

CIRCULAR GENERAL

INVERSIONISTAS TÍTULOS PARTICIPATIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS- PEI

1. En cumplimiento de los numerales 1.7.12. y 1.7.13, del prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI (el “Prospecto”), se informa a los inversionista que el 13 de febrero de 2026 se procedió con el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el 1° de octubre al 31 de diciembre de 2025 (el “Flujo de Caja Distribuible Cuarto Trimestre 2025”).
2. Se informa que la distribución del Flujo de Caja Distribuible Cuarto Trimestre 2025 se realizó por un valor total de COP \$100.007.119.212. De este monto, un valor de COP \$85.320.759.048 fue distribuido por concepto de Utilidad Distribuida del Patrimonio Autónomo correspondiente a la operación ordinaria, y un valor de COP \$14.686.360.164 por distribución extraordinaria correspondiente a la desinversión de Activos Inmobiliarios.
3. El Flujo de Caja Distribuible Cuarto Trimestre 2025 distribuido por Título, se realizó de la siguiente manera:

Utilidad Neta por Título (1)	COP \$1.810,00
Restitución parcial de la inversión por Título (2)	COP \$ 192,00
Valor distribuido por Título= (1) + (2)	COP \$ 2.002,00

4. La retención en la fuente se efectuó sobre el valor de la utilidad distribuida por Título, de acuerdo con la calidad tributaria de cada Inversionista.
5. Sin perjuicio de lo enunciado en los numerales anteriores, cada Inversionista es responsable de cumplir con sus obligaciones formales de acuerdo con su calidad tributaria.

Los términos con mayúscula inicial que no se definan expresamente en la presente comunicación tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto.

Bogotá, 13 de febrero de 2026.

ALEJANDRO GÓMEZ VILLEGAS
Presidente

Pei reporta ingresos por cerca de COP 822.000 millones en 2025 y anuncia Flujo de Caja Distribuible extraordinario para inversionistas

Bogotá, febrero de 2026. Pei, alternativa de inversión inmobiliaria líder en Colombia, cerró 2025 con una mayor generación de flujo de caja y anunció para el cuarto trimestre una distribución de Flujo de Caja Distribuible (FCD) extraordinario, impulsado por la rotación estratégica de activos y la optimización de su estructura financiera, fortaleciendo el retorno entregado a los inversionistas y consolidando una posición más sólida de liquidez en el mercado bursátil.

Flujo de caja, estructura financiera y desinversiones

Como resultado de la gestión eficiente del portafolio de deuda y de la emisión del duodécimo tramo de títulos participativos, el gasto financiero neto se redujo en COP 70.984 millones frente al año anterior, fortaleciendo la generación de caja y mejorando indicadores del portafolio como el costo de la deuda, el Loan to Value (LTV) y el perfil de vencimientos.

La deuda cerró en COP 2,88 billones, con un LTV de 28,3%, nivel 499 puntos básicos menor frente a 2024 y 670 puntos básicos por debajo del límite de endeudamiento del vehículo, reflejando una posición financiera más sólida y conservadora.

En el marco de la optimización del portafolio, Pei desinvirtió el activo Davivienda El Retiro, monetizando valor e incrementando su capacidad de distribución de caja. De la misma manera, aumentó su participación en el Hotel Sofitel Barú Cartagena (Hotel Calablanca) al 80%, e incorporó 12.923 m² de GLA correspondientes a las fases 6 y 7 en el parque empresarial Zona Franca La Cayena, donde opera el arrendatario Grupo Hada.

Como resultado de esta gestión, para el cuarto trimestre Pei anunció el pago **del Flujo de Caja Distribuible (FCD) por COP 100.007 millones**, equivalente a **COP 2.002 por título participativo**, correspondiente al periodo comprendido entre octubre y diciembre de 2025. Del total distribuido, el 85,4% proviene de la operación del portafolio y el 14,7% corresponde a recursos derivados de desinversiones, distribuidos a manera de restitución de capital, con pago programado para el 13 de febrero.

Resultados financieros

Los ingresos acumulados alcanzaron **COP 821.856 millones**, lo que representa un crecimiento del 6,4% frente al año anterior, superando la inflación acumulada. Este desempeño responde a una gestión rigurosa del portafolio, una estrategia comercial enfocada en atraer arrendatarios de alta calidad y a la toma oportuna de decisiones frente a la evolución del mercado inmobiliario y financiero.

El Ingreso Operativo Neto (NOI) se ubicó en COP 686.598 millones, con un incremento del 7,0%, mientras que el EBITDA alcanzó COP 578.551 millones, creciendo 5,5%. Los márgenes se mantuvieron sólidos en 83,5% y 70,4%, respectivamente, impulsados por ajustes en los cánones de arrendamiento y un aumento del 11,7% en los ingresos variables del portafolio comercial.

Resultados operacionales

Durante 2025 se renovaron contratos por 184.692 m², equivalente a una tasa de renovación del 87,8%, y se colocaron 67.043 m², manteniendo vacancias física y económica controladas en 6,78% y 6,35%, respectivamente. En materia de sostenibilidad, el consumo de energía del portafolio se

redujo 4,6%, con mayor participación de fuentes renovables y una cobertura de medición del 93% del área total del vehículo.

Mercado de capitales

La actividad en el mercado secundario continuó fortaleciéndose. El volumen transado durante 2025 fue de COP 482.861 millones, con un ADTV de COP 1.997 millones, mientras que el precio del título se valorizó 14,26%, pasando de COP 69.980 en 2024 a COP 79.960 a cierre de 2025. La base de inversionistas creció 43,7%, con 2.702 nuevos participantes.

Estos resultados reflejan la efectividad de la estrategia de optimización y rotación de activos del portafolio, así como la disciplina financiera implementada para fortalecer la generación de caja y la capacidad de distribución a los inversionistas. De esta manera, Pei continúa consolidándose como una alternativa de inversión inmobiliaria sólida, con una gestión enfocada en la creación de valor sostenible y retornos competitivos de largo plazo para sus inversionistas.

Acerca de Pei (PEI CB Equity)

Pei es una alternativa de inversión inmobiliaria estructurada y administrada por Pei Asset Management hace más de 18 años, pionera en el mercado de capitales de Colombia que cuenta con más de 8,800 inversionistas. Ha consolidado un portafolio de activos generadores de renta con altas especificaciones, de más de 1.15 millones de m² de área arrendable, con una base diversificada de más de 1,500 arrendatarios y presencia en 32 ciudades y municipios del país. El portafolio está avaluado en más de 10 billones de pesos e incluye cuatro categorías de activos: corporativos, comerciales, logísticos y especializados.