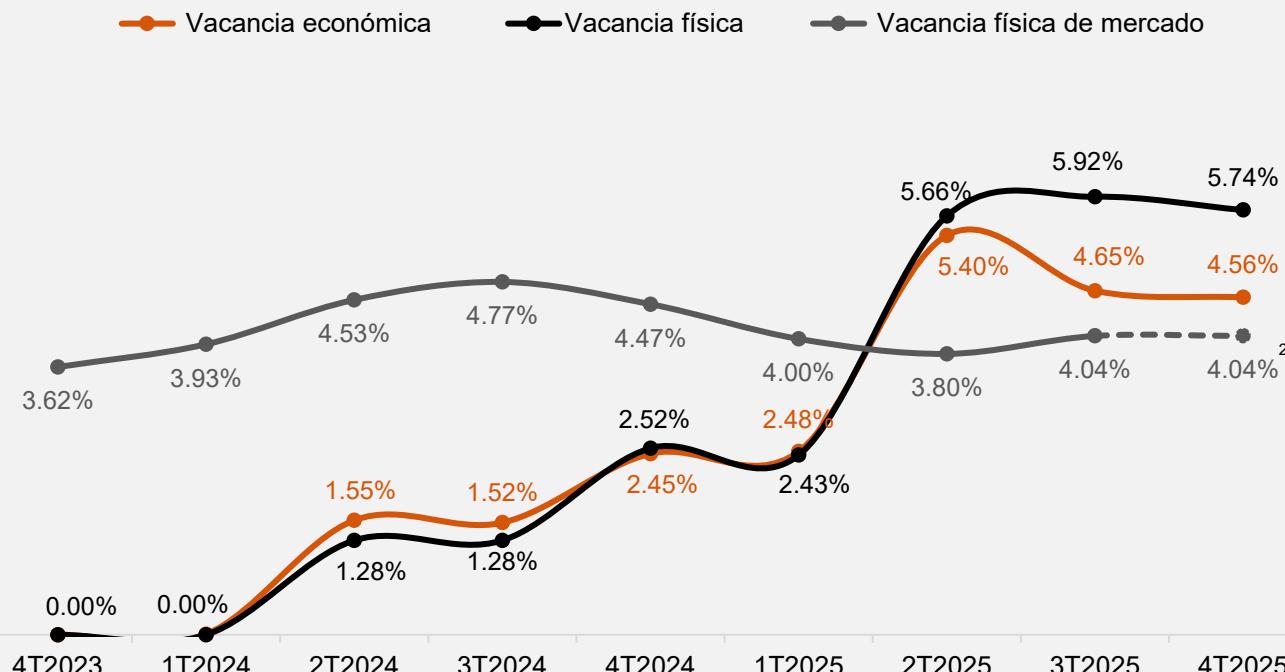
15,866 m²
Área vacante

1. Información al cierre de cada trimestre.

2. Para el 4T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a septiembre 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 4T25

Hada Fases 6 y 7 =
12,923 m²



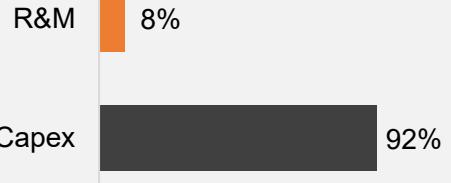
Prospección de arrendatarios

13
Número de prospectos

160,408 m²
Área prospectada

Gestión inmobiliaria

Ejecución de proyectos
por
COP 29,802 MM en lo
corrido del año



426,340 m²

Área total arrendable³



40,285 m²

Área arrendada 2025



24,479 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 septiembre de 2025 puesto que no hay actualización de ese periodo. Información de vacancia física de mercado de Bogotá por disponibilidad de la información.

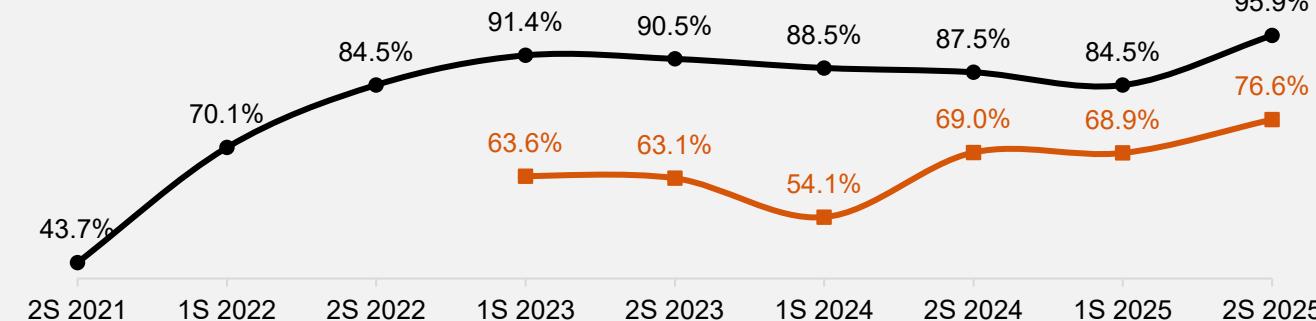
3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

Hospitalidad y especializados

Hospitalidad¹

CityU - Bogotá : 1,504 camas

- Ocupación (CityU)
- Ocupación (Boho)



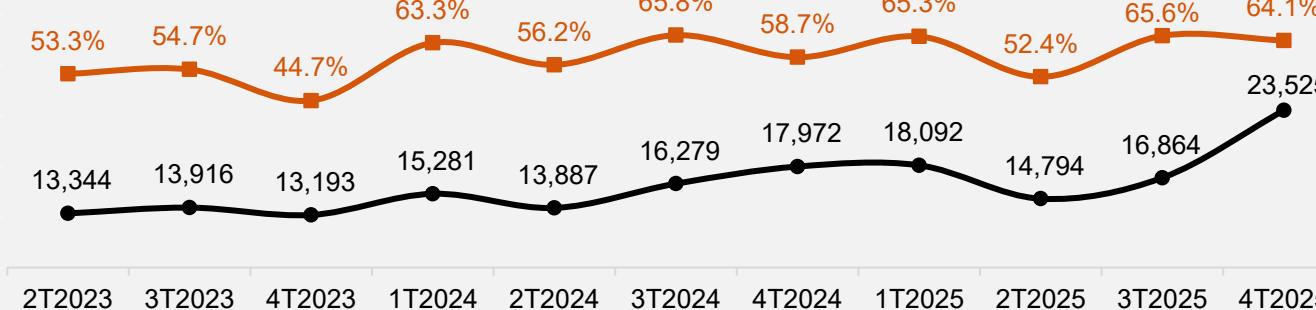
Boho - Cali: 344 camas



Hotel Sofitel Barú Cartagena : 187 habitaciones

- Ventas totales (COP MM)

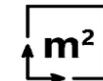
- Ocupación (Calablanca)



1. Promedio semestral excluyendo períodos vacacionales

2. Correspondiente al área arrendable de PEI

Especializados



35,081 m²

Área total arrendable²



100%

Ocupación

Aspectos destacados



CityU y Boho registraron los **niveles de ocupación promedio más altos** desde su incorporación al portafolio.



Durante el 4T25, el Hotel Sofitel Barú Cartagena registró **ventas superiores a COP 23,500 MM**, impulsadas por un aumento del 20% en la participación de Pei en el activo y un incremento de 8.7% en la tarifa frente a 2024.

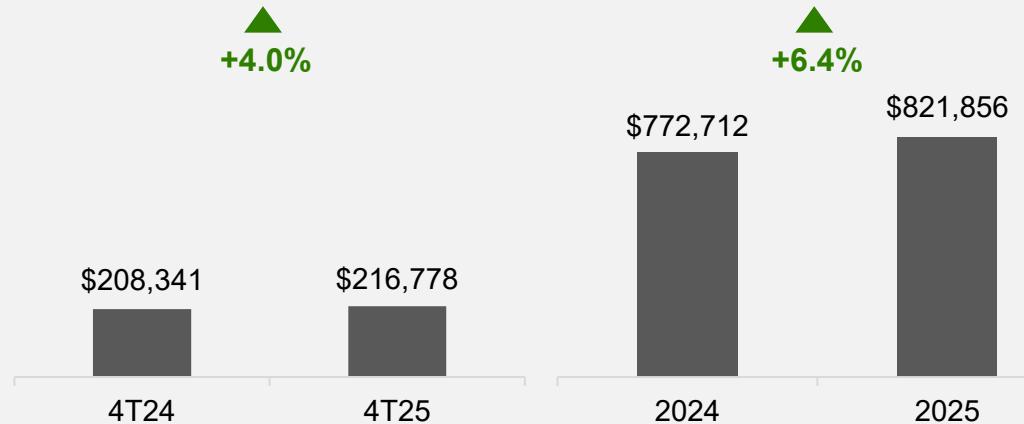


Resultados financieros

Resultados financieros

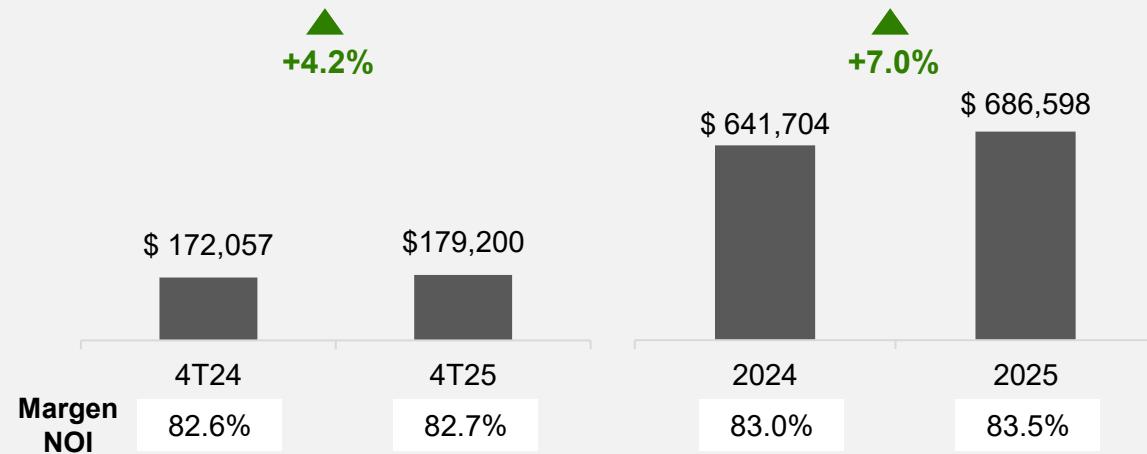
Ingresos¹

Cifras en COP millones



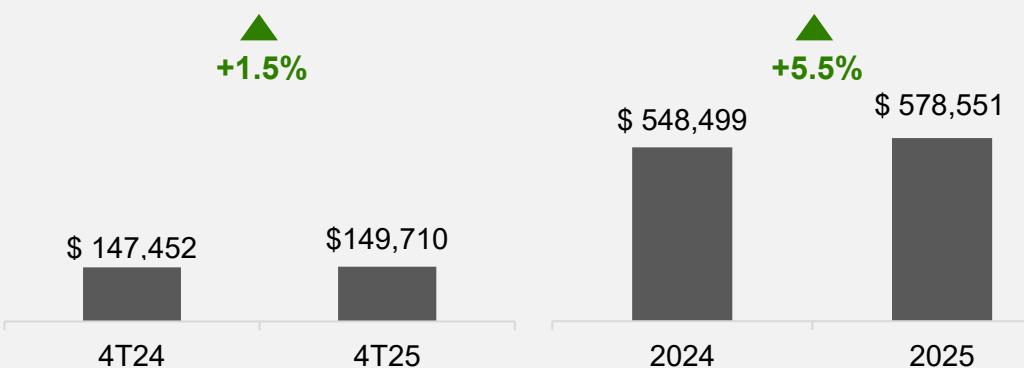
NOI¹ / Margen NOI

Cifras en COP millones

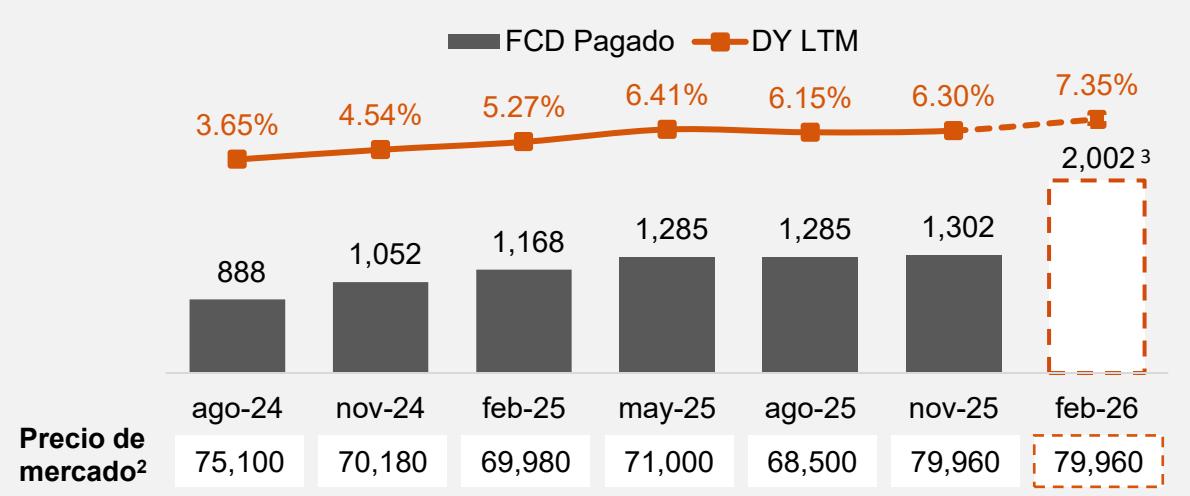


EBITDA¹ / Margen EBITDA

Cifras en COP millones



FCD pagado y dividend yield de mercado LTM



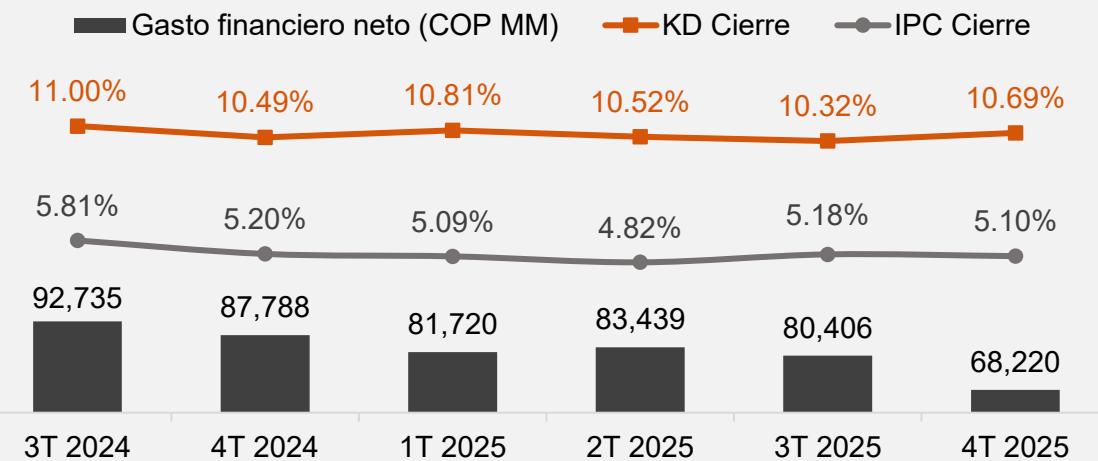
1. Calculado como promedio por categoría.

2. Precio de mercado a cierre de cada trimestre. Para noviembre de 2025 se toma como referencia el precio de cierre de diciembre de 2025.

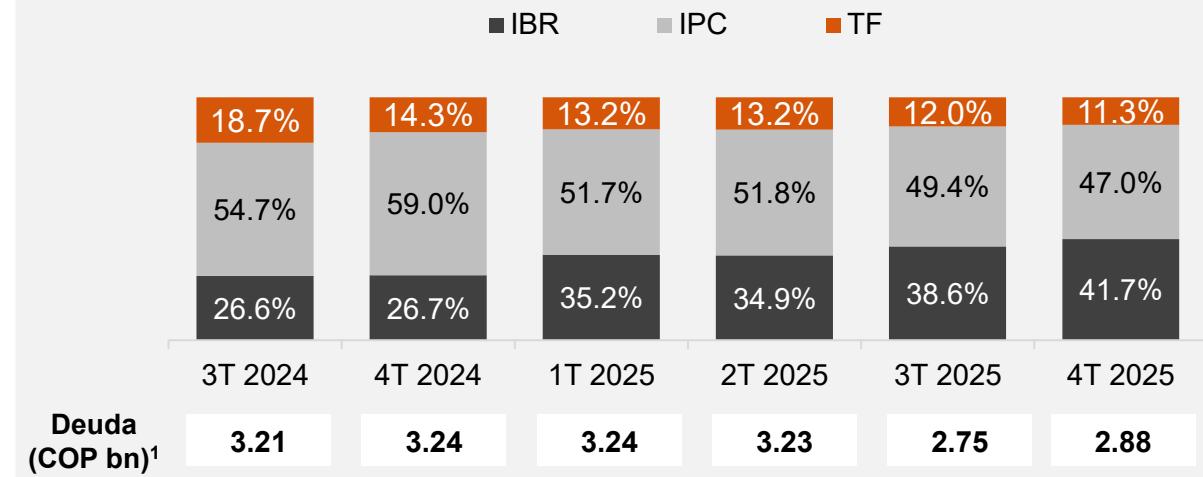
3. Flujo de Caja Distribuible pagadero el 13 de febrero de 2026. Causado durante los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2025.

Resultados financieros

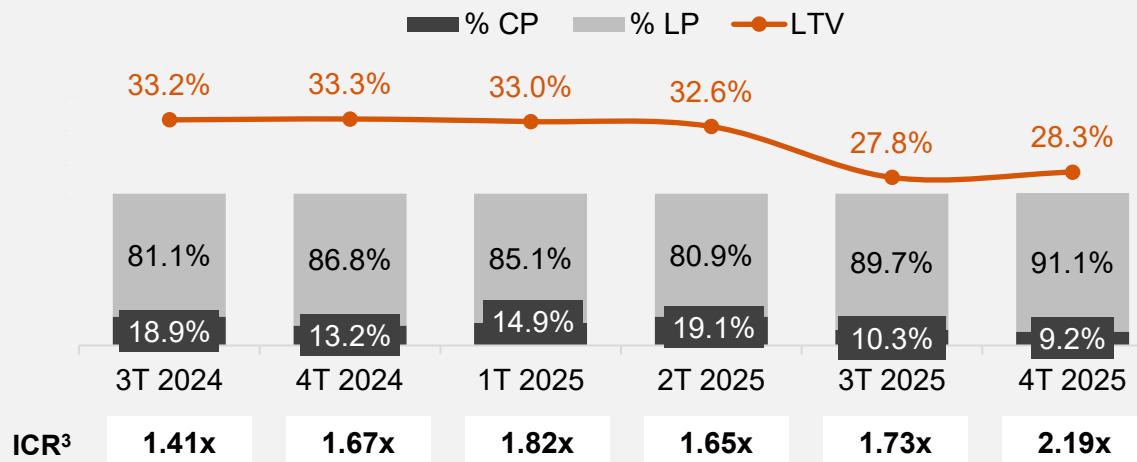
Gasto financiero y costo de la deuda



Indexación de la deuda



Nivel de endeudamiento²



Aspectos destacados

El nivel de endeudamiento sobre los activos (LTV) se ubicó **670 puntos básicos por debajo del límite establecido del 35%**.

Durante el cuarto trimestre se observa una **disminución de COP 12,186 MM en el gasto financiero neto** frente al tercer trimestre de 2025 y en el año completo la **reducción fue de COP 70,984 MM** frente al 2024.

Recomposición del portafolio de endeudamiento por tipo de tasa en busca de una mayor **eficiencia en el costo de financiación y el perfil de vencimientos**.

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.

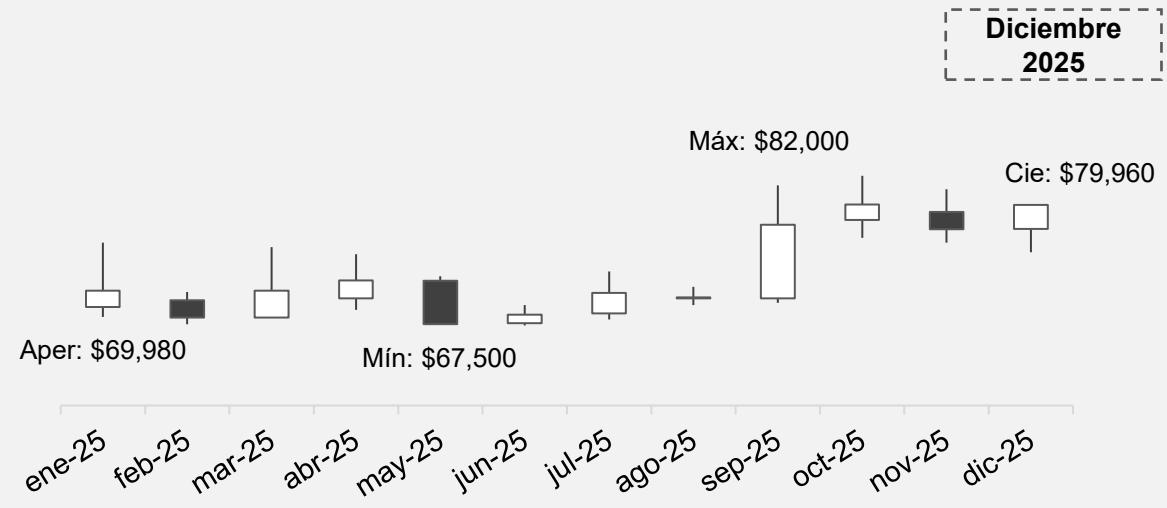


3. Evolución del mercado de capitales



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°	Mineros	259.6%	■	\$ 1,922 14°
2°	Éxito	103.1%	■■	\$ 3,664 9°
3°	Cibest	84.0%	■■■■■	\$ 9,316 3°
4°	PF Aval	72.7%	■	\$ 1,766 15°
17°	PEI	14.3%	■	\$ 1,997 13°

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 13 del ranking.



Durante el 2025, se realizaron transacciones por 5,860,920 Títulos de Pei, que representan el 12.88% de los Títulos en circulación¹.

1. Este cálculo únicamente contempla las transacciones en el mercado secundario del título, es decir, no incluye lo operado con ocasión de la emisión del duodécimo tramo de títulos participativos.



4. Perspectivas 2026

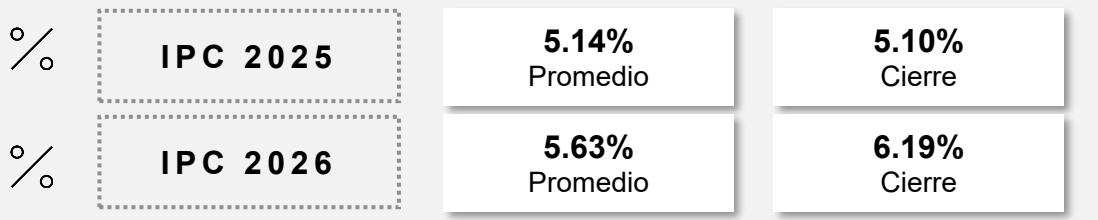


Condiciones macroeconómicas

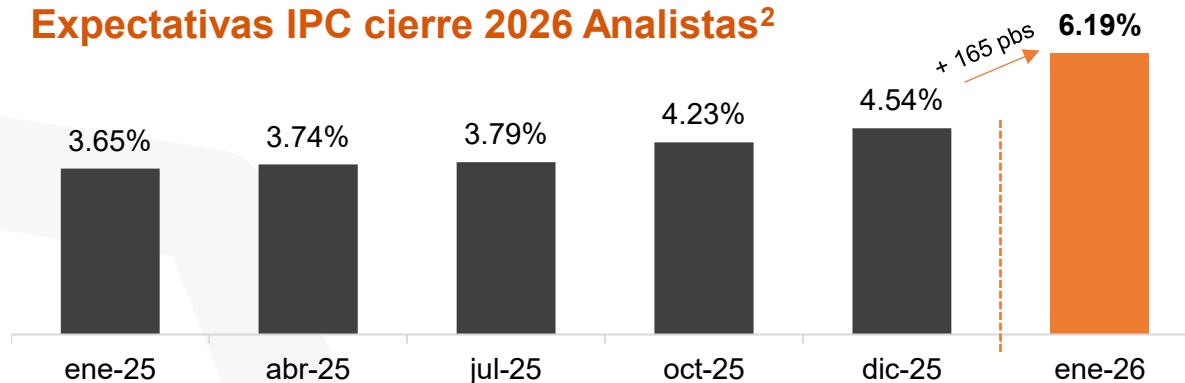
Aumento salario mínimo



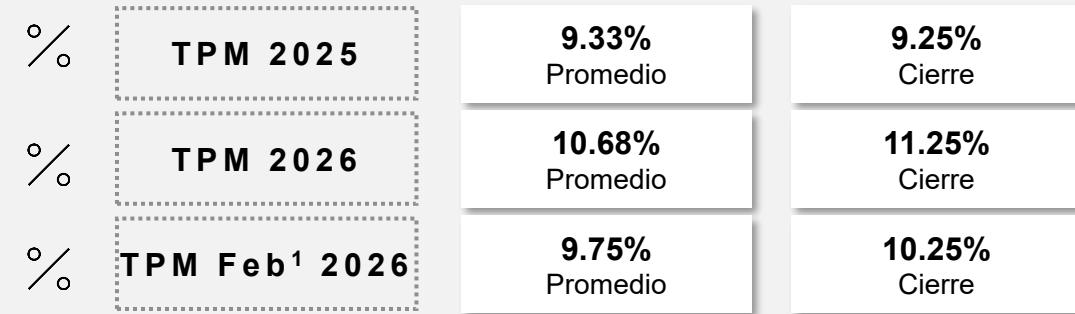
Índice de Precios al Consumidor



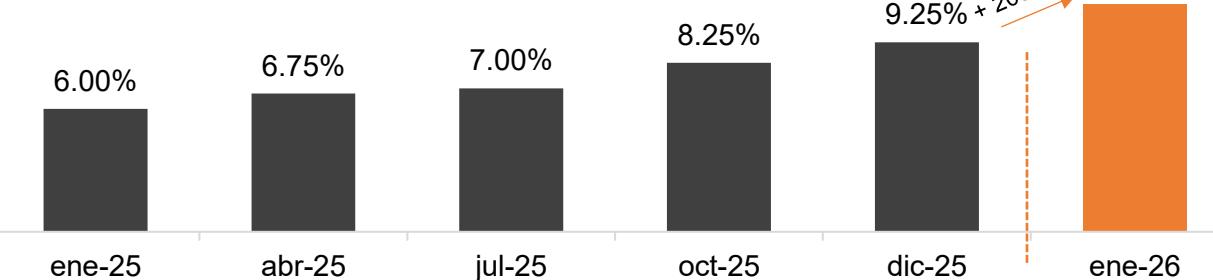
Expectativas IPC cierre 2026 Analistas²



Expectativas Tasa de Política Monetaria - TPM



Expectativas tasa BanRep cierre 2026²



- El aumento del salario mínimo llevó al BanRep a incrementar su tasa de **interés en 100 pbs**, un aumento que no se veía desde 12/2022.
- Desde el punto de vista **inmobiliario y operativo**, los efectos de las condiciones macroeconómicas se atenderán mediante **eficiencias**.
- Se espera que la **tasa de interés** produzca el impacto más significativo en el **resultado del vehículo**.

1. Tasa Política Monetaria vigente en febrero 2026, respecto a la mediana del dato de la Encuesta Mensual de Expectativas del Banco de la República.

2. Expectativas de los analistas de acuerdo con la Encuesta Mensual de Expectativas del Banco de la República. Media de la expectativa (IPC) y mediana (TPM) para el mes de enero 2026.

Vacancia física promedio¹

[4.70% - 5.10%]

Se estiman cierres de vacancias principalmente en la categoría de corporativos



Ingresos operacionales

[COP 865,000 MM - COP 885,000 MM]

Se espera un incremento en los ingresos en línea con el cierre de vacancias y los ajustes en los contratos de arrendamiento



Margen NOI

[82.00% - 84.00%]

Se prevé que el vehículo mantenga eficiencias de manera que los márgenes continúen en niveles históricos



Costo financiero (KD) promedio

[11.40% - 12.00%]

Se anticipa un aumento en el costo de la deuda, asociado a las condiciones del entorno macroeconómico



Dividend yield de mercado²

[6.15% - 6.35%]



1. Las estimaciones se realizan considerando la vacancia promedio del año y para todo el portafolio.

2. Las estimaciones se realizan con el precio de cierre de 2025.

5. Sesión de preguntas



AGENDA 2026



FEB 12	MAY 7	AGO 11	NOV 5
Conferencia de Resultados 4T 2025 	Conferencia de Resultados 1T 2026 	Conferencia de Resultados 2T 2026 	Conferencia de Resultados 3T 2026 
<hr/>			
FEB 13	MAY 15	AGO 18	NOV 17
Pago FCD 4T 2025 	Pago FCD 1T 2026 	Pago FCD 2T 2026 	Pago FCD 3T 2026 

 La Asamblea General de Inversionistas se llevará a cabo la última semana de marzo

GRACIAS



- Calle 28 # 13a – 75. Piso 34. Bogotá, Colombia
- Tel: +57 311 2195779
- ir@pei.com.co



www.pei.com.co