



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

| 2026

Asamblea Pei | 2026



Para iniciar la Asamblea,
se requiere un quórum del



de los Títulos
en circulación



Asamblea Extraordinaria de Inversionistas

2026

Estimado Inversionista, le recordamos que los temas a tratar en la Asamblea Extraordinaria se encuentran disponibles para consulta desde la fecha de publicación del aviso de primera convocatoria, a través de los siguientes enlaces:



<https://pei.com.co/asambleas-y-eventos/>



<https://www.avalfiduciaria.com/web/empresas/pei-corporativo>



<https://fiducoldex.com.co/seccion/asamblea-de-inversionistas>

Participación asistentes **presenciales**

Estimado Inversionista, si usted está **presencialmente en la Asamblea** escanee el **siguiente código QR** y digite su documento de identidad para ingresar a la plataforma:



Instrucciones para votación **presencial**

1

La mesa técnica abrirá la pregunta activando el conteo regresivo del tiempo disponible para hacer la votación, que será de **1 minuto y 30 segundos**.

2

Una vez iniciado el conteo haga clic en el botón “Votar”

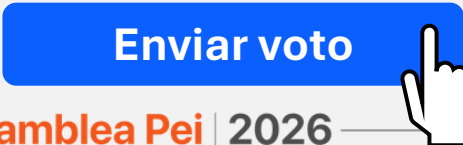
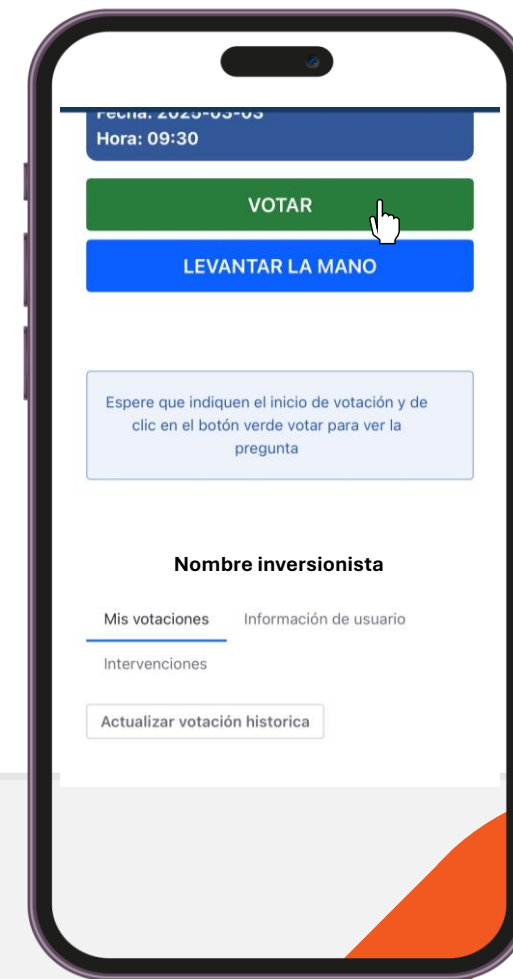
**Votar**

3

Si representa más de un inversionista tendrá la opción **de votar en bloque** haciendo clic en **votar igual para todos mis votos**.

4

Haga clic en la respuesta de su preferencia y en enviar voto. Tenga en cuenta que, una vez enviado el voto, éste no se podrá cambiar.

**Enviar voto**

Instrucciones para intervención **presencial**

1

Una vez en la plataforma para realizar su intervención **haga clic en levantar la mano.**

Levantar la mano



0m 58s

WEBasamblea

Editar Cerrar Minimizar Ver mensajes Ver intervenciones

Recuerde que el **tiempo de cada intervención** será de **1 minuto**.



Instrucciones para votación **virtual**

1

La mesa técnica abrirá la pregunta activando el conteo regresivo del tiempo disponible para hacer la votación, que será de **1 minuto y 30 segundos**.

2

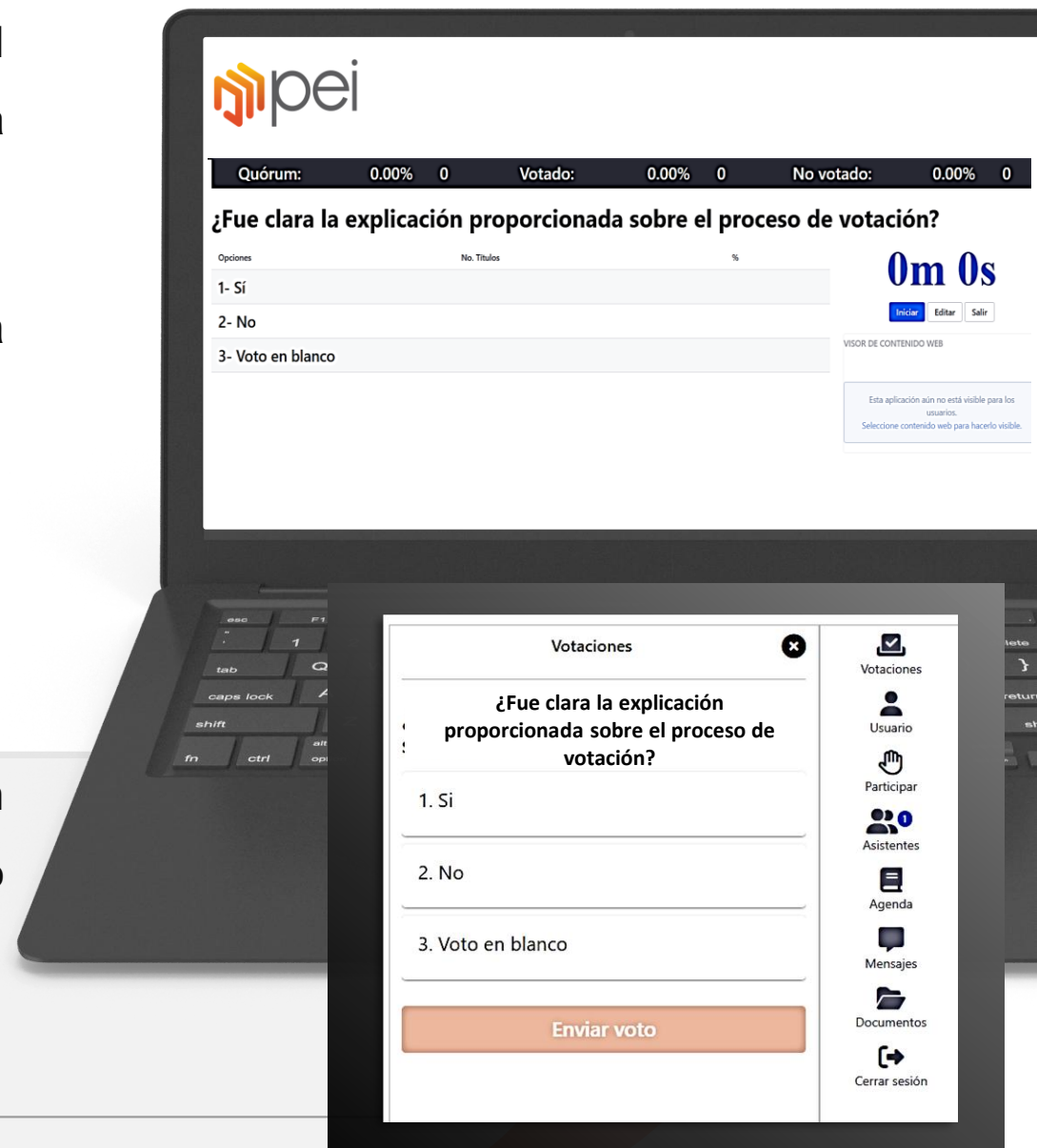
Una vez iniciado el conteo aparecerá en pantalla la **pregunta y las opciones de respuesta**.

3

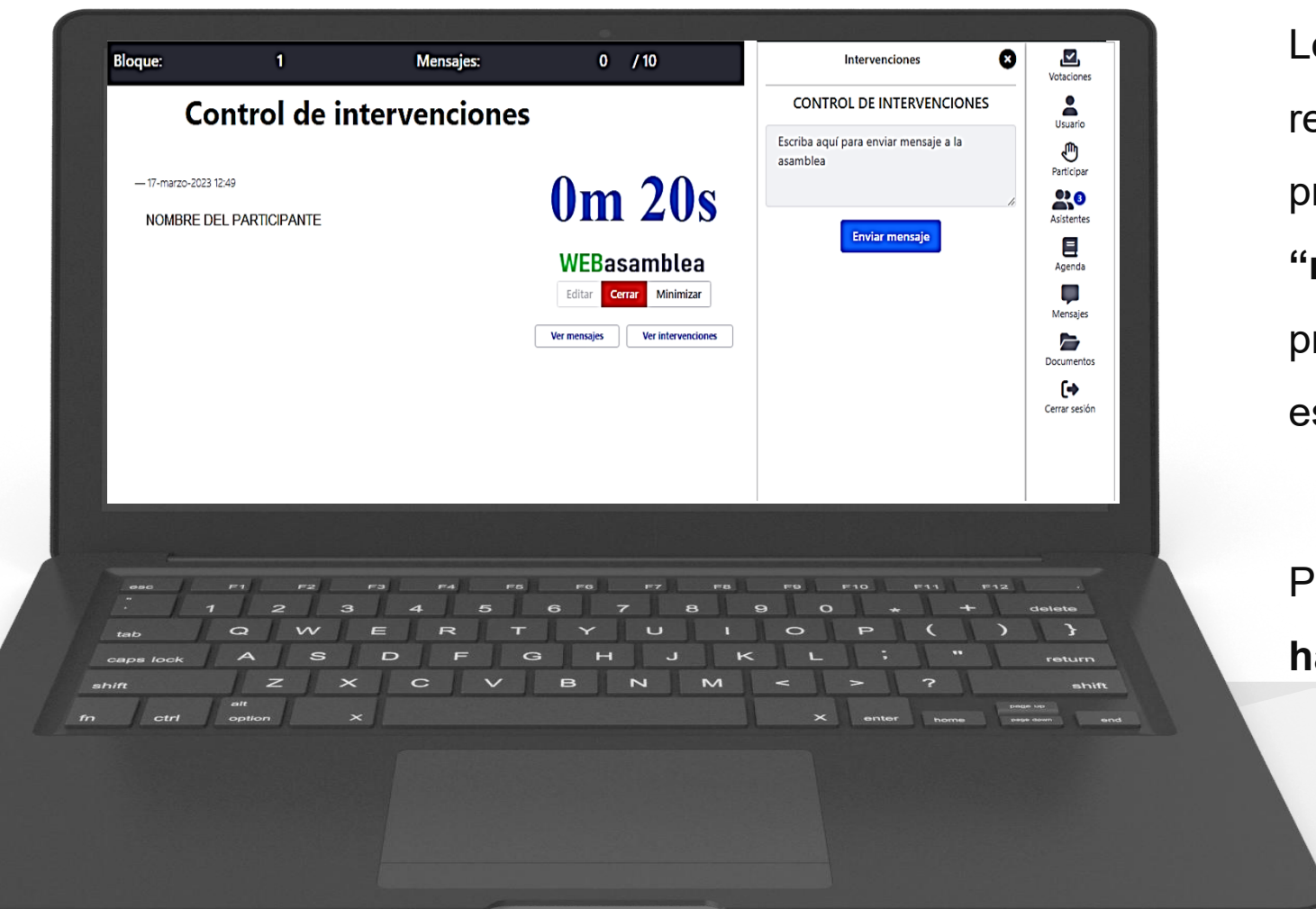
Si representa más de un inversionista tendrá la opción de **votar en bloque** haciendo clic en **votar igual para todos sus votos**.

4

Haga clic en la respuesta de su preferencia y en **enviar voto**. Tenga en cuenta que, una vez enviado el voto, éste no se podrá cambiar.

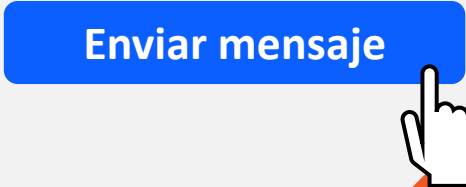
Enviar voto**Asamblea** 2026

Instrucciones para intervención **virtual**



Los inversionistas que deseen intervenir en la reunión podrán hacerlo redactando sus preguntas o comentarios en la **casilla de “mensaje”**. Si un Inversionista tiene más de una pregunta deberá enviarlas en un solo mensaje y estas **se responderán en orden de llegada**.

Para enviar el mensaje después de escribirlo, **haga clic en el botón “enviar mensaje”**



Enviar mensaje



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

| 2026

Asamblea Pei | 2026



01. — Verificación del quorum



Mesa principal



Jairo Corrales
Presidente
Pei Asset Management



Andrés Guzmán
Representante Legal Inversionistas
Fiducoldex



Carlos Fradique-Mendez
Miembro Comité Asesor
Pei



Julio Manuel Ayerbe
Miembro Independiente
Comité Asesor Pei



Roberto Holguín
Miembro Independiente
Comité Asesor Pei



Daniel Torres
IRO Pei Asset Management



Edwin Diaz
Representante Legal Agente de
Manejo Aval Fiduciaria

Orden del día



1

Verificación del quórum.

2

Lectura y aprobación del orden del día.

3

Designación del presidente y secretario de la Reunión y designación de la comisión aprobatoria del acta.

4

Punto informativo. Presentación por parte de la Administradora de las principales características y términos de la adquisición de activos del portafolio inmobiliario del Fondo de Capital Privado Terranum (la “Transacción”).

5

Presentación para aprobación del cierre de la Transacción a través de la modificación transitoria del mecanismo de Pago en Especie establecido en el Prospecto y en el Contrato de Fiducia en relación con:

- Las características del Pago en Especie en el marco de la Emisión XIII Tramo
- La renuncia al Derecho de Suscripción Preferencial de los Inversionistas para la realización de la Emisión XIII Tramo
- El otorgamiento de facultades a los miembros independientes del Comité Asesor y al Representante Legal de los Inversionistas para implementar las características especiales de la Emisión XIII Tramo
- El otorgamiento de una instrucción y poder especial irrevocable al Agente de Manejo para que adelante todos los actos que sean convenientes o necesarios para llevar a cabo la Transacción.



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 6

VOTACIÓN

Lectura y aprobación del orden del día

La decisión se tomará por **mayoría simple** de los asistentes a la Asamblea



Orden del día



1

Verificación del quórum.

2

Lectura y aprobación del orden del día.

3

Designación del presidente y secretario de la Reunión y designación de la comisión aprobatoria del acta.

4

Punto informativo. Presentación por parte de la Administradora de las principales características y términos de la adquisición de activos del portafolio inmobiliario del Fondo de Capital Privado Terranum (la “Transacción”).

5

Presentación para aprobación del cierre de la Transacción a través de la modificación transitoria del mecanismo de Pago en Especie establecido en el Prospecto y en el Contrato de Fiducia en relación con:

- Las características del Pago en Especie en el marco de la Emisión XIII Tramo
- La renuncia al Derecho de Suscripción Preferencial de los Inversionistas para la realización de la Emisión XIII Tramo
- El otorgamiento de facultades a los miembros independientes del Comité Asesor y al Representante Legal de los Inversionistas para implementar las características especiales de la Emisión XIII Tramo
- El otorgamiento de una instrucción y poder especial irrevocable al Agente de Manejo para que adelante todos los actos que sean convenientes o necesarios para llevar a cabo la Transacción.



03.

Designación del presidente, secretario y comisión aprobatoria del acta



Instrucciones para postulación **presencial**

1

Para realizar su postulación, una vez haya escaneado el código QR **haga clic en levantar la mano.**

Levantar la mano



0m 58s
WEBasamblea

Editar Cerrar Minimizar Ver mensajes Ver intervenciones

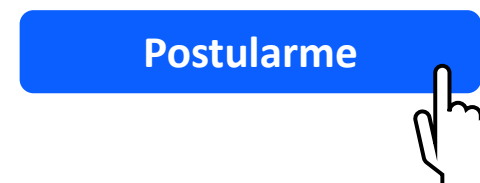
Recuerde que el tiempo para su **postulación** será de **1:30 minutos.**



Instrucciones para postulación **virtual**



Para realizar la postulación, **haga clic en el botón 'Postularme'**



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 6

POSTULACIÓN

Presidente de la Asamblea
de Inversionistas



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 6

VOTACIÓN

Presidente de la Asamblea de Inversionistas

La decisión se tomará por **mayoría simple** de los asistentes a la Asamblea



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 6

POSTULACIÓN

Comisión aprobatoria del
acta



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 6

VOTACIÓN

Designación del presidente,
secretario de la Reunión y
de la comisión aprobatoria
del acta.

La decisión se tomará por **mayoría simple** de los asistentes a la Asamblea



Orden del día



1

Verificación del quórum.

2

Lectura y aprobación del orden del día.

3

Designación del presidente y secretario de la Reunión y designación de la comisión aprobatoria del acta.

4

Punto informativo. Presentación por parte de la Administradora de las principales características y términos de la adquisición de activos del portafolio inmobiliario del Fondo de Capital Privado Terranum (la “Transacción”).

5

Presentación para aprobación del cierre de la Transacción a través de la modificación transitoria del mecanismo de Pago en Especie establecido en el Prospecto y en el Contrato de Fiducia en relación con:

- Las características del Pago en Especie en el marco de la Emisión XIII Tramo
- La renuncia al Derecho de Suscripción Preferencial de los Inversionistas para la realización de la Emisión XIII Tramo
- El otorgamiento de facultades a los miembros independientes del Comité Asesor y al Representante Legal de los Inversionistas para implementar las características especiales de la Emisión XIII Tramo
- El otorgamiento de una instrucción y poder especial irrevocable al Agente de Manejo para que adelante todos los actos que sean convenientes o necesarios para llevar a cabo la Transacción.

04.

Principales características y términos de la adquisición de activos del portafolio inmobiliario del Fondo de Capital Privado Terranum



05.

Aprobación del cierre de la Transacción a través de la modificación transitoria del mecanismo de Pago en Especie establecido en el Prospecto y en el Contrato de Fiducia

El contenido de este documento es producto de un análisis prospectivo y de proyección de **Pei Asset Management** en su calidad de administradora inmobiliaria del **Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”)** que toma como referencia diferentes variables posibles y factores de tipo macroeconómico sujetos a variaciones.

Este documento y toda aquella información derivada de su alcance forman parte de proyecciones o supuestos financieros del vehículo que deberán ser analizadas por sus receptores y/o destinatarios bajo sus criterios propios de diligencia.

El destinatario y/o receptor de esta información deberá guardar total confidencialidad de la misma ya que su contenido y alcance es de tipo privilegiado de un emisor de valores, ello con los más altos estándares de buena fe y la diligencia de un profesional de negocios. Esta información no podrá ser usada por su receptor y/o destinatario para fines distintos de aquellos asociados al análisis de la oportunidad de negocio que aquel pueda implementar con el PEI, cualquier uso diferente está prohibido.

Asuntos a tratar

- » Contexto
- » Gobierno Corporativo
- » Descripción de la Transacción
- » Modificación del Contrato de Fiducia y del Prospecto



Edificio Capital Towers – Bogotá

Contexto



Asamblea Pei | 2026



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



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.



Optimización de la estructura de capital

- 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.**

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

BTG Pactual invitó a Pei a participar en un proceso competido 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).*



39.7%

Grupo Santo Domingo

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

**Estrategias
Corporativas
Real Estate**

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

Gobierno corporativo

A short, horizontal orange bar.

Asamblea Pei | 2026



Centro Comercial Ideo – Cali

Por tratarse de una transacción con vinculadas, se llevó a cabo un proceso riguroso, garantizando la independencia y se fortaleció el gobierno corporativo

1



Cumplimiento normativo y de gobierno corporativo

Se aplicó la política de **Transacciones con Partes Vinculadas**. En esta transacción las decisiones del **Comité Asesor** las tomaron 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 Logan Valuation, una **entidad independiente del vendedor**.

3



Transparencia y comunicación

Proceso documentado y comunicado con suficiencia y oportunamente a los inversionistas.

Por tratarse de una transacción con vinculadas, se llevó a cabo un proceso riguroso, garantizando la independencia y se fortaleció el gobierno corporativo

- 4



Formalización

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. **Sin embargo, el perfeccionamiento del mismo (cierre) está condicionado entre otros, a la aprobación por parte de la Asamblea General de Inversionistas de la Transacción.**
- 5



Gestión de riesgos

Póliza de Declaraciones y Manifestaciones (Póliza R&W) que respalda la transacción frente a contingencias.
- 6



Modificación al Código de Buen Gobierno

Los miembros independientes del Comité Asesor aprobaron la modificación del Código de Buen Gobierno en relación con operaciones de compra y venta de títulos para accionistas, administradores y trabajadores de la Administradora.

Autorización previa de los independientes

Plazo de 15 días para ejecutar la operación

Periodos cerrados previos a la revelación del monto de FCD

Lock-ups mínimos de 1 año

Revelación de operaciones al mercado
- 7



Ejercicio del Derecho de Voto

Los inversionistas que recibirán títulos derivados de la Transacción que a su vez tienen participación en la Administradora, **emitirán sus votos en el mejor interés del PEI y se abstendrán de votar cuando así se requiera** para el mejor funcionamiento del vehículo, observando las mejores prácticas en la materia.

Descripción de la Transacción

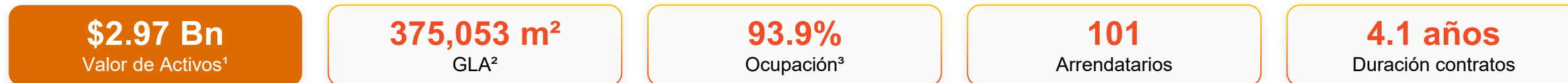
A small horizontal orange bar is positioned below the title.

Asamblea Pei | 2026

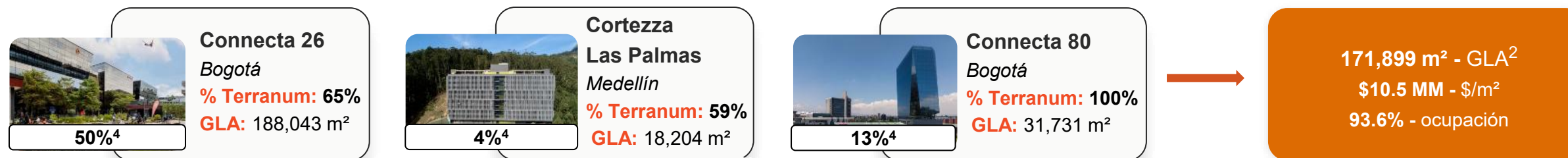


Oportunidad única de incorporar un portafolio respaldado por indicadores inmobiliarios robustos, estables y predecibles

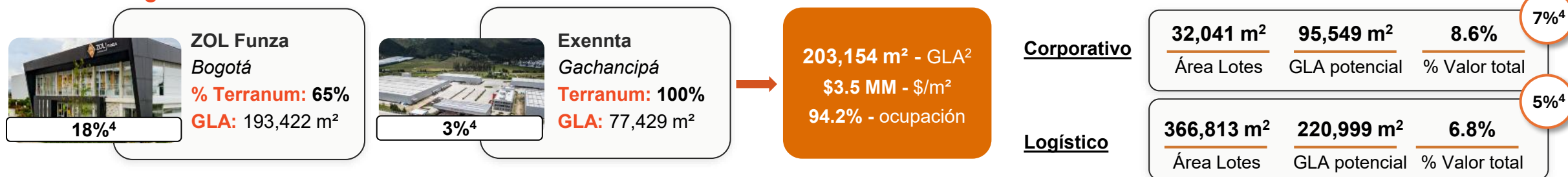
Resumen del portafolio y los activos



Activos corporativos



Activos logísticos



1. Valor avalúos Logan junio 2026 @Stake Terranum. 2. GLA @Stake Terranum. 3. Considera octubre 2026 – septiembre 2027. 4. Participación de cada activo calculada sobre el valor de adquisición \$2,181,025MM

El portafolio incorpora lotes que permiten la expansión de los activos operativos, los cuales son adquiridos a un descuento considerable



Resumen de lotes de Pinnacle

398,854 m²

Área Lotes (m²)

+315,000 m²

GLA Potencial (m²)

42.6%

Descuento

Principales Consideraciones



El vendedor planteó como condición al negocio la **venta del 100% de los activos**.



Tres de los cuatro lotes hacen parte de la **estrategia de expansión** de los activos estabilizados.



Los terrenos cuentan con **norma definida y disponibilidad de servicios públicos**, con excepción de Arial Sopó, en donde la disponibilidad está en proceso.



El descuento en la adquisición permite obtener una **rentabilidad superior a la disponible en el mercado**.

Connecta 26

21,784 m²

Área Lotes¹

+51,000 m²

GLA Potencial¹

\$6.35

Valor Avalúo² / m²

\$4.55

Valor Compra / m²

Descuento de 28.3%

Zol Funza

191,809 m²

Área Lotes¹

+144,000 m²

GLA Potencial¹

\$0.78

Valor Avalúo² / m²

\$0.33

Valor Compra / m²

Descuento de 43.4%

Connecta 80

10,257 m²

Área Lotes¹

+44,000 m²

GLA Potencial¹

\$11.38

Valor Avalúo² / m²

\$6.19

Valor Compra / m²

Descuento de 45.6%

Arial Sopó

175,004 m²

Área Lotes¹

+76,000 m²

GLA Potencial¹

\$0.30

Valor Avalúo² / m²

\$0.08

Valor Compra / m²

Descuento de 73.3%

Oportunidad única de incorporar un portafolio respaldado por indicadores inmobiliarios robustos, estables y predecibles

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

Compromiso con la sostenibilidad

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



Cortezza
Las Palmas



Connecta 26



Connecta 80



Zol Funza



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

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

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

Estructura de pago

Valor del Portafolio de Activos \$2,965,758 MM
Valor de Compra del Portafolio de Activos **\$2,181,025 MM¹** } **26.46%**
Descuento negociado

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 PEI²

\$756,511 MM

Emisión a precio NAV

- Participación del 9.34% sobre equity
- Lock up period (restricción de venta)
- 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 distribuable, 15% 3 flujos siguientes por el primer año y 10% en el segundo año. 4. No hay lugar a la comisión por titularización que cobra Pei AM, al tratarse de una transacción con vinculadas.

La transacción mantiene un perfil de deuda prudente



Subrogación de deuda



Producto de la transacción, el PEI adquiere activos que tienen deuda asociada por **COP 917,200 MM**



El PEI adquiere los activos inmobiliarios y estos tienen una deuda asociada que hará parte del portafolio de deuda del vehículo. A partir del cierre de la transacción, **recibe el 100% de los ingresos por arrendamiento** generados por dichos activos.



El Pei negoció con el principal acreedor la tasa de deuda asociada, **logrando una reducción de más de 100pbs** del costo de endeudamiento actual de Terranum

Estructura de capital y LTV

COP 13.27 Bn
AUM 2026

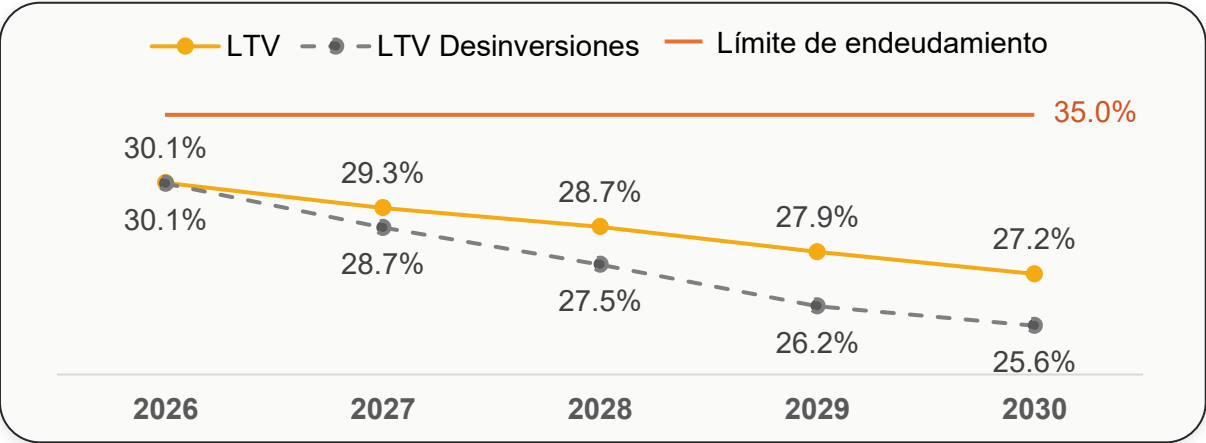
COP 3.99 Bn
Deuda 2026

COP 9.1 Bn
Equity 2026

27.4%
LTV Endeudamiento
Fin. 2026

2.7%
LTV CxP
vendedor 2026

6 años
Promedio
Vencimiento deuda



1. Incluye valor de la Propiedad de Inversión + otras cuentas como caja, cuentas por cobrar. 2. Valores a cierre de año calendario.

La transacción representa un incremento en rentabilidad y flujo de caja por título, incluso incrementando el costo de la deuda en 200 pbs



Se proyecta un incremento en Rentabilidad y en el Flujo x Título con la Transacción¹

+108pbs

Con la transacción, se espera un incremento de 108 pbs en rentabilidad, llegando a una TIR de mercado de **IPC + 11.54%**.

+4.8%

Con la transacción, el flujo de caja por título se incrementa 4.80%, alcanzando un total de **\$9,966** para los inversionistas actuales.

Los descuentos obtenidos y la cesión de los derechos económicos favorecen la rentabilidad de los actuales inversionistas

Sensibilidad según el Costo de la Deuda y la vacancia

Se realizó un análisis de sensibilidad sobre el costo promedio de la deuda a 10 años y la vacancia, con el fin de **evaluar el incremento en rentabilidad y en flujo de caja por título que representa la transacción frente al escenario actual del Pei.**

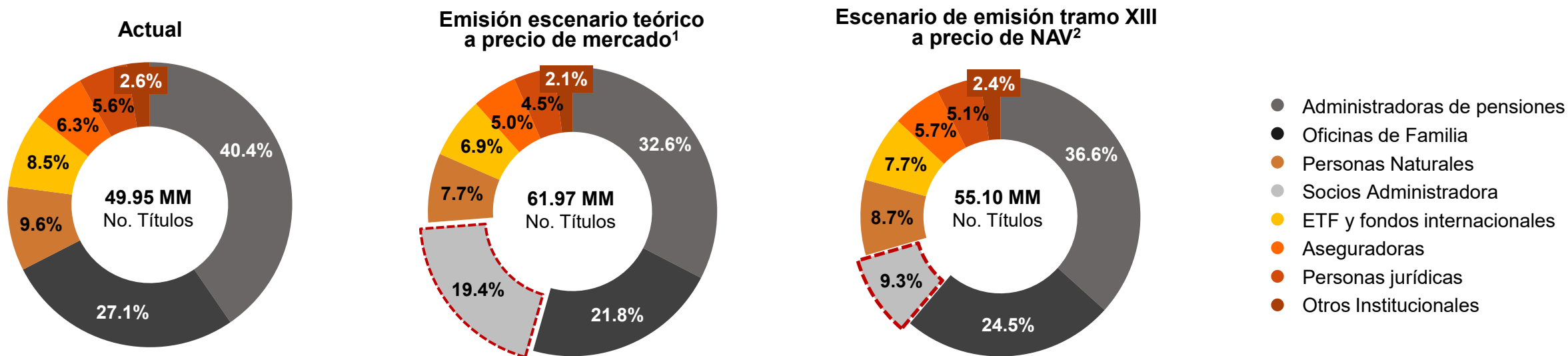
	- 200pbs	- 100pbs	Escenario Base	+100pbs	+200pbs
KD Promedio 10Y	7.22%	8.22%	9.22%	10.22%	11.22%
Vacancia	3.70%	4.70%	5.70%	6.70%	7.70%
Aumento Rentabilidad (IPC + Spread)	+123 pbs	+108 pbs	+108 pbs	+85 pbs	+66 pbs
Aumento en FCD x Título ²	+ 6.36%	+ 4.93%	+ 4.80%	+ 2.56%	+ 0.08%

Se proyecta que la Transacción genere mayor rentabilidad y mayor flujo de caja por título para los inversionistas actuales, incluso incrementado el la vacancia y el costo de la deuda promedio en 200 pbs (11.22%).

1. Se compara Escenario Actual de Pei vs Pei después de la transacción de Pinnacle. 2. Flujo de caja Promedio x Título 10Y para los Inversionistas Actuales.

Impacto esperado en la composición de inversionistas

Composición base de inversionistas



Ejemplo:



Ana tiene actualmente **2,000,000 de Títulos**

Escenario sin transacción

Títulos en circulación: **49,953,606**

% equity de Ana: **4%**

FCD por Título (Prom. 10 años): **\$ 9,513**

Escenario con transacción

Títulos en circulación: **55,099,940**

% equity de Ana: **3.63%** ▼

FCD por Título (Prom. 10 años): **\$ 9,966** ▲

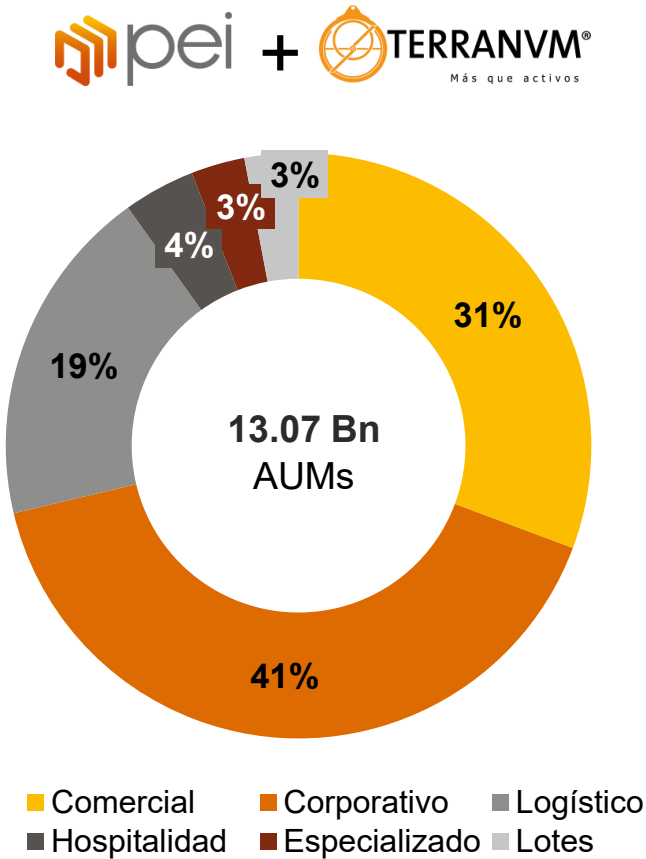
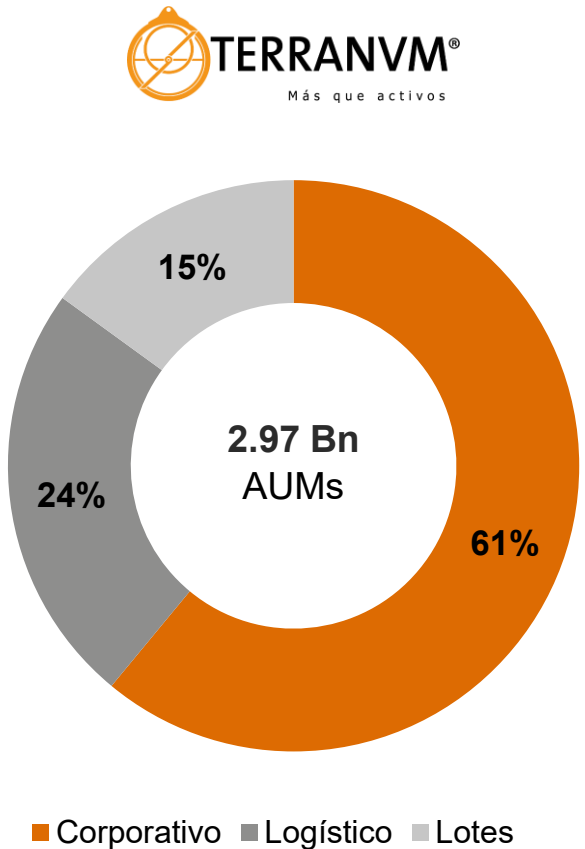
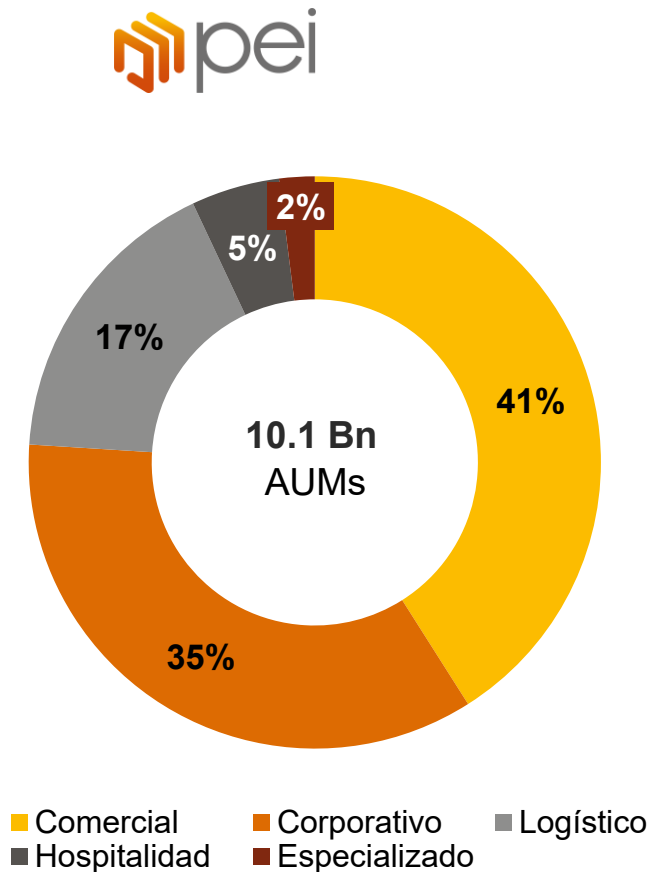
Creación de valor

Aunque la emisión genera una disminución en la participación patrimonial de los inversionistas, se proyecta que las condiciones de la transacción permitan que en **promedio el FCD aumente en 4.8%** durante los próximos 10 años.

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



Composición de activos por segmento (% AUM)



El portafolio consolidado muestra una proyección de crecimiento sostenido y rentable

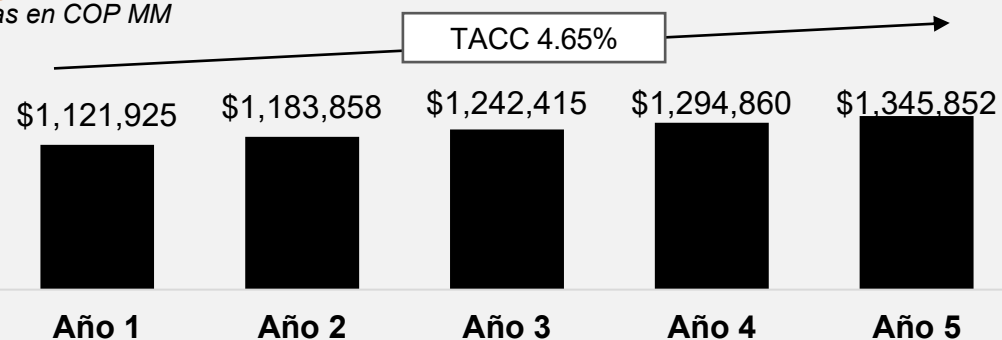


Supuestos de proyección:

» IPC promedio: 3.71% » Kd Largo Plazo: 9.22% » No se consideran adquisiciones adicionales a Pinnacle » No se consideran ventas de activos

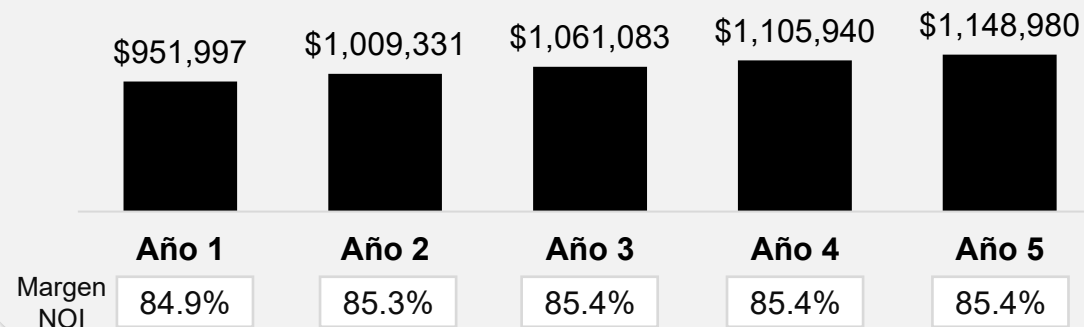
Ingresos

Cifras en COP MM



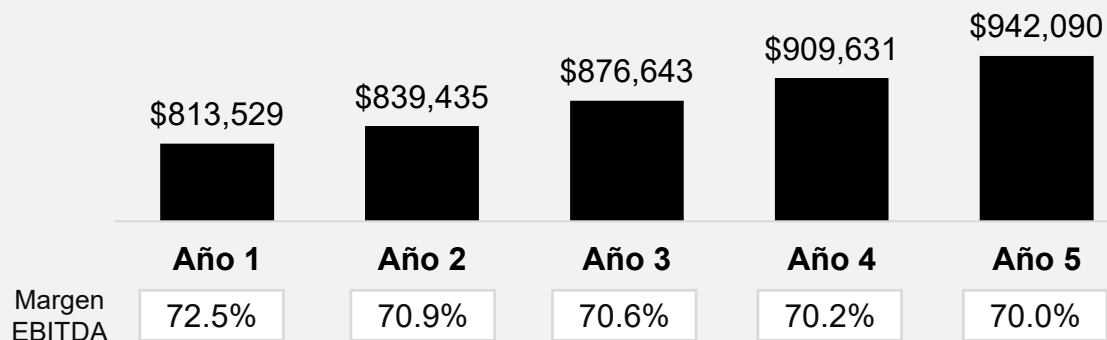
NOI

Cifras en COP MM



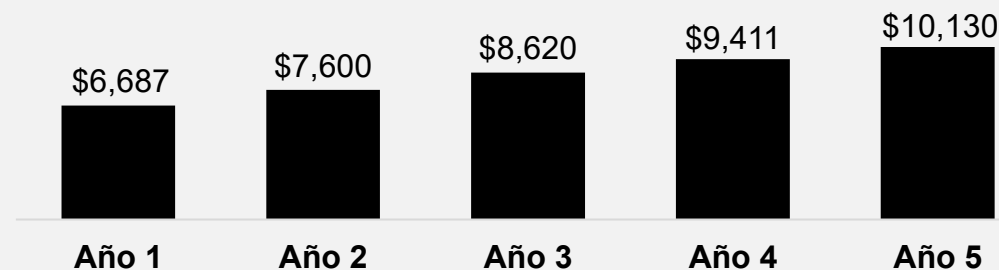
EBITDA

Cifras en COP MM



FCD por Título Inversionistas Actuales

Cifras en COP



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



Métricas comparativas: PEI + Terranum



+



=



Propiedad de Inversión Dic 2026

\$10.1 Bn

+

\$2.97 Bn

=

\$13.07 Bn

+29%

GLA (m²)

1,118,613

+

375,053

=

1,493,666

+34%

Ingresos Año 1¹

\$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 NOI

84.0%

+

88.2%

=

84.9%

Ocupación 2026
(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

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



			+ Más que activos	
FCD¹ 2026	COP 261,000 MM	>	COP 272,400 MM	+4.3%
FCD 12 meses²	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 título³ (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. El año 1 inicia en octubre del 2026 hasta septiembre del 2027 3. FCD por Título para los inversionistas actuales de Pei.

Motivaciones de los vendedores 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 fórmula para el cálculo de comisiones habrá un incremento en la comisión por Administración recibida por la gestión del 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

El pago de los títulos a NAV convierte a los socios de la Administradora en Inversionistas del PEI alineando los intereses en la creación de valor a largo plazo

La emisión de títulos a NAV como forma de pago genera múltiples beneficios a los inversionistas actuales del vehículo



1

Emisión de títulos fortalece la estructura de capital

Escenario con deuda
35.8%

LTV con pago en deuda

Escenario Transacción
30.1%

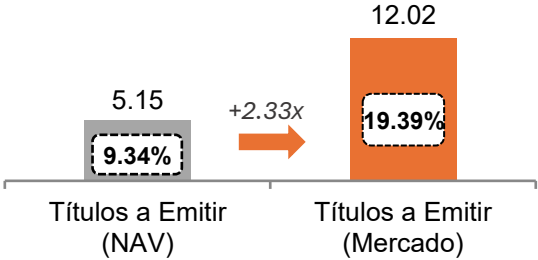
LTV con pago en especie

Reduce la financiación incremental vía deuda y la presión asociada sobre gasto financiero.

2

Menor dilución patrimonial de los inversionistas actuales

NAV vs Mercado



+108 pbs Rentabilidad 10Y **-207 pbs** Rentabilidad 10Y

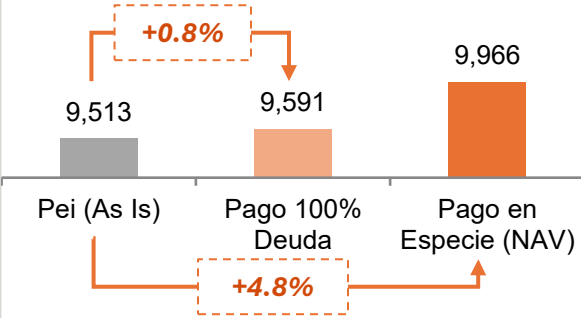
+4.8% FCD Promedio 10Y **-10.4%** FCD Promedio 10Y

10.05%

Dilución Patrimonial Evitada

3

Incremento en el FCD x título



+400pbs
En flujo de caja distribuable por título el pago en especie

4

Alineación de intereses

El pago en títulos a NAV convierte a los socios de la Administradora en **inversionistas** del PEI, alineando los intereses en la **creación de valor a largo plazo**

Recibir títulos a NAV demuestra la **confianza** de los socios de la Administradora en el **valor del subyacente**.

El pago a NAV no modifica el valor de la transacción; optimiza la financiación y cuánto valor permanece con los inversionistas actuales

En adición a los beneficios de la emisión a NAV la Transacción comprende:



1

Transacción que genera valor sin precedentes

La rentabilidad esperada a 10 años **incrementa 108 pbs** al pasar de IPC + 10.46% a IPC + 11.54%

2

Adquisición con las mejores condiciones de precio

- Compra de un portafolio de activos prime a un descuento:
- **Valor activo del 26.4%**
 - **Valor de equity del 38.3%**

3

Compromiso de largo plazo de los socios de la Administradora

Los vendedores de los activos contarán con restricciones de venta de sus Títulos durante tres años

4

Estructura que protege el flujo de caja de los inversionistas actuales

Pago a plazos con ingresos desde el primer día

Los vendedores de los activos cederán a favor de los demás Inversionistas una parte del FCD durante un periodo específico

Modificación transitoria del mecanismo de Pago en Especie

A short, horizontal orange bar.

Asamblea Pei | 2026



Modificación transitoria del mecanismo de Pago en Especie establecido en el Prospecto y en el Contrato de Fiducia para la Emisión XIII Tramo

Se incluye una regulación **transitoria y exclusiva** para implementar la Emisión XIII Tramo

Contexto de la Transacción



9 de julio de 2026

El Pei y el Fondo de Capital Privado Terranum celebraron un **contrato de compraventa de derechos fiduciarios**.



Objeto de la transacción

El Pei adquirirá derechos fiduciarios que dan la titularidad sobre los activos inmobiliarios.



Forma de pago

La transacción contempla una **emisión de títulos para pago en especie** a favor del vendedor.

La Sección 2.3.7 tendrá carácter transitorio y aplicará únicamente a la emisión del XIII Tramo.

Principales características de la Emisión XIII Tramo¹



5,146,334

Número total de Títulos objeto de la Emisión XIII Tramo



Valor de Suscripción

Valor patrimonial certificado el día hábil inmediato anterior al cierre de la Transacción



Derecho de preferencia

La emisión se realizará sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial.



Destinatarios

El vendedor (en caso de remanente, los inversionistas y el público en general).



Restricción de venta (lock up)

El vendedor mantendrá los títulos recibidos por 3 años, con ventas permitidas del 10% anual desde el segundo año



Cesión del FCD

El vendedor cederá parte del FCD durante las primeras 8 distribuciones siguientes al cierre de la Transacción

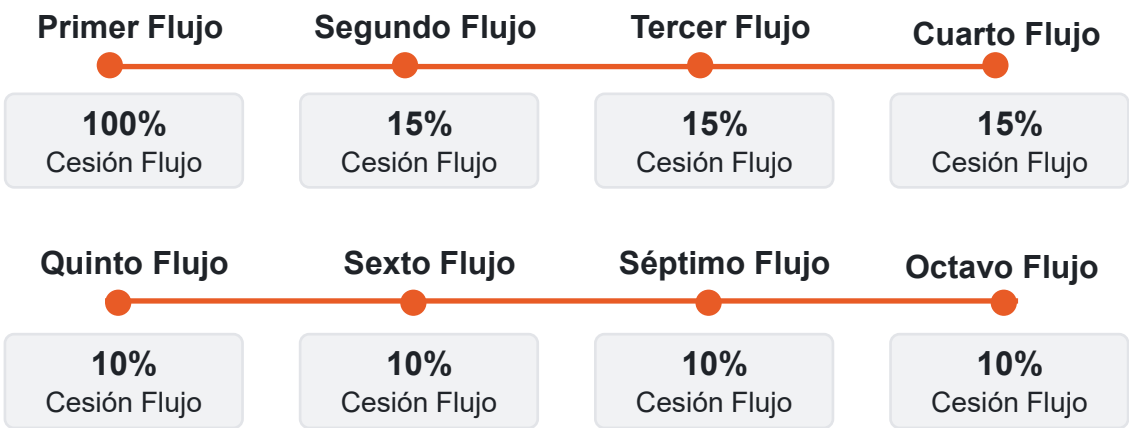
1. Los términos definitivos se concretarán conforme a la Transacción y la regulación aplicable.

Modificación transitoria del mecanismo de Pago en Especie establecido en el Prospecto y en el Contrato de Fiducia para la Emisión XIII Tramo

Facultades para implementar la Emisión XIII Tramo

Agente de Manejo

Está facultado para **representar a los inversionistas** y adelantar los actos necesarios para implementar **la cesión del Flujo de Caja Distribuible**, incluyendo la gestión de las restricciones de venta sobre los títulos del vendedor.



Posterior al octavo flujo **no habrá cesión de FCD**

Miembros Independientes del Comité Asesor y RLI

-  Determinar los activos inmobiliarios subyacentes de la Emisión XIII Tramo
-  Plazo de colocación y vigencia de la oferta y mecanismo de adjudicación
-  Elección del agente colocador para la colocación de la orden y aceptación de la oferta en el sistema de la BVC.
-  Definir el número de Títulos objeto de la Emisión XIII Tramo, únicamente en caso de que se pague Flujo de Caja Distribuible Por Desinversión previo a la emisión

CONCEPTOS SOBRE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS



Informe del Agente de
Manejo



Concepto del
Representante Legal de
los Inversionistas



Concepto de la Sociedad
Calificadora de Valores



Han estado disponibles en:



<https://pei.com.co/asambleas-y-eventos/>



<https://www.avalfiduciaria.com/web/empresas/pei-corporativo>



<https://fiducoldex.com.co/seccion/asamblea-de-inversionistas>

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS 2 0 2 6

PREGUNTAS



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 6

VOTACIÓN

**Aprobación del cierre de la Transacción
a través de la modificación transitoria
del mecanismo de Pago en Especie
establecido en el Prospecto y en el
Contrato de Fiducia**



La decisión requiere el voto afirmativo de los Inversionistas que representen por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de los Títulos en circulación

GRACIAS



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



Tel: +57 311 2195779



ir@pei.com.co



www.pei.com.co