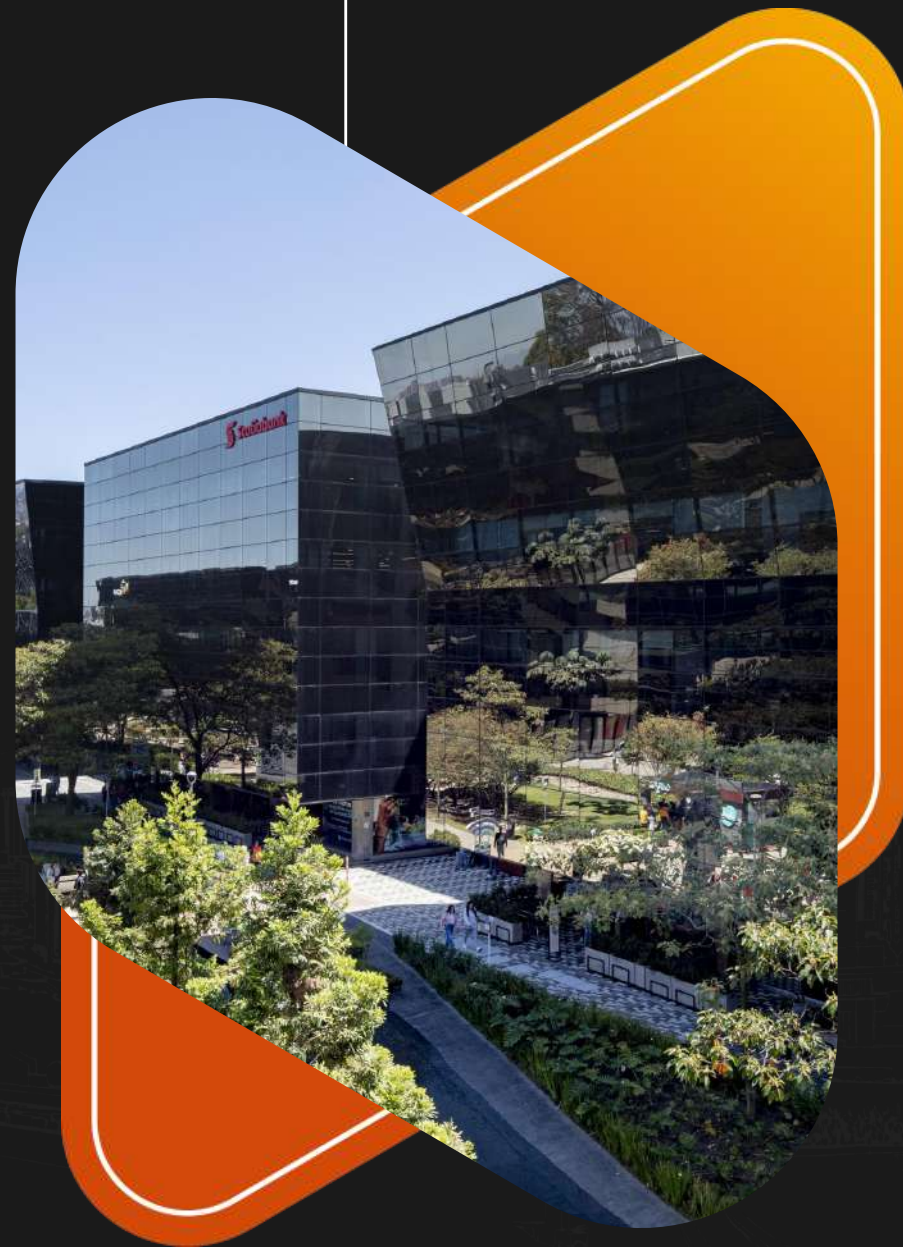




Webinar para ***inversionistas***

Todos los detalles sobre la próxima
Asamblea Extraordinaria de Inversionistas

AGOSTO 2026





Índice

10 temas clave para entender la transacción

1

¿Cuál es el objetivo de este espacio?

2

¿Cuál es el contexto de esta transacción?

3

¿Por qué lo hacemos?

4

¿Qué estaríamos adquiriendo?

5

¿Cuál es el precio y cómo se paga?

6

¿Cómo quedaría compuesto el portafolio de Pei?

7

¿Qué significa para el inversionista?

8

¿Cómo lo hemos hecho?

9

¿Qué se llevará a aprobación en la Asamblea Extraordinaria?

10

¿Qué sigue después de la aprobación?

¿Cuál es el objetivo de este espacio?

Brindar a los inversionistas todos los detalles sobre la adquisición del **portafolio inmobiliario de Terranum** y los temas que se llevarán a votación en la próxima **Asamblea Extraordinaria**



GLOSARIO

ABC de los **vehículos de inversión** inmobiliaria

INDICADORES INMOBILIARIOS

Área arrendable (GLA)

Superficie de un inmueble que puede arrendarse y por la cual el propietario cobra canon de arrendamiento.

Activos bajo manejo (AUMs)

Valor de los Inmuebles que son gestionados y administrados por el vehículo para la generación de rentas.

Vacancia física

Área arrendable del portafolio que no tiene vigente un contrato de arrendamiento.

Vacancia económica

Ingresos que el portafolio deja de percibir debido a la desocupación parcial o total de un activo.

Cap Rate

Mide la generación de caja de una propiedad frente a su valor: $\text{NOI} / \text{Valor del activo}$. Entre mayor sea el Cap Rate, mayor es el rendimiento de la inversión.

ESTRUCTURA DE RENTABILIDAD



Ingresos de la operación inmobiliaria

Arrendamiento fijo + variable



Costos y gastos operativos

Prediales, seguros, mantenimiento



Ingreso Neto Operativo (NOI)



Gastos administrativos

Comisiones, revisoría fiscal, BVC



EBITDA



Gastos financieros netos



Flujo de Caja Distribuible

1. GLA: Gross Leasable Area .

¿Cuál es el contexto de esta **transacción**?

BTG Pactual invitó a Pei a participar en un proceso competitivo para adquirir el **52% del Fondo de Capital Privado (FCP) Terranum**.

COMPOSICIÓN DE TERRANUM

**52.0%****Ontario Teachers' Pension Plan**

Fondo de pensiones canadiense
(+USD 195,000 MM en activos).

Grupo Santo Domingo**39.7%****Grupo Santo Domingo**

Family office colombiano con portafolio
diversificado en medios, retail, alimentos y
energía.

**8.3%****Estrategias Corporativas Real Estate**

Banca de inversión especializada
en procesos de M&A.



Socios de la administradora
inmobiliaria

TRANSACCIÓN CON VINCULADAS

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

**Contratar**

una banca de
inversión internacional

J.P.Morgan**Elaborar una propuesta**

por el 100% del portafolio inmobiliario de
Terranum

¿Por qué lo *hacemos*?



Estrategia de desinversión de activos

- Venta del **51%** de Plaza Central al 96% del valor en libros, por un valor de **COP 459,000 MM.**
- **Transacción de tamaño relevante** con un Cap Rate inferior al 6.5%.
- Liberación de capital para reinversión estratégica.



Reducción del nivel de endeudamiento

- Pago de deuda con recursos de la emisión de títulos por **COP 500,000 MM.** Disminución de **492 pbs en la deuda.**
- Recursos de desinversión de activos utilizados para pago de deuda por **COP 300,000 MM.** Disminución de **224 pbs en la deuda.**

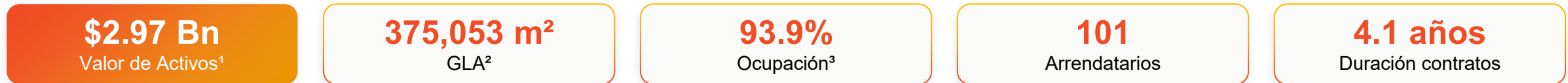


Proyecto Pinnacle

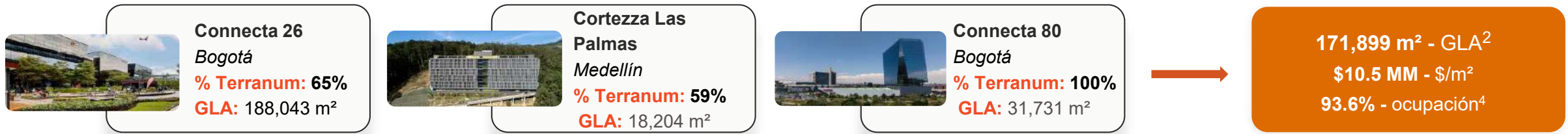
- **Incremento en el flujo de caja distribuible y rentabilidad,** generando valor para los inversionistas.
- **Consolidación del liderazgo** en el mercado con un portafolio diversificado y de altas especificaciones.
- **Mayor alineación de intereses** con el Administrador Inmobiliario.

¿Qué estaríamos *adquiriendo*?

Resumen del portafolio y los activos



ACTIVOS CORPORATIVOS



ACTIVOS LOGÍSTICOS



TIERRAS DE EXPANSIÓN

<u>Corporativo</u>	32,041 m² Área Lotes	95,549 m² GLA potencial	8.6% % Valor total
	366,813 m² Área Lotes	220,999 m² GLA potencial	6.8% % Valor total
<u>Logístico</u>			

1. Valor avalúos Logan junio 2026 @Stake Terranum. 2. GLA @Stake Terranum. 3. Considera octubre 2026 – septiembre 2027.

¿Qué estaríamos *adquiriendo*?

Indicadores financieros del portafolio Terranum



\$237,791 MM

Ingresos Primer Año¹



\$209,720 MM

NOI Primer Año¹



\$917,200 MM

Deuda Neta



8.4%

Cap Rate por Avalúo²



IPC + 0.64%

Incremento Contratos
Arrendamiento



1. Considera octubre 2026 – septiembre 2027. 2. Cap Rate sin lotes.

05 · CONDICIONES

¿Cuál es el **precio** y cómo se paga?

ESTRUCTURA DE PAGO

Valor del Portafolio de Activos \$2,965,758 MM
 Valor de Compra del Portafolio de Activos **\$2,181,025 MM¹**

Equity 58%

Deuda 42%

Equity Total \$1,263,825 MM

Deuda Neta \$917,200 MM

PAGO DEL EQUITY



CAJA

\$507,314 MM

- 4 instalamentos **30% · 25% · 20% · 25%**
- Saldos indexados a IPC

Valor presente **\$466,774 MM**



TÍTULOS PEIS²

\$756,511 MM

Emisión a precio NAV

- Participación del 9.34% sobre Equity
- Lock Up period
- Cesión de Derechos Económicos³
- No se cobra fee por titularización⁴

Títulos a precio de mercado **\$324,024 MM**

1. Valor sin tener en cuenta el valor presente con las condiciones de pago. 2. Las cifras pueden variar dependiendo del valor del título a NAV al día anterior al pago del componente en títulos.

3. 100% de primer flujo distribuido, 15% 3 flujos siguientes por el primer año y 10% en el segundo año. 4. No hay lugar al fee por titularización que cobra el GP, al tratarse de una transacción con vinculadas.

¿Cómo quedaría compuesto el *portafolio de Pei*?

Métricas comparativas: PEI + Terranum



+



=



Propiedad de Inversión Dic 2026

\$10.1 Bn

+

\$2.97 Bn

=

\$13.07 Bn

+29%

GLA (m²)¹

1,118,613

+

375,053

=

1,493,666^{2,3}

+34%

Ingresos Año 1²

\$884,134 MM

+

\$237,791 MM

=

\$1,121,925 MM

+27%

NOI Año 1

\$742,277 MM

+

\$209,720 MM

=

\$951,997 MM

+28%

Margen NOI²

84.0%

+

88.2%

=

84.9%

Ocupación 2026³
(Física/Económica)

95.0% /
94.0%

+

93.9% / 93.8%

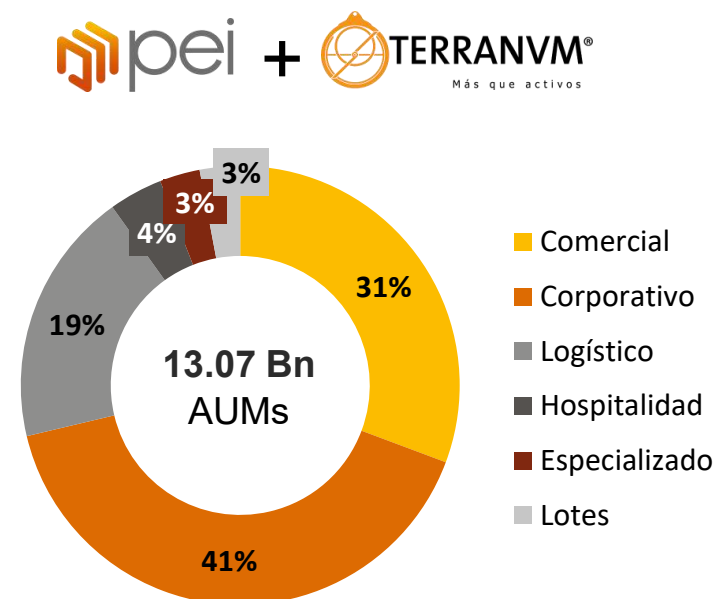
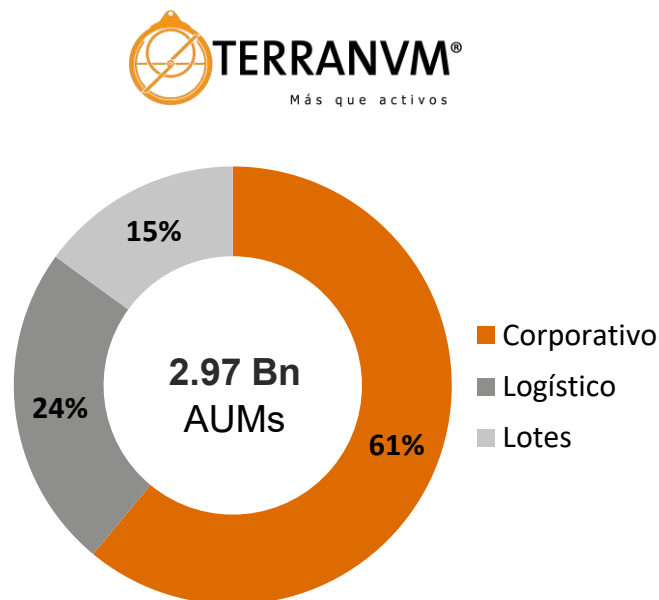
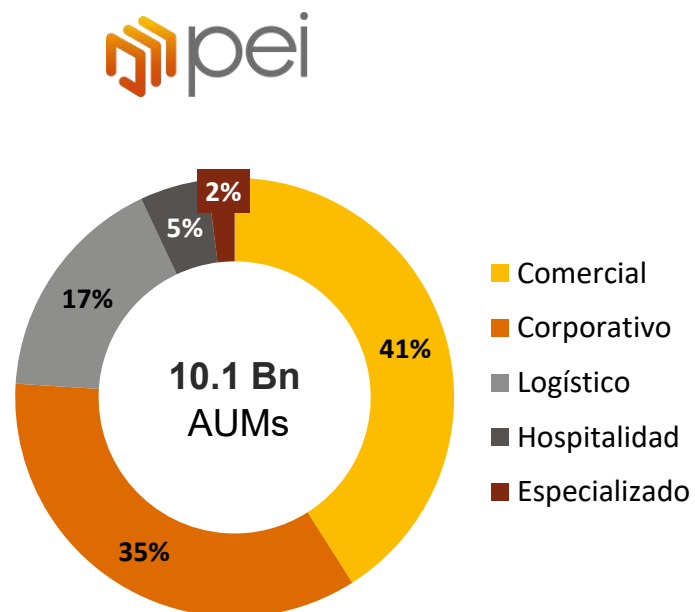
=

94.7% / 94.0%

1. El año 1 inicia en octubre del 2026 hasta septiembre del 2027; 2. GLA proporcional a participación de PEI; 3. GLA proporcional a participación de Terranum 4. Cifras a junio 2026

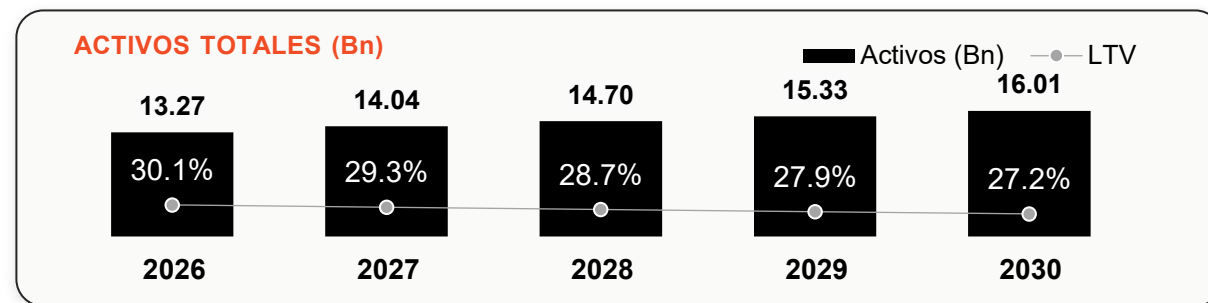
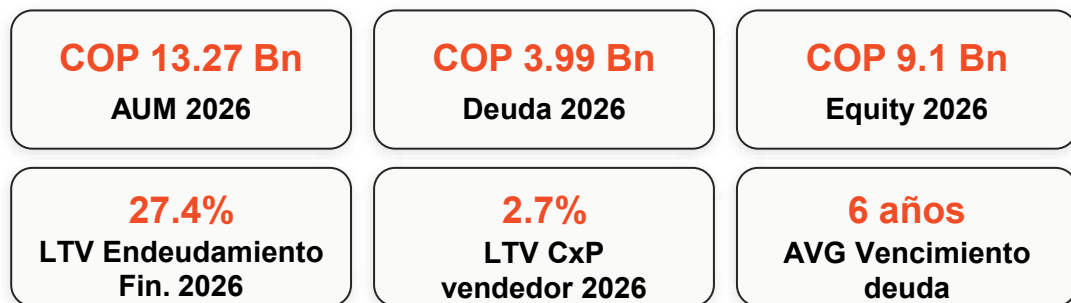
¿Cómo quedaría compuesto el *portafolio de Pei*?

Composición de activos por segmento (% AUM)

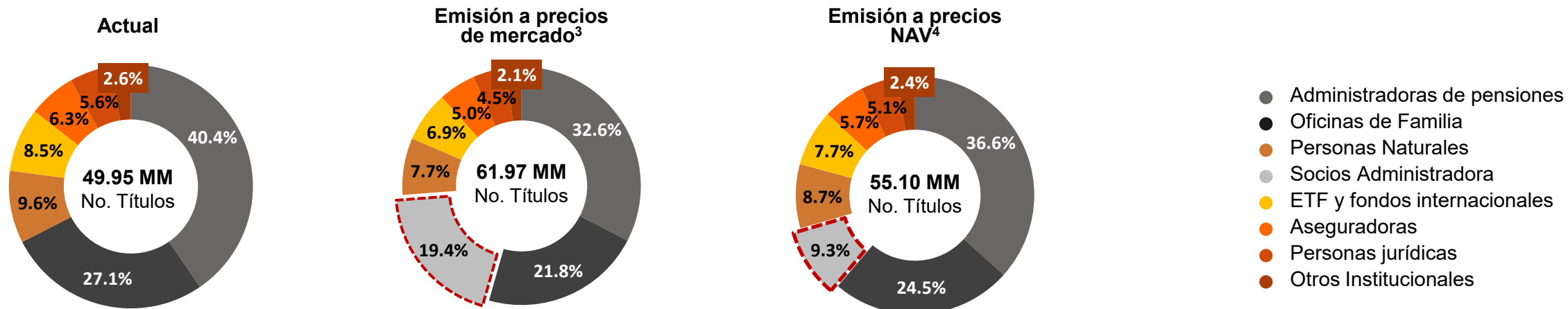


¿Cómo quedaría compuesto el *portafolio de Pei*?

Estructura de capital, LTV y base de inversionistas



COMPOSICIÓN BASE DE INVERSIONISTAS



1. Incluye valor de la Propiedad de Inversión + otras cuentas como caja, cuentas por cobrar. 2. Valores a cierre de año calendario. 3. Valor a Mercado CO\$ 62,962 (descuento del 57%) 4. Valor a NAV CO\$147,000

¿Qué significa para el *inversionista*?

	Métricas Pei		Métricas consolidadas	
 FCD¹ 2026	COP 261,000 MM	>	COP 272,400 MM	+4.3%
 FCD 12 meses	COP 319,258 MM	>	COP 358,818 MM	+12.4%
 FCD por Título 2026	COP 5,228	>	COP 5,451	+4.3%
 FCD por Título 12 meses	COP 6,391	>	COP 6,687	+4.6%
 FCD por título² (Prom. 10Y)	COP 9,513	>	COP 9,966	+4.8%
 Rentabilidad Inversionistas (10Y)	IPC + 10.46%	>	IPC + 11.54%	+108 pbs

1. FCD causado del 100% del Pei. 2. FCD por Título para los inversionistas actuales de Pei.

¿Cómo lo *hemos hecho*?

1



Cumplimiento normativo y de gobierno corporativo

Se aplica la política de Transacciones con Partes Vinculadas. En esta transacción las decisiones del Comité Asesor las toman únicamente los Miembros Independientes.

Presentación oportunidad >

Análisis y evaluación >

Dos valoraciones >

Aprobación >

Cierre

2



Análisis y evaluación

Valoración independiente del portafolio y acompañamiento de la transacción por parte de J.P. Morgan. Análisis financiero, técnico y legal 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 de Pei.

5



Gestión de riesgos

Póliza de Declaraciones y Manifestaciones (Póliza R&W) que respalda la transacción frente a contingencias.

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

¿Qué se llevará a aprobación en la **Asamblea Extraordinaria?**

Modificación transitoria del Prospecto para
la adición de la reglamentación para la
Emisión en Especie del Tramo XIII.

¿Qué sigue después de la *aprobación*?



Motivaciones del vendedor para hacer la transacción

DECISIÓN ESTRATÉGICA DE OTPP

OTPP vende 100% en efectivo, en cuotas. El fondo busca monetizar inversiones maduras, priorizando liquidez.



Ciclo de inversión

Entró en 2013 a través de Cadillac Fairview (USD 150 MM). Tenencia de 12 años.



Posición no estratégica

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



Estrategia general

En 2024 salió de Multiplan en Brasil (18 años, USD 450 MM), entre otras desinversiones.



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 de Pei.



Sinergias en costos por consolidación

Integración del portafolio de Terranum a 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.



GRACIAS

Webinar para inversionistas Pei

www.pei.com.co



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



Cel. +57 311 219 5779

