



Pei: Vehículo de Inversión Inmobiliaria Líder en Colombia

Diciembre 2025





"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."

índice



- 1 Pei en cifras
- 2 Panorama macroeconómico y del mercado inmobiliario en Colombia
- 3 Desempeño inmobiliario, financiero y de mercado
- 4 Gobierno corporativo



1. Pei en cifras



¿Qué es un vehículo de inversión inmobiliaria?

- Los REIT's (*Real Estate Investment Trust*) son una opción de inversión que permiten **acceder al mercado inmobiliario** por medio de títulos participativos

- Pei está diseñado para distribuir a sus **inversionistas el flujo de caja que genera la operación.**

- Al cotizar en bolsa, **cualquier persona tiene acceso a un portafolio diversificado** de activos inmobiliarios.

- Pei invierte en activos inmobiliarios generadores de renta que constituyen **el fundamento de la inversión.**



Fundamentales del vehículo de inversión inmobiliaria



Inversión tangible y de largo plazo

Pei fue estructurado con un horizonte de inversión a largo plazo, respaldado por un portafolio inmobiliario diversificado compuesto por **148 activos de altas especificaciones**, distribuidos en más de 30 ciudades de Colombia.



Valoración de activos según estándares internacionales

La totalidad de los activos inmobiliarios se avalúa al menos una vez al año, realizado por firmas internacionales independientes a partir de metodologías reconocidas, como lo son: el flujo de caja descontado, la revisión de comparables y el valor de reconstrucción.



Alternativa de inversión en el mercado de valores

En 2007, se convirtió en el primer vehículo de inversión inmobiliaria listado en el mercado de capitales colombiano y, desde entonces, se ha consolidado como un referente en la industria que permite a sus inversionistas protegerse **de la inflación por el ajuste anual de los cánones de arrendamiento**.



Gestión experta bajo un gobierno corporativo sólido.

Cuenta con un **Comité Asesor mayoritariamente independiente**, encargado de las principales decisiones, y es administrado por Pei Asset Management, lo que consolida un equipo con más de 50 años de trayectoria y profundo conocimiento del sector inmobiliario y los mercados de capitales.

Resumen del portafolio 2025 año corrido (YTD)



Cifras generales¹

**COP 10.19 BN**

Activos bajo administración

**COP 2.88 BN**

Nivel de endeudamiento

**8,888**

Inversionistas

**1,502²**

Arrendatarios

**1,154,992 m²**Área arrendable³

Resultados operativos

6.78%
Vacancia física**6.35%**
Vacancia económica**67,043**
m² arrendados**184,692**
m² renovados**87.8%**
Renovación de contratos**4.44 años⁴**

Duración promedio de contratos

170.4 GWh/año
Consumo de energía⁵
-4.6% frente a 2024 por transición energética + eficiencias

Resultados financieros y de mercado

COP 821,856 MM
Ingresos**COP 686,598 MM**
NOI**83.54%**
Margen NOI**COP 578,551 MM**
EBITDA**70.40%**
Margen EBITDA**COP 5,040**
FCD por Título**6.30%**
DY Mercado⁶**COP 482,861 MM**
Volumen transado**COP 1,997 MM**
ADTV⁷**2 emisiones** de bonos
AA+

S&P Calificación de bonos de largo plazo

12 emisiones de Equity
i AAA

S&P Calificación de Títulos

1. Cifras de cierre al 30 de diciembre del 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

4. Se excluye duración de centros comerciales

5. Consumo del 93% (137) de los activos del portafolio durante lo corrido de 2025.

6. Dividend Yield LTM de mercado calculado con el precio del Título de mercado a cierre de diciembre 2025 (\$79,960)

7. ADTV: Average Daily Trading Volume – Volumen promedio diario transado.

Propiedades destacadas dentro del portafolio



Pei cuenta con una **presencia única y difícil de replicar a nivel nacional**, con 148 activos inmobiliarios de alta calidad que suman un área arrendable de 1,154,992 m² en más de 30 ciudades del país

Comercial

387,048 m²
Área arrendable

79
Activos

33.51%
Participación por
GLA

46.49%
Participación por
Ingresos LTM



Plaza Central

Logísticos

426,340 m²
Área arrendable

25
Activos

36.91%
Participación por
GLA

14.41%
Participación por
Ingresos LTM



Nutresa Cartagena

Corporativos

Bogotá – Colombia
306,524 m²
Área arrendable

36
Activos

26.54%
Participación por
GLA

31.73%
Participación por
Ingresos LTM



One Plaza

Especializados

35,081 m²
Área arrendable

8
Activos

3.04%
Participación por
GLA

7.36%
Participación por
Ingresos LTM

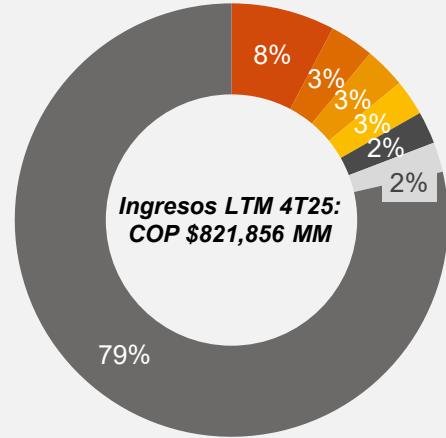


Hotel Calablanca Barú

Portafolio diversificado y alta calidad de arrendatarios

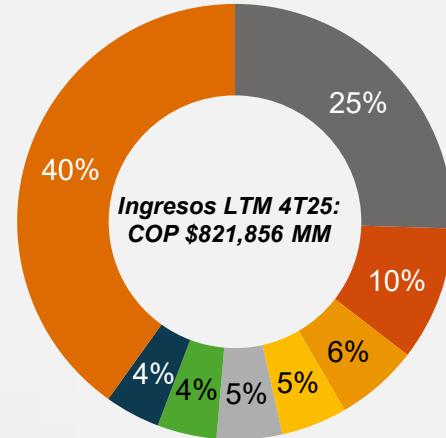


Participación por arrendatario (%)



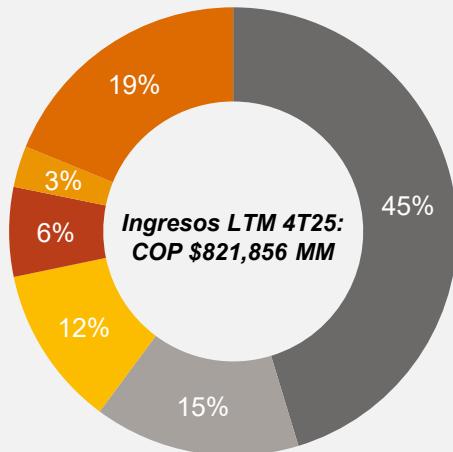
- Banco Davivienda
- Exito
- Nutresa
- Hotel Calablanca
- Tampa Cargo
- Isagen
- Otros

Participación por sector económico (%)



- Retail
- Bancos
- Restaurantes
- Alimentos
- Servicios de salud
- Personas naturales
- Logística
- Otros

Participación por ciudad (%)



- Bogotá
- Cali
- Medellín
- Barranquilla
- Cartagena
- Otros

El portafolio inmobiliario presenta una alta diversificación de ingresos, con **exposición a más de 20 sectores económicos**.



Pei cuenta con arrendatarios de alta calidad, en diversos sectores económicos y con una **tasa de retención del 87.8%**



Límites claros en la concentración:
Límite por categoría inmobiliaria < 70%
Límite por arrendatario < 20%





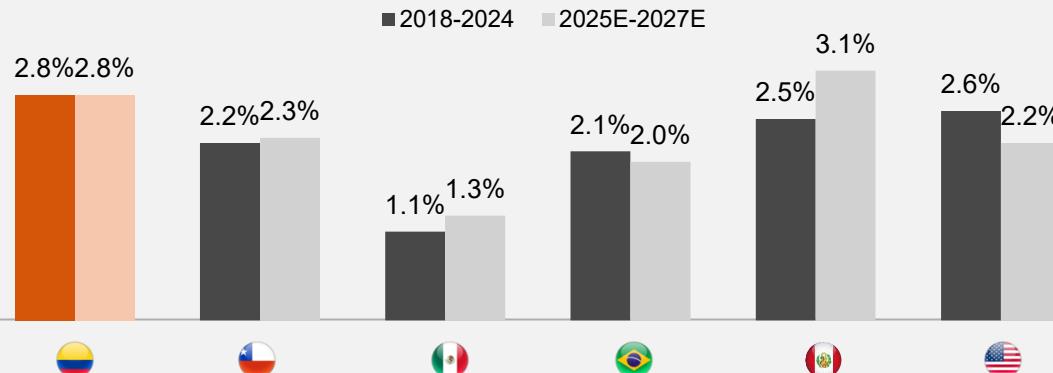
2. Panorama macroeconómico y del mercado inmobiliario en Colombia



Panorama macroeconómico

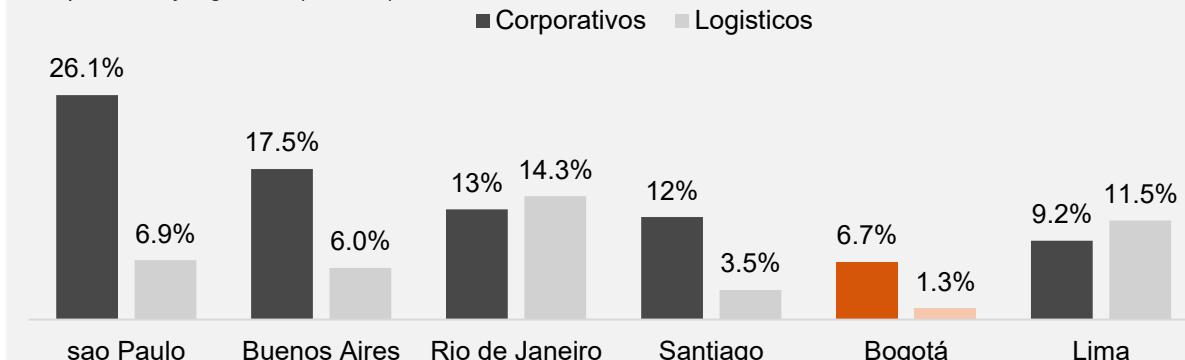
Colombia es la tercera economía más grande de América Latina, con un sólido desempeño económico y crecimiento robusto entre sus pares

PIB promedio histórico¹ vs. proyecciones²

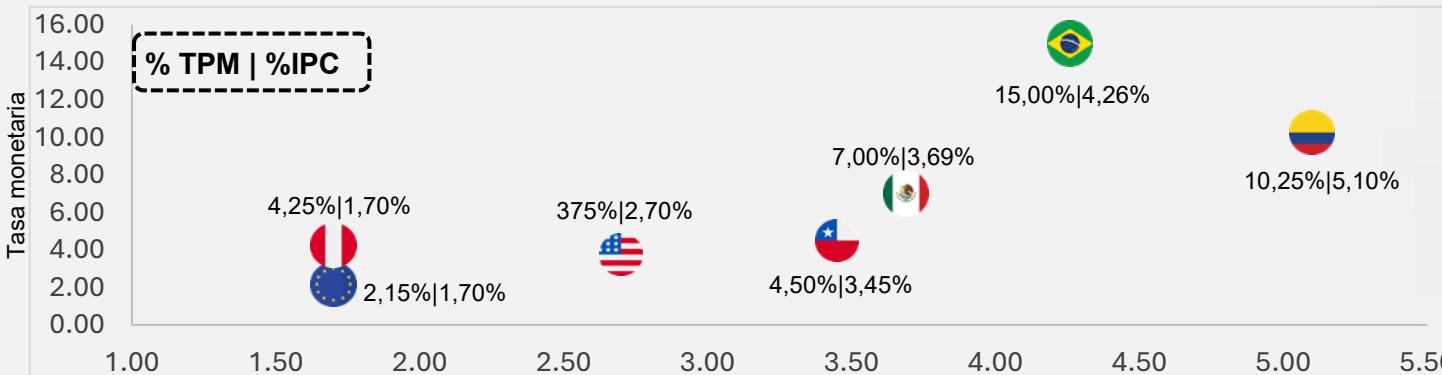


Vacancia física 4T 2025³

Corporativos y logísticos (Clase A)



Índice de precios al consumidor (IPC) y tasa de política monetaria (TPM)



Colombia mantiene un **crecimiento sólido y estable** con un PIB promedio del 2.8%



Bogotá presenta una vacancia **moderada y saludable**, que demuestra **estabilidad en la ocupación de inmuebles**



1. Cifras históricas tomadas de Bloomberg. Última actualización el 3T de 2025

2. Cifras tomadas a cierre de septiembre de 2025. Tomado de: Bloomberg.

3. Las cifras representan la vacancia de oficinas y bodegas para activos de clase A. Tomado de Cushman & Wakefield.



3. Desempeño inmobiliario, financiero y de mercado

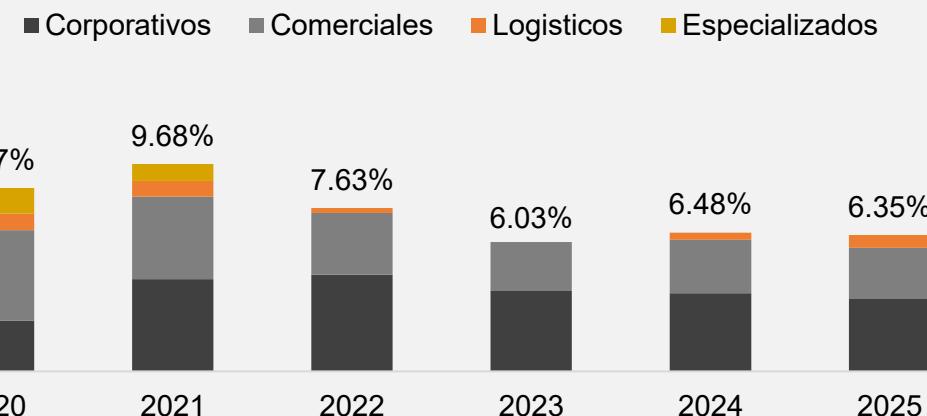


Desempeño inmobiliario

Vacancia física



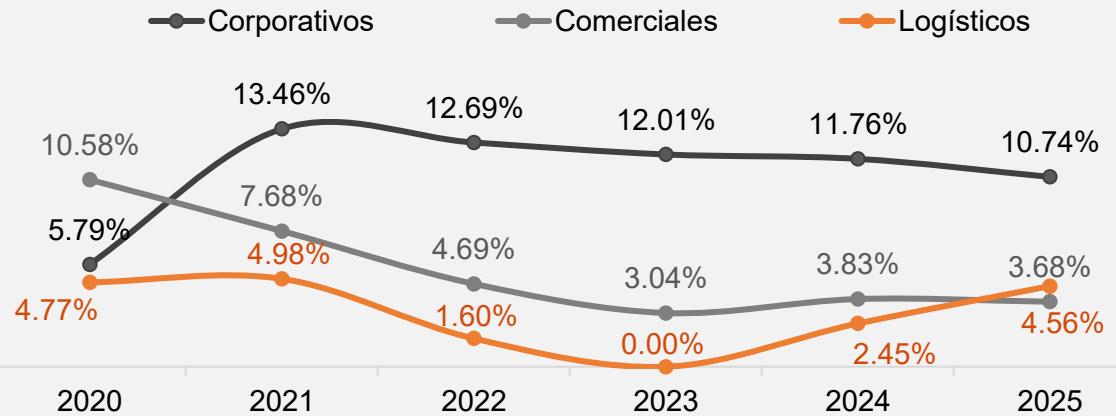
Vacancia económica



Vacancia física por categoría

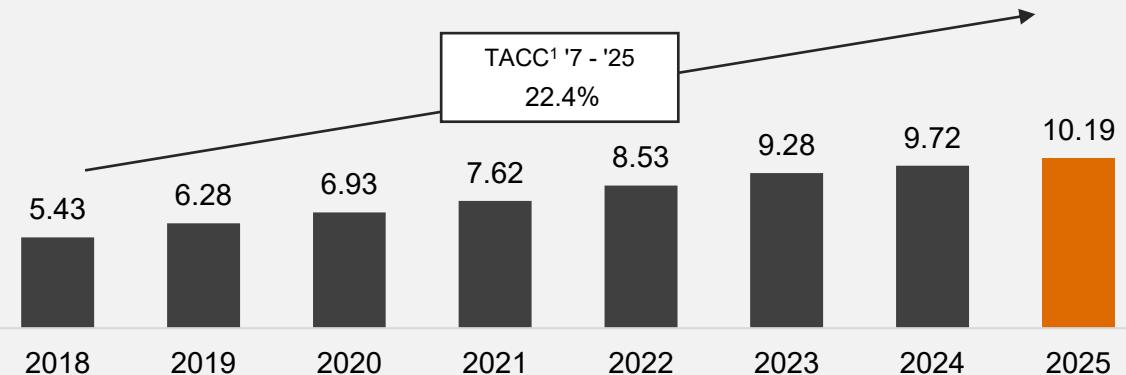


Vacancia económica por categoría

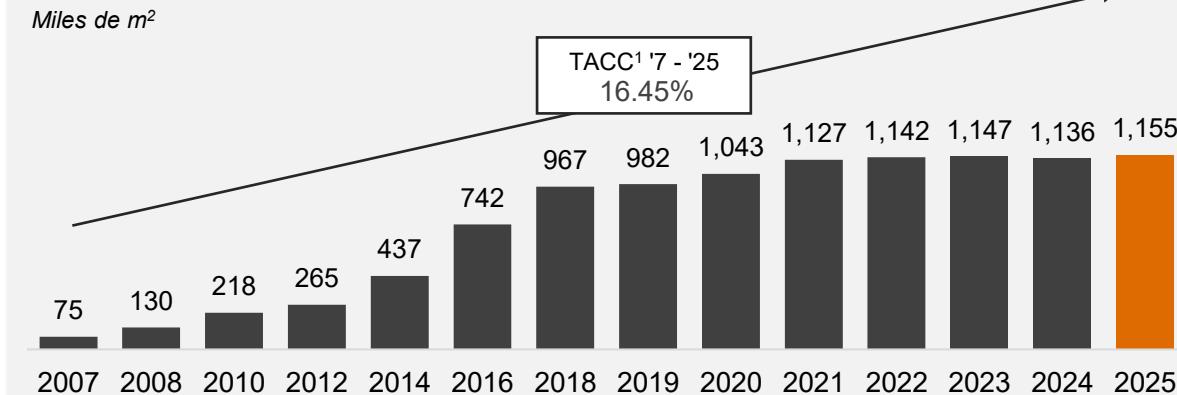


Sólido desempeño financiero y operativo

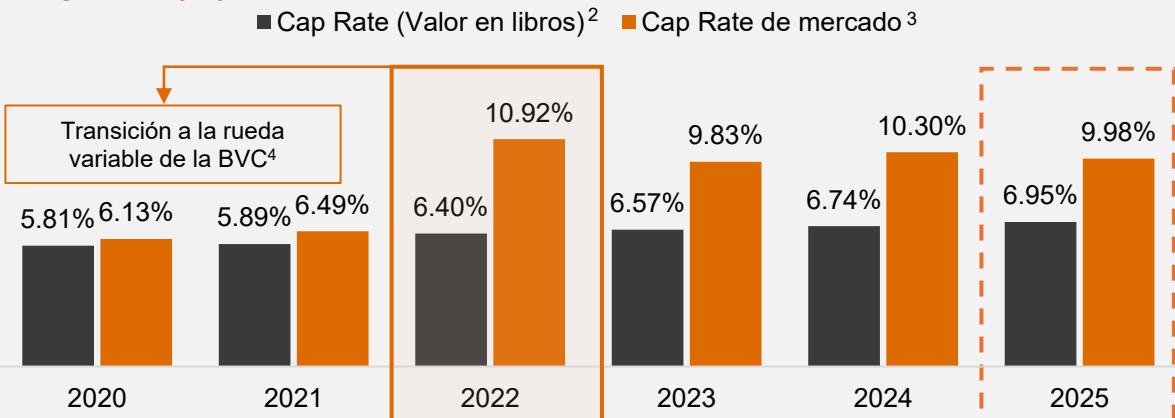
Activos bajo administración (AUMs)



Área arrendable



Cap rate (%)

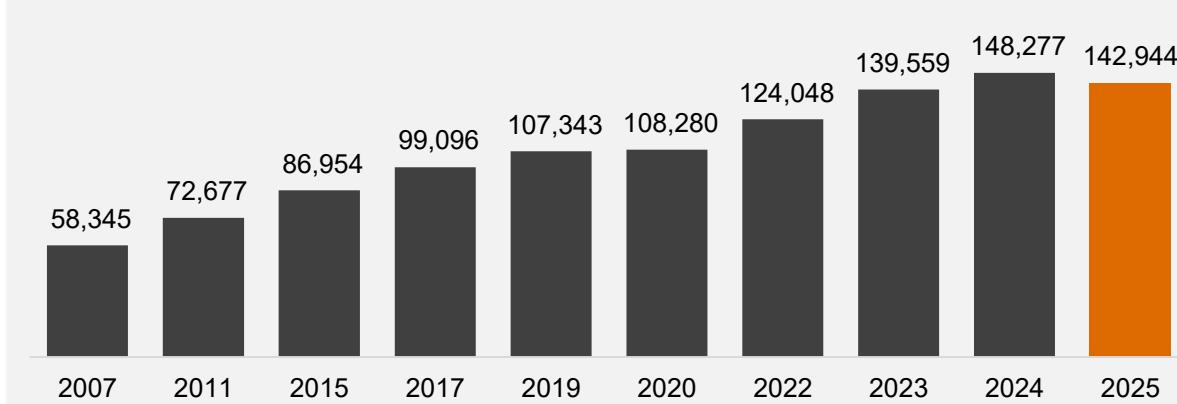


1. TACC: Tasa anual de crecimiento compuesto

2. Calculado como el NOI dividido por el valor en libros de la propiedad de inversión

3. Cap rate de mercado calculado como el NOI LTM dividido por el valor de mercado

Valor patrimonial (NAV)



4. El 22 de agosto de 2022, se realizó la transición a la rueda variable de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC) y el Split de los títulos participativos

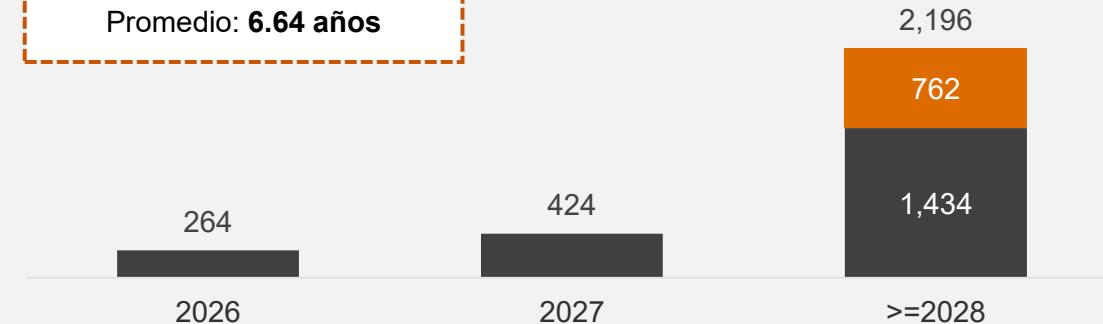
Sólido desempeño financiero y operativo

Vencimientos de la deuda

Cifras en COP miles de MM

■ Bancos ■ Bonos

Promedio: 6.64 años



Nivel de apalancamiento¹

Cifras en COP miles de MM

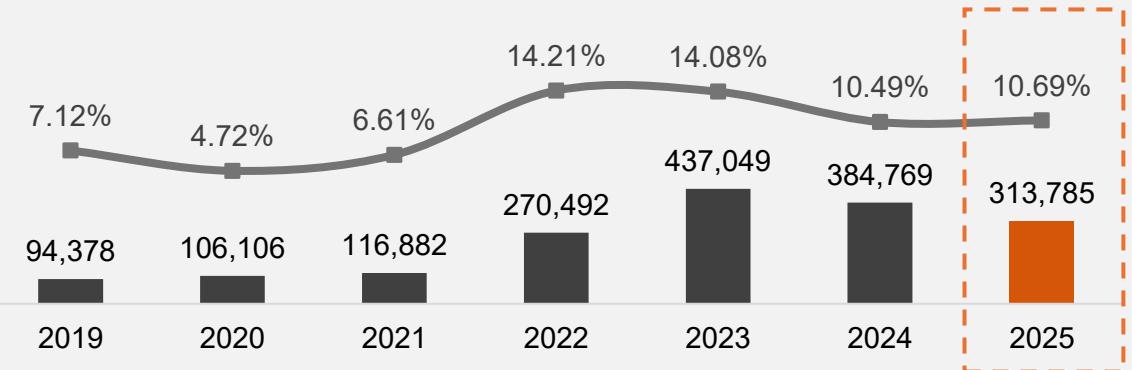
■ Deuda ■ LTV²



Gasto financiero neto y costo de la deuda

Cifras en COP miles de MM

■ Gasto Financiero Neto ■ Kd cierre



Composición de indexación de la deuda

■ IPC³ ■ IBR⁴ ■ TF⁵ ■ DTF⁶



1. Deuda: datos a cierre de trimestre

2. LTV: Loan to Value, es calculado como el porcentaje de la deuda financiera sobre el total de activos bajo administración, El límite se ha logrado mantener consistentemente por debajo del 35%

3. Índice de Precios al consumidor

4. Indicador Bancario de Referencia

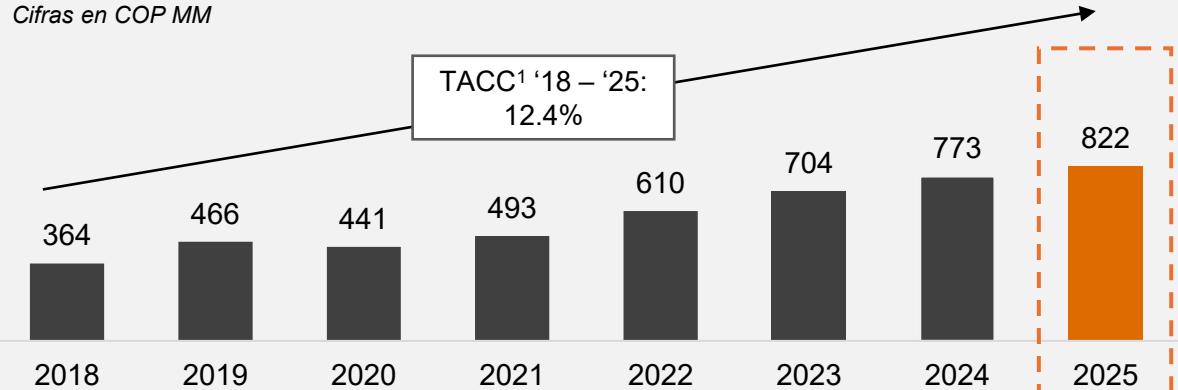
5. Tasa Fija.

6. Tasa de Depósito a Término Fijo

Sólido desempeño financiero y operativo

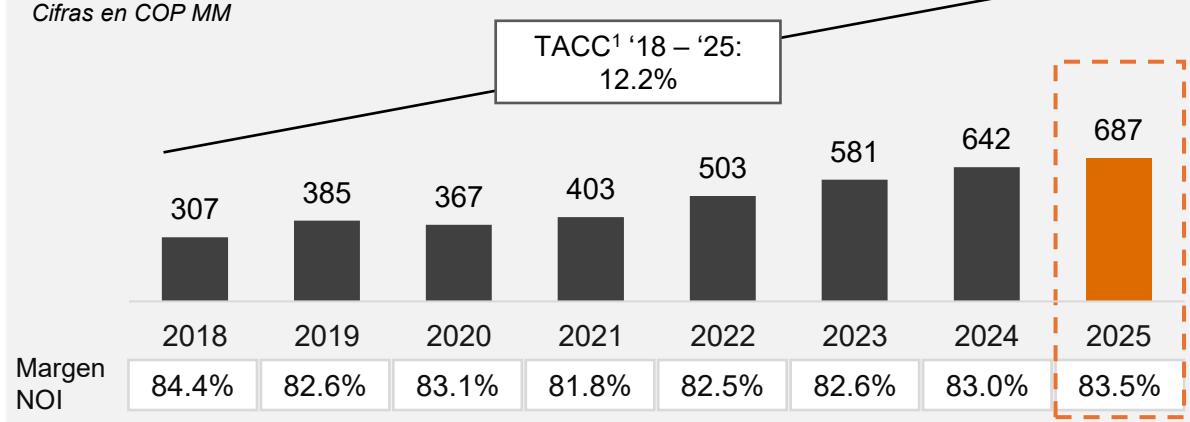
Ingresos

Cifras en COP MM



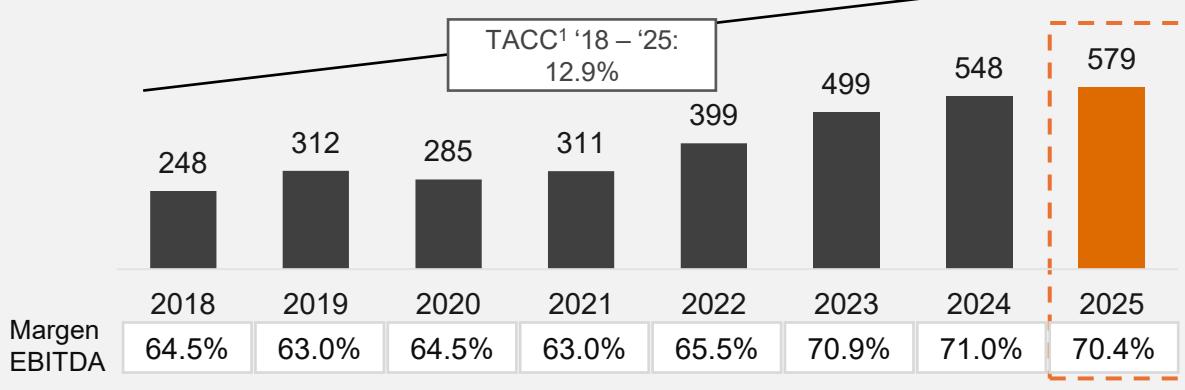
NOI

Cifras en COP MM

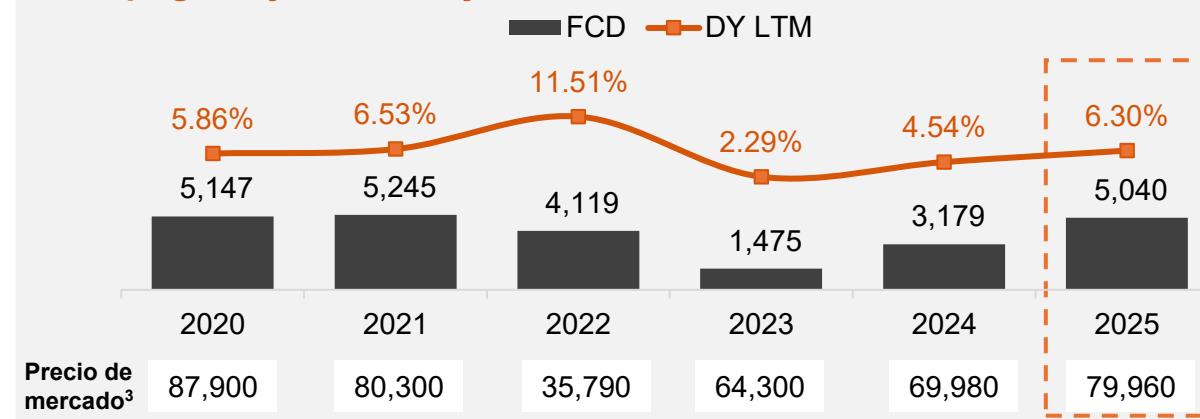


EBITDA

Cifras en COP MM



FCD² pagado y dividend yield de mercado LTM



1. TACC: Tasa anual de crecimiento compuesto

2. Flujo de Caja Distribuible

3. Precio de mercado a cierre de cada periodo

Comportamiento del mercado secundario

Estrategia de liquidez

3T - 2022



Listamiento de Pei en
Renta Variable



Formador de liquidez

4T - 2022



Activación mecanismo de
**Readquisición de
Títulos**

331,451 = \$ 12,223 MM

2T - 2024



Ingreso al índice MSCI
COLCAP

Participación: 2.86%

3T - 2024



Ingreso al índice MSCI All
Colombia Select 25/50

1T - 2025



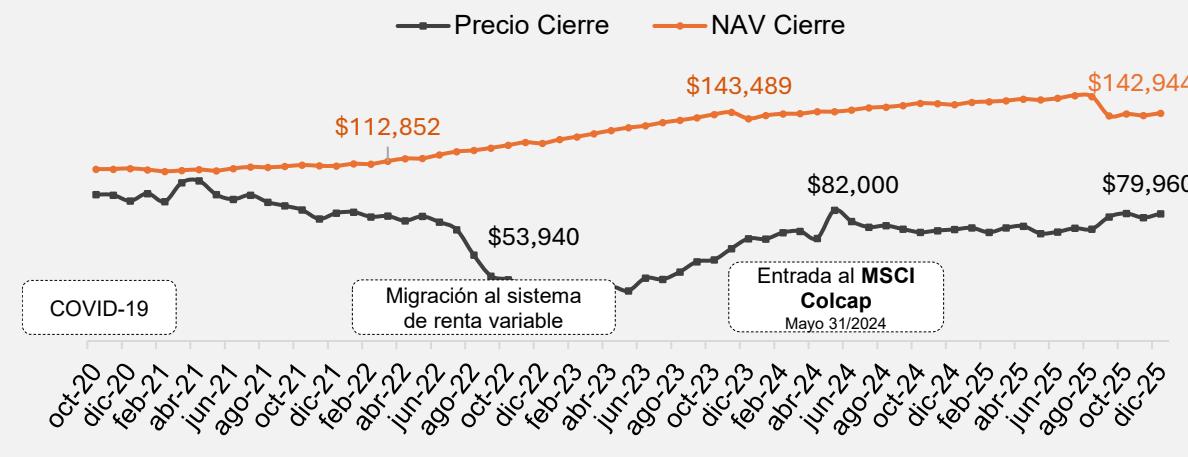
Ingreso al índice MSCI
nuam

3T - 2025

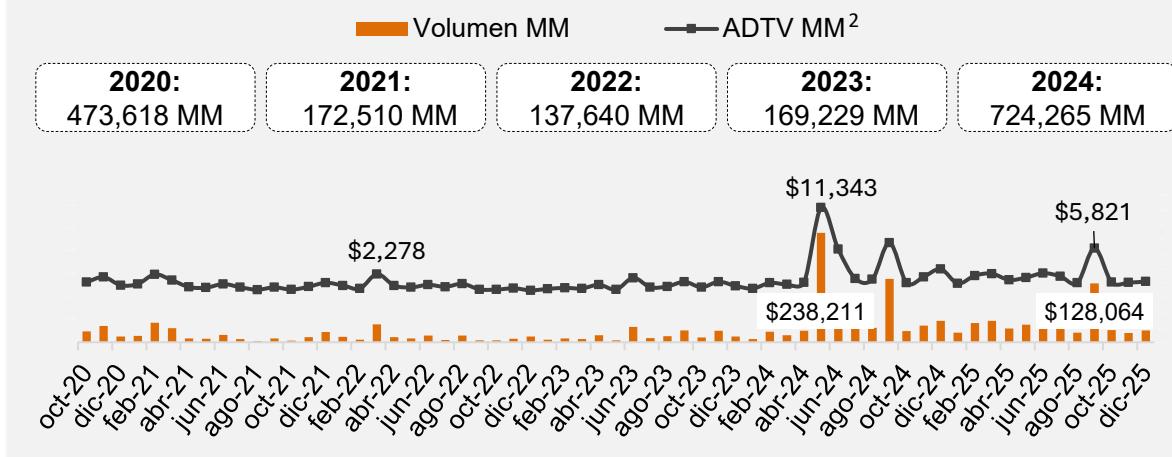


Ingreso al índice S&P
Colombia Select
Participación: 4.6%

Precio de mercado vs. NAV¹ | Diciembre 2025 – COP 79,960



Volumen negociado de Pei | 2025 – COP 482,861 MM

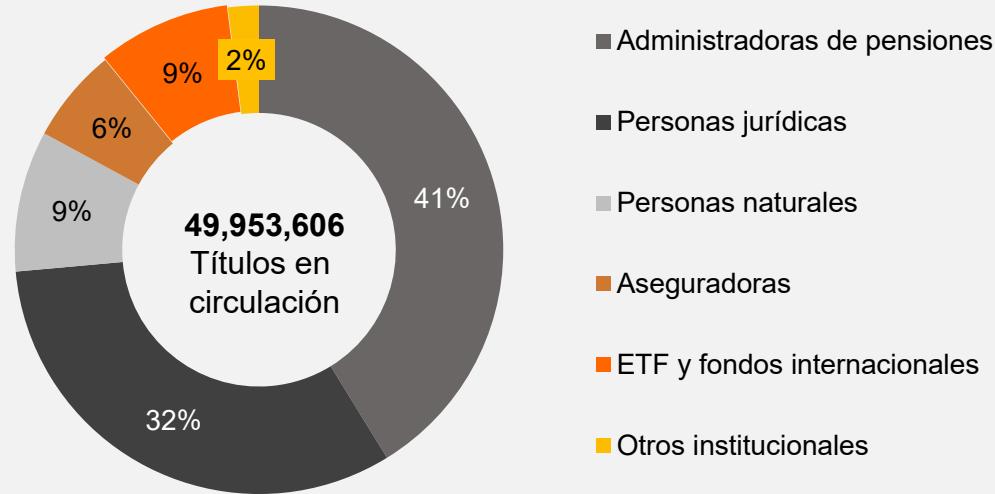


1. NAV: Net Asset Value (Valor patrimonial)

2. ADTV: Average Daily Trading Volume – Volumen promedio diario transado

Comportamiento del mercado secundario

Base de inversionistas en crecimiento y diversificada



8,129
Personas naturales

694
Personas Jurídicas

45
Otros institucionales

9
Administradoras de pensiones

5
Aseguradoras

6
ETF y fondos internacionales

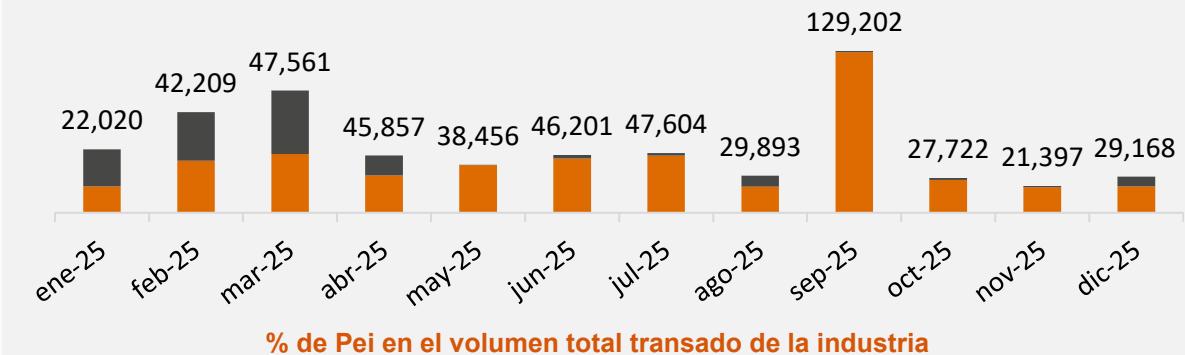
Evolución número de inversionistas



Volumen transado industria inmobiliaria en el mercado

Cifras en COP MM

■ Pei ■ Otros fondos inmobiliarios



95.8	98.7	98.5	64.8	99.1	93.6	95.9	69.7	99.1	95.0	94.7	72.2
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



4. Gobierno corporativo



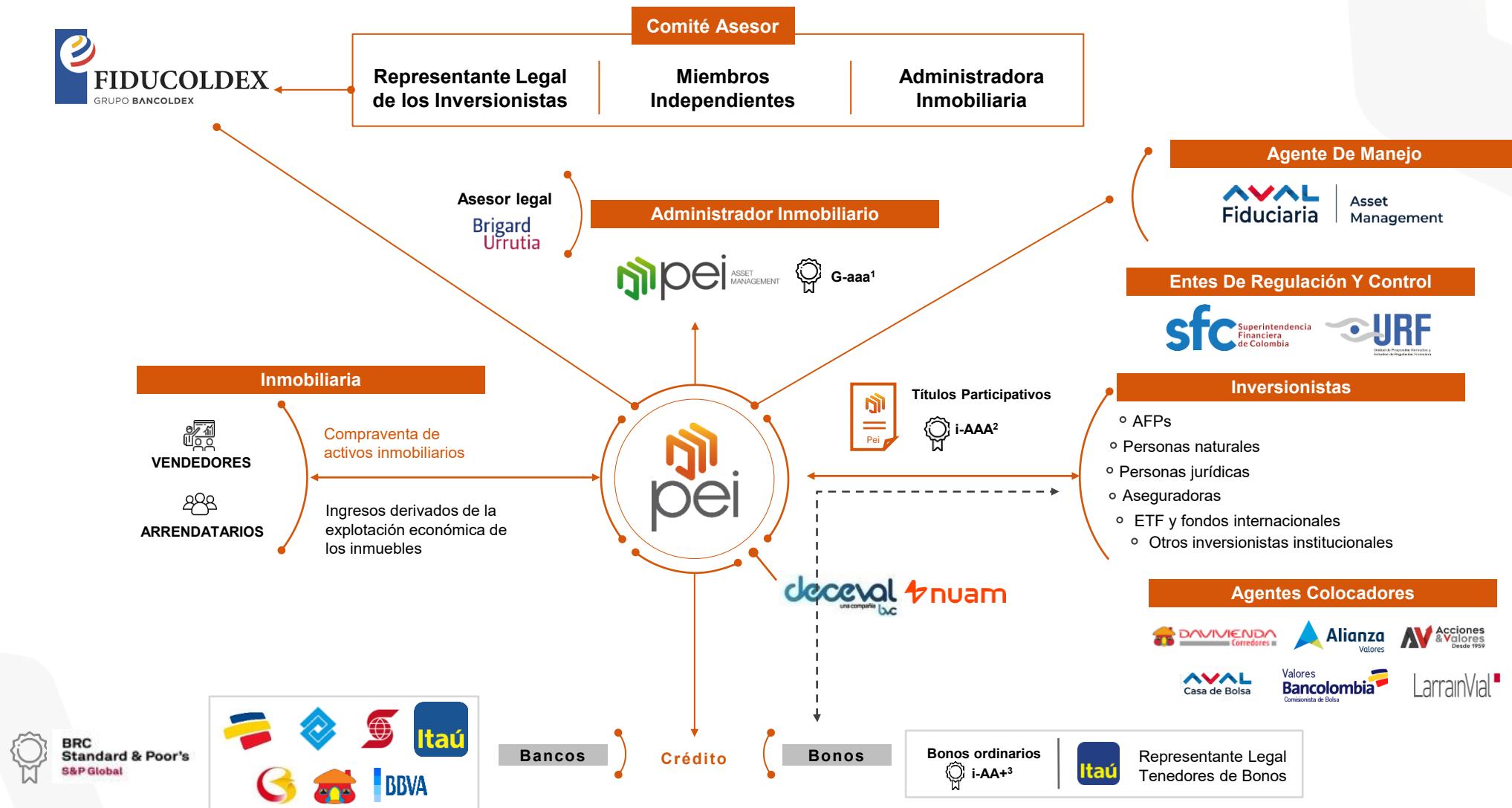
Equipo con experiencia y trayectoria exitosa en la industria



Pei cuenta con un equipo experimentado con más de 50 años de experiencia en la industria inmobiliaria, acreditado en la identificación y ejecución de transacciones en Colombia, Administrador calificado AAA por Standard & Poor's

Nombre/ Título	Descripción	Nombre / Título	Descripción
 Jairo Alberto Corrales CEO	<ul style="list-style-type: none">Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes con Especialización en Finanzas de la misma UniversidadDiplomado en Gerencia y Marketing de centros comerciales del International Council of Shopping Centers en Buenos Aires, ArgentinaAños de experiencia: +22	 Ginna Castro Gerente de Talento Humano	<ul style="list-style-type: none">Psicóloga de la Universidad del Bosque con Especialización en Gestión Humana y Desarrollo Organizacional de la Universidad del RosarioCertificación en Gestión del CambioAños de experiencia: +14
 María Alejandra Cardozo Vicepresidenta de Inversiones y Nuevos Negocios	<ul style="list-style-type: none">Profesional en Finanzas y Relaciones Internacionales de la Universidad ExternadoMBA en IE Business SchoolAños de experiencia: +12	 Iván Parra Gerente de Infraestructura y Operación de Activos	<ul style="list-style-type: none">Profesional en Relaciones Internacionales de la Universidad Jorge Tadeo LozanoDiplomado en Gerencia y Administración Financiera y en Gestión Inmobiliaria,Años de experiencia: +12
 Andrés Esquivel Gerente comercial	<ul style="list-style-type: none">Economista de la Universidad Central y especialización en Inteligencia Comercial y de Mercadeos de la Universidad EANAños de experiencia: +13	 Jimena Maya Muñoz Gerente de Comunicaciones y Experiencia	<ul style="list-style-type: none">Ingeniera Industrial de la Universidad de los AndesMBA del INALDE Business SchoolAños de experiencia: +21
		 Catalina Bonilla Walker Directora Legal y de Asuntos Corporativos	<ul style="list-style-type: none">Abogada de la Universidad de los AndesMLB en Bucerius Law School AlemaniaEspecialización en derecho Financiero en la Universidad JaverianaAños de experiencia: +10

Estructura del vehículo



1, Calificación de Eficacia en la Gestión de Portafolios
Último reporte: mar/2025

2, Calificación de Títulos Participativos
Último reporte: mar/2025

3, Calificación de Títulos de Contenido Crediticio
Último reporte: abr/2025

SÓLIDO GOBIERNO CORPORATIVO



Incentivos alineados con el equipo directivo de Pei dedicado exclusivamente a la gestión del fondo, con supervisión y políticas de inversión definidas por su Comité Asesor

Comité Asesor

El Comité Asesor está compuesto por nueve (9) miembros.

Serán miembros del Comité Asesor:

- El representante legal del Representante de los Inversionistas.
- Tres representantes del administrador inmobiliario.
- Presidente del Administrador Inmobiliario.
- Cuatro profesionales independientes

Los miembros independientes podrían ser reelegidos hasta por 4 períodos de 2 años cada uno



Miembros Dependientes

Miembros Independientes

Representante de los Inversionistas

Estructura de Pei simplificada



Atribuciones del Comité Asesor:

- El Comité Asesor deliberará y tomará decisiones válidas en presencia y con la mayoría de votos de sus miembros,
- El rol principal del Comité es:
 - Aprobar la composición del Portafolio del Patrimonio Autónomo en cuanto a las inversiones Admisibles
 - Aprobar el Plan Estratégico para la gestión del Patrimonio Autónomo, el cual incluye la emisión de nuevos Tramos
 - Designar, cuando sea necesario, una nueva entidad beneficiaria del Patrimonio Autónomo
 - Aprobar las políticas contables del Patrimonio Autónomo
 - Aprobar y modificar las políticas internas del Pei que el Comité Asesor determine necesarias

Miembros del comité asesor

MIEMBROS INDEPENDIENTES

SOL BEATRIZ ARANGO

Protección
Pensiones y Cesantías



Ingeniera de Producción de la Universidad Eafit y especialista en Finanzas, Fue presidenta de Servicios Nutresa S.A.S, vicepresidente de Desarrollo Sostenible de Grupo Nutresa y Directora General de la Fundación Nutresa, Es miembro de las juntas directivas de Protección y Crystal.

JULIO MANUEL AYERBE

corona Scotiabank



Economista de la Universidad de Los Andes, Fue presidente de la Corporación Financiera del Valle y de la Organización Corona y ha sido consultor y consejero de distintas compañías, Ha sido miembro de la junta directiva del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, ING Pensiones y Cesantías, CMR Falabella Compañía de Financiamiento, Compañía Colombiana de Cerámica, Inversiones Mundial, Almacenes Corona y Electroporcelana Gamma ,Actualmente es socio de la firma Ayerbe Abogados y miembro de las juntas directivas de Banco Scotiabank Colpatria y Amalfi.

MARIA VICTORIA RIAÑO



Administradora de empresas de la Pontificia Universidad Javeriana y MBA de la Universidad de los Andes, Fue presidenta de Equión Energía Limited y actualmente participa en las juntas directivas de la Fundación Juanfe, Seguros Allianz y CAEM.

ROBERTO HOLGUÍN FETY



Economista de la Universidad de Georgetown y especialista en Finanzas de la Universidad de los Andes, Fue presidente de Delta Bolívar Compañía de Financiamiento, Vicepresidente de Crédito de Banco Davivienda, Subgerente Financiero y Comercial de la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá y socio y Gerente de Profesionales de Bolsa, Es miembro de la Junta Directiva de Davivienda Corredores, Fiduciaria Davivienda, Constructora Bolívar, Finagro y XM Expertos en Mercado, Igualmente, hace parte del comité de crédito corporativo del Banco Davivienda y del comité de inversiones de Grupo Bolívar.



CARLOS ANGULO LADISH

pei
ASSET MANAGEMENT



Economista de la Universidad de los Andes, MBA en J.L, Kellogg School of Management de Northwestern University y participó en el programa de Alto Gobierno de la Universidad de los Andes, Trabajó en banca corporativa en Citibank y en Goldman, Sachs & Co, en Nueva York, en donde estructuró operaciones de financiación en los mercados internacionales para empresas y gobiernos en América Latina y en el área de M&A en transacciones de empresas de consumo masivo, telecomunicaciones, energía y petróleo, industriales y financieras, Participó en la creación del grupo Terranum y actualmente es socio de Estrategias Corporativas, Director Ejecutivo de Pei Asset Management y presidente del Comité Asesor de Pei.

JAIRO ALBERTO CORRALES



Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes con especialización en Finanzas de la misma universidad, Presidente de la Administradora desde 2009, En su posición, ha estructurado la adquisición de más de 500,000 metros cuadrados en inmuebles comerciales, corporativos, logísticos y de usos especializados, Participó en la estructuración de la Sede Corporativa Isagen, en Medellín, el Centro Comercial Plaza Central, la Torre Atrio, entre otros.

CARLOS FRADIQUE - MÉNDEZ



Abogado graduado con honores de la Universidad del Rosario, Master en Banca y Finanzas Internacionales de la Universidad de Boston, Master en Negocios Internacionales de la Universidad de Ottawa y es especialista en Legislación Financiera en la Universidad de los Andes, Managing Partner de Brigard Urrutia, con más de 30 años de experiencia, asesorando numerosas empresas en temas concernientes a Mercado de Capitales, Banca y Finanzas, Derecho Cambiario, Derivados y Productos Estructurados, así como en Aduanas y Comercio Exterior e Impuestos.

MIEMBROS ADMINISTRADORA INMOBILIARIA

GRACIAS



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



www.Pei.com.co