



Proyecto Pinnacle – Adquisición del Portafolio Terranum Agosto 2026



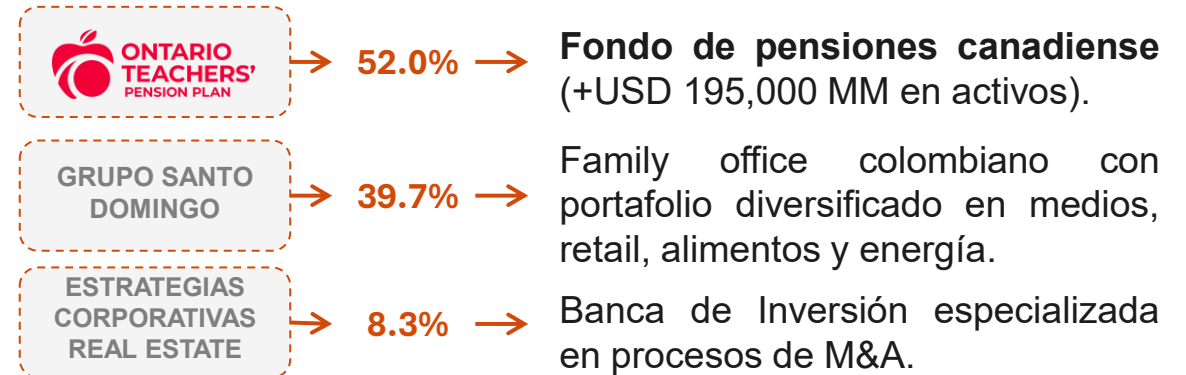
INDICE



1. » **Fundamento Estratégico**
2. » **Métricas de Terranum**
3. » **Detalles de la Transacción**
4. » **Impacto en el PEI**
5. » **Transacción entre Partes Vinculadas**
6. » **Pasos a Seguir**
7. » **Conclusiones Claves**

Contexto

- » BTG Pactual invitó al PEI a participar en un proceso competido para **adquirir el 52% del Fondo de Capital Privado (FCP) Terranum.**
- » La Transacción se enmarca dentro de la **política de transacciones con vinculadas** porque suponía una coinversión con los socios del Administrador Inmobiliario del Pei.



- » Como parte de la Política de Transacciones con Vinculadas, los Miembros Independientes del Comité Asesor decidieron:

- » Contratar a una Banca de Inversión Internacional que realizará una valoración independiente y acompañara el proceso. **J.P.Morgan**
- » Elaborar una propuesta **por el 100% del portafolio inmobiliario de Terranum.**



El Pei ha desarrollado una estrategia integral que busca la maximización de valor para los inversionistas del Vehículo


El Pei presenta una **estrategia articulada** en busca de la **generación de valor** para sus inversionistas.



Estrategia de Desinversión de Activos

Venta de activos del portafolio para materializar valorización, reutilización del capital invertido y mitigación de riesgos



Estructura de Capital

Estrategias de desapalancamiento que permiten mantener un LTV que maximiza la generación de valor



Project Pinnacle

Adquisición del Portafolio de Terranum que incluye **5 activos** (3 corporativos y 2 logísticos) por un valor en avalúos de **\$2.97¹ Bn.**

- » Venta del **51%** de Plaza Central a Cencomalls, quien se convirtió en un socio estratégico del Pei, por un valor de **\$459,000 MM.**
- » **Transacción de tamaño relevante** con un Cap Rate inferior al 6.5%.
- » Liberación de capital para reinversión estratégica, permitiendo **reciclar capital** para oportunidades de mayor retorno.
- » Reducción del LTV a través de:
 - » Pago de deuda con recursos de la emisión de títulos por un valor total de **\$500,000 MM.** Disminución de **492 pbs** en LTV.
 - » Recursos de desinversión de activos utilizados para disminución del LTV por **CO\$300,000 MM.** Disminución de **224 pbs** en LTV.
- » **Incremento en el flujo de caja distribuible y rentabilidad**, generando valor para los inversionistas.
- » **Consolidación del liderazgo** en el mercado con un portafolio diversificado y de altas especificaciones que maximiza la eficiencia del capital invertido.
- » **Mayor Alineación de intereses** con el Administrador Inmobiliario.

La adquisición del 100% de los activos de Terranum combina retornos superiores al mercado, activos de altas especificaciones y alineación con el Administrador Inmobiliario



Generación de Valor

- » Incorporación de activos que incrementan el retorno de los inversionistas dentro de una estructura de maximización de valor.
- » **+ 108 pbs** de aumento de rentabilidad del inversionista¹.
- » **+ 4.8%** de aumento en el flujo de caja distribuible por título al inversionista².



Adquisición de Activos de Altas Especificaciones

- » Adquisición de un portafolio que **refuerza** la estrategia de crecimiento rentable.
- » Generación de más de **CO\$209,000 MM de NOI** en los próximos 12 meses después del cierre.
- » Arrendatarios con **altas calidades crediticias** y contratos de arrendamiento de **largo plazo**.



Fortalecimiento Estratégico del Portafolio

- » La adquisición fortalece el vehículo resultando con un portafolio más eficiente, menos concentrado por activo y arrendatario.
- » **+ 29%** de crecimiento en AUMS
- » Disminución de la participación del principal arrendatario al pasar de **8.4% a 6.0%**.



Mayor Alineación con Administrador Inmobiliario

- » La transacción profundiza la alineación de largo plazo entre los inversionistas del vehículo y el Administrador Inmobiliario.
- » **Pago en títulos** emitidos a NAV a los socios del Administrador Inmobiliario
- » **9.34%** de participación en el equity del PEI, 52% inferior a la participación resultante si la emisión fuera a precio de mercado.

Representa una oportunidad única de incorporar un portafolio respaldado por indicadores inmobiliarios robustos, estables y predecibles

\$2.97 Bn
Valor de Activos¹
375,053 m²
GLA²
93.9%
Ocupación³
101
Arrendatarios
4.1 años
Duración Contratos

Indicadores Financieros


\$ 237,791 MM
Ingresos Primer Año³

\$ 209,720 MM
NOI Primer Año³

\$917,200 MM
Deuda Neta

8.4%
Cap Rate por Avalúo⁴

IPC + 0.64%
Incremento Contratos Arrendamiento

Composición del Portafolio

Activos Corporativos

Connecta 26



Ubicación Bogotá
GLA 100%⁵ 188,043 m²
% Terranum⁵ 65%

Cortezza Las Palmas



Ubicación Medellín
GLA 100% 18,204 m²
% Terranum 59%

Connecta 80



Ubicación Bogotá
GLA 100% 31,731 m²
% Terranum 100%

171,899 m²
GLA²
\$ 10.5 MM
\$/ m²
93.6%
Ocupación⁶

Activos Logísticos

ZOL Funza



Ubicación Bogotá
GLA 100% 193,422 m²
% Terranum 65%

Exennta



Ubicación Gachancipá
GLA 100% 77,429 m²
% Terranum 100%

203,154 m²
GLA²
\$3.5 MM
\$/ m²
94.2%
Ocupación³

Tierras de Expansión

32,041m²
Área Lotes Corporativo
95,549 m²
GLA Potencial
8.6%
% Valor Total
366,813m²
Área Lotes Logístico
220,999 m²
GLA Potencial
6.8%
% Valor Total

Con la adquisición del portafolio, el PEI fortalece sus fundamentales y posición de liderazgo en el mercado

Compromiso con la sostenibilidad

Activos certificados **LEED, Fitwel y EDGE** soportando la estrategia de sostenibilidad del vehículo



Cortezza
Palmas



Connecta
26



Connecta
80



ZoI Funza



Diversificación del portafolio

Balance entre **corporativos (74%) y logística (26%)**, fortaleciendo la presencia del PEI en segmentos prime y ubicaciones de alta demanda.



Activos de alta calidad y ubicación estratégica

Inmuebles **Clase A** en los principales corredores corporativos y logísticos del país (Calle 26, Calle 80, Funza, Las Palmas).



Arrendatarios sólidos y diversificados

Incorporación de **arrendatarios multinacionales y líderes nacionales** que aportan **estabilidad y confianza en los ingresos**.



Activos estabilizados generadores de NOI

El portafolio de activos estabilizados presenta **ocupación del 93.9%**, con **contratos de largo plazo** que aseguran flujo constante y predecible.

Se acordó un descuento y forma de pago que incrementa la creación de valor para los inversionistas

Estructura de Pago

Valor del Portafolio de Activos	CO\$ 2,965,758 MM
Valor de Compra del Portafolio de Activos	CO\$ 2,181,025 MM ¹
Equity 58%	Deuda 42%
Equity Total CO\$ 1,263,825 MM	Deuda Neta CO\$ 917,200 MM

Pago del Equity



CAJA

CO\$ 507,314 MM

- 4 Instalamentos **30%, 25%, 20%, 25%**
- Saldos indexados a IPC

Valor Presente CO\$ 466,774 MM



TITULOS PEIS³

CO\$ 756,511 MM

Emisión a precio NAV

- Participación del 9.34% sobre Equity
- Lock Up period
- Cesión de Derechos Económicos⁷
- No se cobra fee por titularización⁸

Títulos a Precio Mercado CO\$ 324,024 MM

Creación de Valor en la forma de Pago:

- Pago en caja diferido e indexado a IPC: menor presión a la caja y endeudamiento
- Títulos del Pei emitidos a NAV: sin dilución de FCD a los inversionistas actuales
- Lock up + cesión de derechos económicos: alineación de los socios de administradora con el vehículo

Métricas Retorno Transacción

IPC + [11.0% - 12.4%]

Rango TIR Transacción

10.9%

Cap Rate Compra²

Corporativo **\$8.3 MM**

Logístico **\$2.3 MM**

Precio por m²

Descuento de la Transacción

	Descuento Portafolio Precio NAV	Descuento con Forma Pago Precio Mercado ⁶
Descuento sobre Activo ⁴	26.4%	42.4%
Descuento sobre Equity ⁵	38.3%	61.4%

* El descuento al que venden los socios de Terranum es mayor por la emisión de títulos a NAV y el pago diferido

1. Valor sin tener en cuenta el valor presente con las condiciones de pago. 2. Cap Rate no incluye el valor de los lotes. 3. Las cifras pueden variar dependiendo del valor del título a NAV al día anterior al pago del componente en títulos. 4. Asume 2,965,758 MM COP de valor del activo. 5. Asume 2,048,558 MM COP de NAV a Jun-26. 6. Asume precio por título de COP 62,962 promedio (de abr a jun 26). 7. 100% de primer flujo distribuible, 15% 3 flujos siguientes por el primer año y 10% en el segundo año. 8. No hay lugar al fee por titularización que cobra el GP, al tratarse de una transacción con vinculadas.

La adquisición consolidaría un portafolio inmobiliario de altas especificaciones, diversificado y rentable


\$10.1 Bn

 Propiedad de
Inversión Dic 2026

+

\$2.97 Bn

 Propiedad de
Inversión Dic 2026

=

\$13.07 Bn

 Propiedad de
Inversión

+29%
1,118,613²

 GLA (m²)

+

375,053³

 GLA (m²)

=

1,493,666^{2,3}

 GLA (m²)

+34%
\$884,134 MM

 Ingresos Año 1¹

+

\$237,791 MM

 Ingresos Año 1¹

=

\$1,121,925 MM

 Ingresos Año 1¹
+27%
\$742,277 MM

84.0%

 NOI Año 1 y margen¹

+

\$209,720 MM

88.2%

 NOI Año 1 y margen¹

=

\$951,997 MM

84.9%

 NOI Año 1 y margen¹
+28%
95.0% / 94.0%

 Ocupación 2026⁴
Física / económica

+

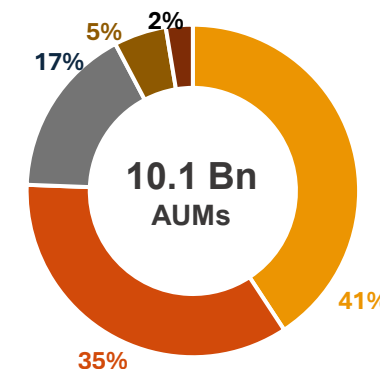
93.9% / 93.8%

 Ocupación 2026⁴
Física / económica

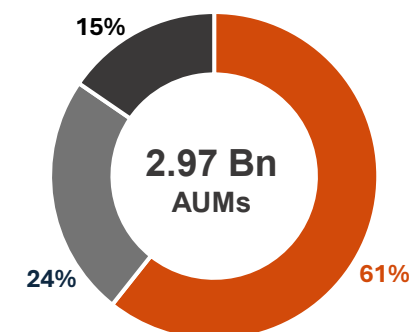
=

94.7% / 94.0%

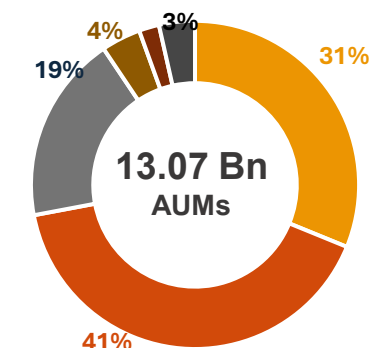
 Ocupación 2026⁴
Física / económica

 AUMs por
Categoría


- Comercial
- Corporativo
- Logístico
- Hospitalidad
- Especializado

 AUMs por
Categoría


- Corporativo
- Logístico
- Lotes

 AUMs por
Categoría


- Comercial
- Corporativo
- Logístico
- Hospitalidad
- Especializado
- Lotes

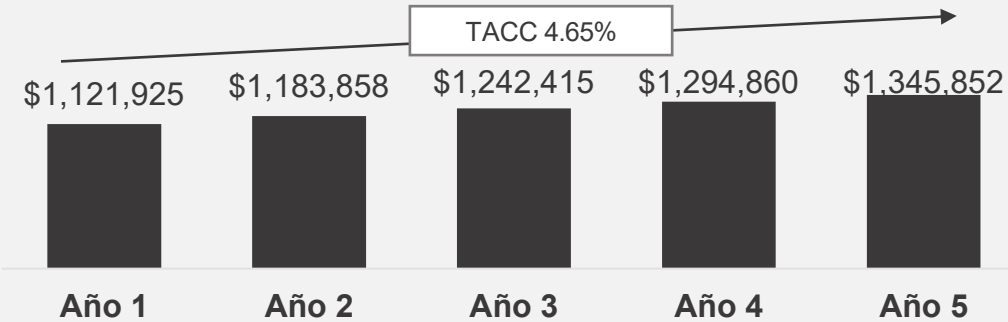
El portafolio consolidado muestra una proyección de crecimiento sostenido y rentable

Supuestos de proyección:

» IPC promedio: 3,71% » Kd Largo Plazo: 9,22% » No se consideran adquisiciones adicionales a Pinnacle » No se consideran ventas de activos

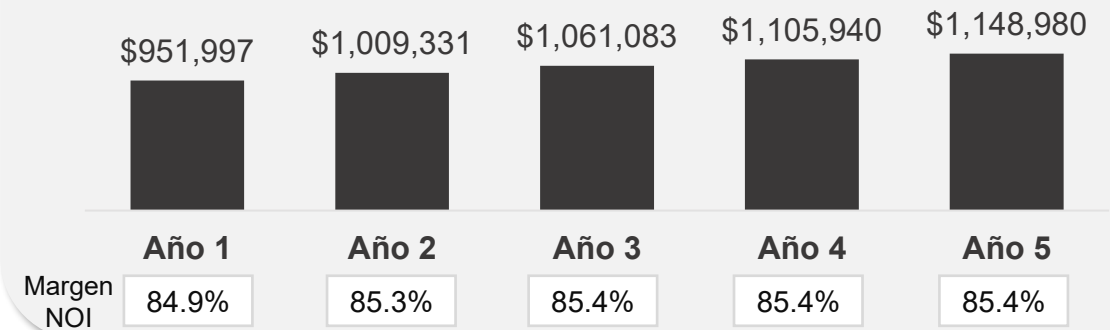
Ingresos

Cifras en COP MM



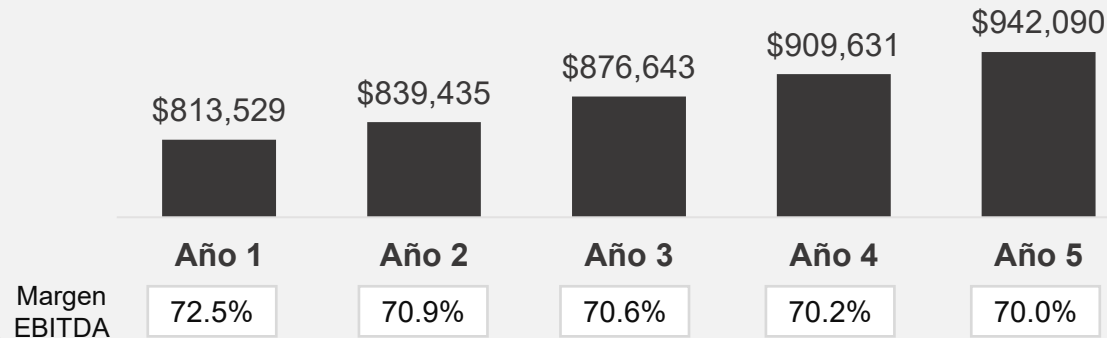
NOI

Cifras en COP MM



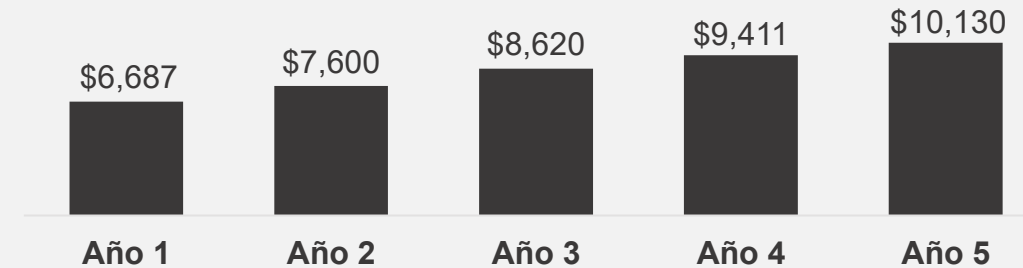
EBITDA

Cifras en COP MM



FCD por Título Inversionistas Actuales

Cifras en COP



La transacción mantiene un perfil de deuda prudente y una base de inversionistas balanceada

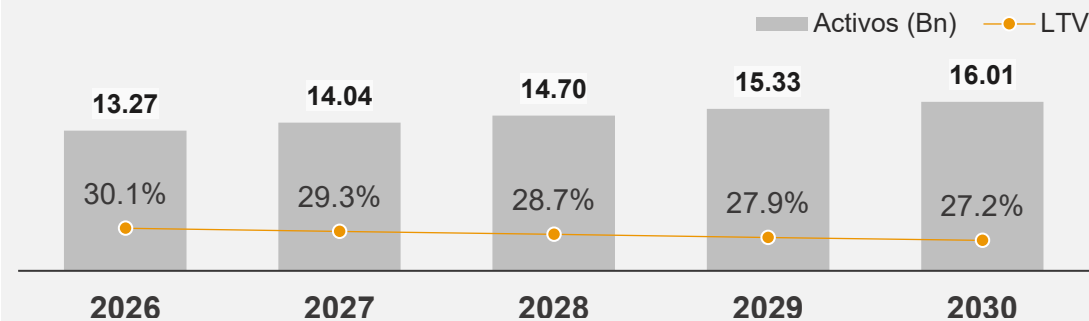
Estructura de Capital

CO\$ 13.27 Bn
AUM 2026

CO\$ 3.99 Bn
DEUDA 2026

CO\$ 9.1 Bn
EQUITY 2026

Activos Totales¹ y LTV²

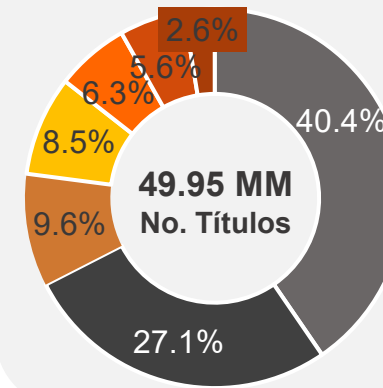


27.4%
LTV ENDEUDAMIENTO
FINANCIERO 2026

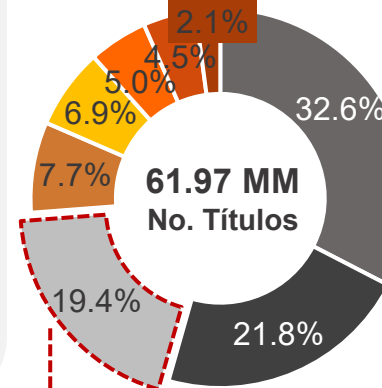
2.7%
LTV CXP VENDEDOR
2026

6.0 años
AVG VENCIMIENTO
DEUDA

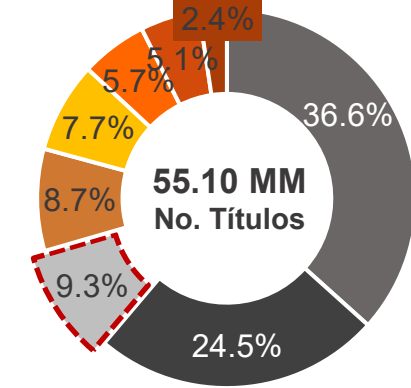
Composición Actual



Composición de Inversionistas con Emisión a Precios de Mercado¹



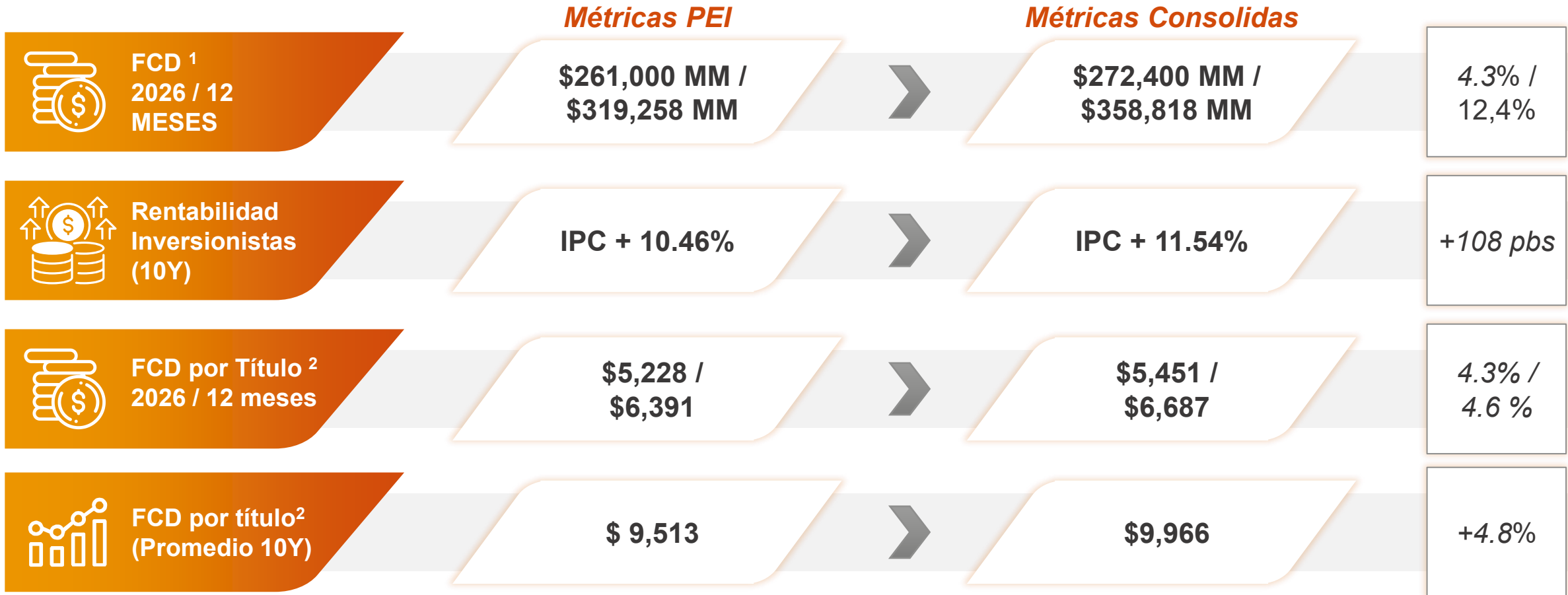
Composición de Inversionistas con Emisión a Precios NAV²



■ Administradoras de pensiones
■ Socios Administradora
■ ETF y fondos internacionales
■ Personas jurídicas
■ Oficinas de Familia
■ Personas Naturales
■ Aseguradoras
■ Otros Institucionales

- Al suscribir los títulos a NAV, la participación de los Socios de la Administradora quedará en **9.34%**, en lugar del **19.4%**.
- Adicionalmente tienen un lock up period de 3 años.
- El primer flujo de caja después del cierre de la transacción será cedido en su totalidad a los inversionistas actuales.
- Los primeros 2 años cederán una participación de los flujos de caja.

La transacción mejora la rentabilidad y el flujo de caja por título sin diluir las distribuciones actuales



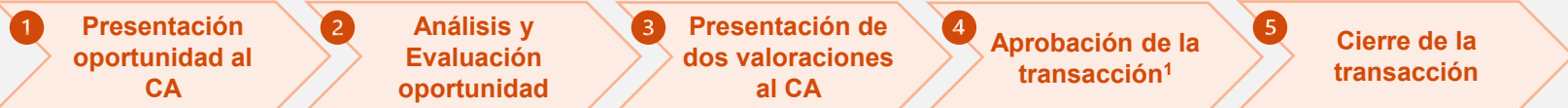
Por tratarse de una transacción con vinculadas, se aplicó un proceso riguroso, garantizando la independencia y transparencia

1



Cumplimiento Normativo y de Gobierno Corp.

- ✓ Se aplica la política de **Transacciones con Partes Vinculadas**.



- ✓ En esta transacción las decisiones del Comité Asesor la toman únicamente los **Miembros Independientes**.

2



Análisis y Evaluación

- ✓ Valoración independiente del portafolio y acompañamiento de la transacción por parte de **J.P. Morgan**.
- ✓ Análisis financiero, técnico y legal bajo los mismos estándares exigidos para cualquier transacción, apoyados por J.P. Morgan, Summa, Preveo y Brigard Urrutia.
- ✓ Avalúo realizado por una entidad independiente al vendedor.

3



Transparencia y Comunicación

- ✓ Proceso documentado y comunicado a los inversionistas.
- ✓ Garantía de condiciones de mercado y alineación con inversionistas.

4



Aprobación

- ✓ El Contrato de Compraventa ya fue suscrito, con la aprobación de las juntas directivas de los socios de Terranum y de los miembros independientes del Comité Asesor del PEI. De manera excepcional la Asamblea aprueba la transacción en su conjunto y su mecanismo de pago en especie.

1. Únicamente los miembros independientes del Comité Asesor participan en el análisis de la oportunidad y aprobación de la misma

El proceso para el perfeccionamiento de la transacción se surten con los siguientes pasos



Una transacción estratégica que fortalece el portafolio y la rentabilidad de los inversionistas del PEI

1



Más valor por título

El FCD por Título del primer año aumenta 4.6% al pasar de COP \$6,391 a **COP \$6,687** y la rentabilidad esperada a 10 años aumenta **108 pbs** al pasar de IPC + 10.46% a **IPC + 11.54%**

2



Adquisición a una valor atractivo

Compra de un portafolio de activos prime a un descuento a valor activo del **26.4%** y valor de equity del **38.3%**, con pago en títulos emitidos a NAV, representando una oportunidad única para consolidar el liderazgo de PEI

3



Fortalecimiento Estratégico

El portafolio consolidado alcanza 1.49 millones de m² de GLA y **AUM de \$13.07 Bn** (+29%), con **activos de altas especificaciones** y **arrendatarios de primer nivel**.

4



Sello de Calidad

La transacción con una parte vinculada fue sometida a los **mecanismos de gobierno corporativo aplicables**, incluyendo revisión y aprobación de los miembros independientes del Comité Asesor y la Asamblea de Inversionistas **garantizando transparencia e independencia** en su ejecución.

El PEI crea valor a sus inversionistas aumentando el flujo de caja distribuible e incrementando la rentabilidad de largo plazo, adquiriendo un portafolio valorado en COP \$2.97 Bn con un descuento del 26.4% sobre el valor del avalúo independiente y pagando una proporción con títulos emitidos a NAV.

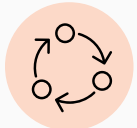
MOTIVACIONES DEL VENDEDOR PARA HACER LA TRANSACCIÓN

Decisión Estratégica de OTPP



OTPP vende 100% en efectivo, en cuotas.

El fondo busca monetizar inversiones maduras y priorizando liquidez.



Ciclo de Inversión:

La compañía entró en 2013 a través de Cadillac Fairview (US\$150MM). Tenencia de 12 años.



Posición no Estratégica:

Posición en Latinoamérica representa <6%¹ de AUMs; posición pequeña, ilíquida y no estratégica.



Estrategia General:

En 2024 salió de Multiplan en Brasil luego de 18 años (US\$450mm); así como otras desinversiones en activos reales (i.e., Cubico y Amica)



Venta con descuento:

Decisión de vender el 100% de su participación en Multiplan después de 18 años como inversionista.

Descuento: 55% descuento a nivel equity.

Decisión Estratégica de GSD y EC

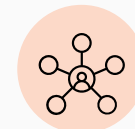


Grupo Santo Domingo y Estrategias Corporativas consolidan la inversión de Real Estate en el mismo vehículo inmobiliario.



Mayor valor de Fees:

Producto de la transacción y en línea con la formula para el cálculo de fees habrá un incremento en los fees recibidos por el Administrador en la gestión del PEI.



Sinergias en costos por consolidación:

Integración del portafolio de Terranum al PEI, eliminando la fragmentación de activos gestionados por separado bajo un mismo grupo administrador.



Confianza en los fundamentales del negocio:

Al aceptar los títulos de PEI a NAV, se genera una alineación total con la base de inversionistas que permanece.

1. De ese 6% Terranum corresponde al 6%, es decir equivale al 0.36% de sus AUMs totales.

Póliza de Declaraciones y Manifestaciones (Póliza R&W)



TOKIO MARINE
HCC

Aseguradora global líder en líneas especializadas y soluciones de gestión de riesgos, con presencia internacional y respaldo del grupo japonés **Tokio Marine Holdings**.

Especialistas en seguros corporativos complejos, incluyendo transactional risk insurance, liability, cyber, surety y specialty lines.

Beneficios de la Póliza



Cobertura post-closing



Validador
Independiente



Solvencia Financiera



Credibilidad ante LPs
y Auditores



Cumplimiento QoF y
DD Riguroso



Vigencia Amplia

Términos Principales

1

Recurso del Comprador para **reclamar** cualquier pérdida derivada de cualquier **falsedad o inexactitud** de las declaraciones y garantías del Vendedor.

2

Vigencia de la póliza por **3 años** para representaciones generales y **7 años** para representaciones fundamentales e impuestos.

3

Costo de la Prima asumido **50% por el Vendedor y 50% por el Comprador**.

4

Deducible asumido **50% por el Vendedor y 50% por el Comprador**.

GRACIAS



www.pei.com.co



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



Cel. +57 3112195779