



# Presentación Pinnacle

| 2026

Asamblea Pei | 2026

Borrador sujeto a modificación



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.

# Aspectos relevantes

A short, thick orange horizontal line is positioned below the title.

## ¿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).*

**Grupo Santo Domingo**

**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

# 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.



## 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

- **Ser proyecta un 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.

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

## Resumen del portafolio y los activos

**\$2.97 Bn**

 Valor de Activos<sup>1</sup>
**375,053 m<sup>2</sup>**

 GLA<sup>2</sup>
**93.9%**

 Ocupación<sup>3</sup>
**101**

Arrendatarios

**4.1 años**

Duración contratos

## Activos corporativos


**Connecta 26**

Bogotá

**% Terranum: 65%**
**GLA: 188,043 m<sup>2</sup>**

**Cortezza  
Las Palmas**  
Medellín

**% Terranum: 59%**
**GLA: 18,204 m<sup>2</sup>**

**Connecta 80**

Bogotá

**% Terranum: 100%**
**GLA: 31,731 m<sup>2</sup>**
**171,899 m<sup>2</sup> - GLA<sup>2</sup>**
**\$10.5 MM - \$/m<sup>2</sup>**
**93.6% - ocupación**

## Activos logísticos


**ZOL Funza**

Bogotá

**% Terranum: 65%**
**GLA: 193,422 m<sup>2</sup>**

**Exennta  
Gachancipá**
**Terranum: 100%**
**GLA: 77,429 m<sup>2</sup>**
**203,154 m<sup>2</sup> - GLA<sup>2</sup>**
**\$3.5 MM - \$/m<sup>2</sup>**
**94.2% - ocupación**

## TIERRAS DE EXPANSIÓN

**Corporativo**
**32,041 m<sup>2</sup>**

Área Lotes

**95,549 m<sup>2</sup>**

GLA potencial

**8.6%**

% Valor total

**Logístico**
**366,813 m<sup>2</sup>**

Área Lotes

**220,999 m<sup>2</sup>**

GLA potencial

**6.8%**

% Valor total

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

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

## Indicadores financieros del portafolio Terranum



**\$237,791 MM**

Ingresos Primer Año<sup>1</sup>



**\$209,720 MM**

NOI Primer Año<sup>1</sup>



**\$917,200 MM**

Deuda Neta



**8.4%**

Cap Rate por Avalúo<sup>2</sup>



**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

## Estructura de pago

Valor del Portafolio de Activos \$2,965,758 MM  
 Valor de Compra del Portafolio de Activos **\$2,181,025 MM<sup>1</sup>**

**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 PEI<sup>2</sup>**

**\$756,511 MM**

Emisión a precio NAV

- Participación del 9.34% sobre Equity
- Lock Up period
- Cesión de Derechos Económicos<sup>3</sup>
- No se cobra fee por titularización<sup>4</sup>

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 distribuible, 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 suma  
**COP 917,200 MM de deuda neta**



El PEI adquiere la totalidad de los derechos fiduciarios que dan la titularidad o el derecho para explotar los activos inmobiliarios subyacentes, **junto con las obligaciones financieras** asociadas a dichos activos.



**El PEI gestionará las obligaciones financieras** en busca de optimizar el costo de la deuda y mejorar el perfil financiero.

## Estructura de capital y LTV

**COP 13.27 Bn**  
AUM 2026

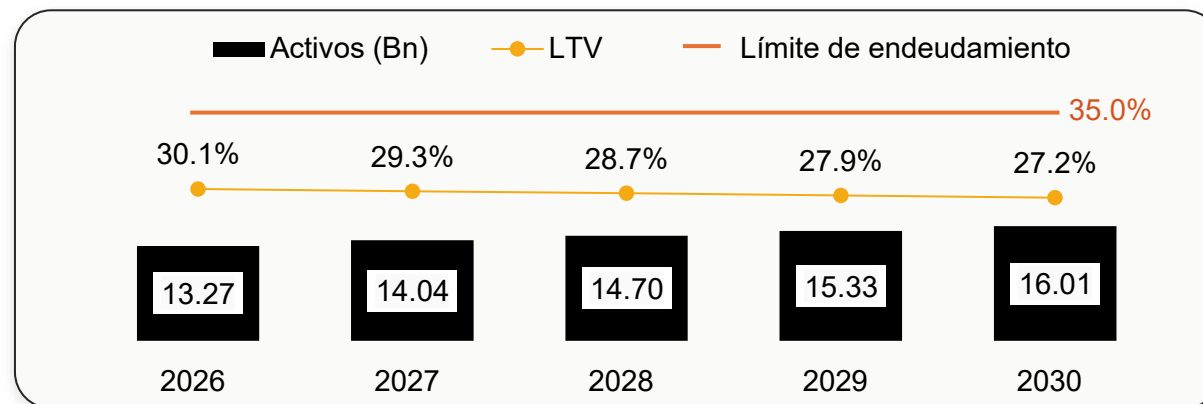
**COP 3.99 Bn**  
Deuda 2026

**COP 9.1 Bn**  
Equity 2026

**27.4%**  
LTV Endeudamiento  
Fin. 2026

**2.7%**  
LTV CxP  
vendedor 2026

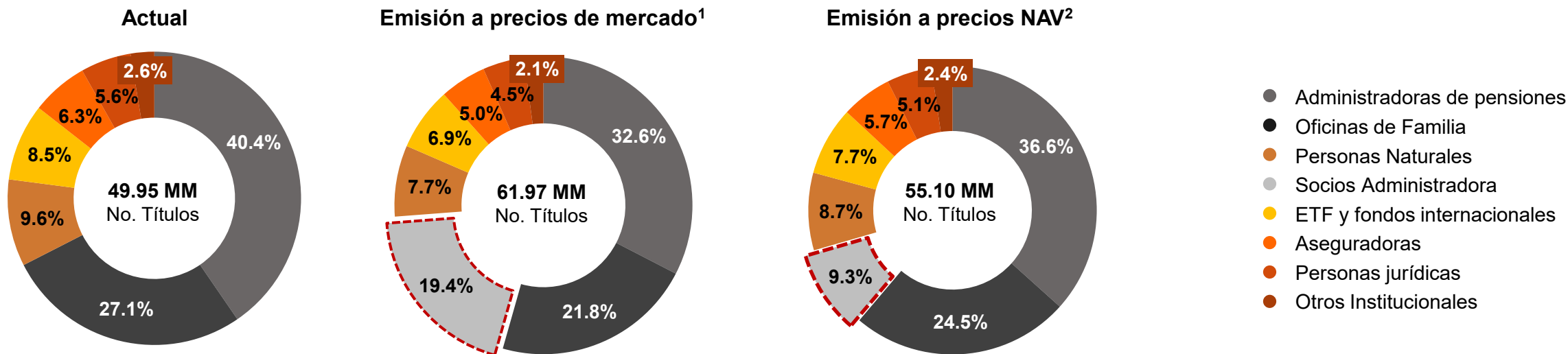
**6 años**  
Promedio  
Vencimiento deuda



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

# 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%** ▼

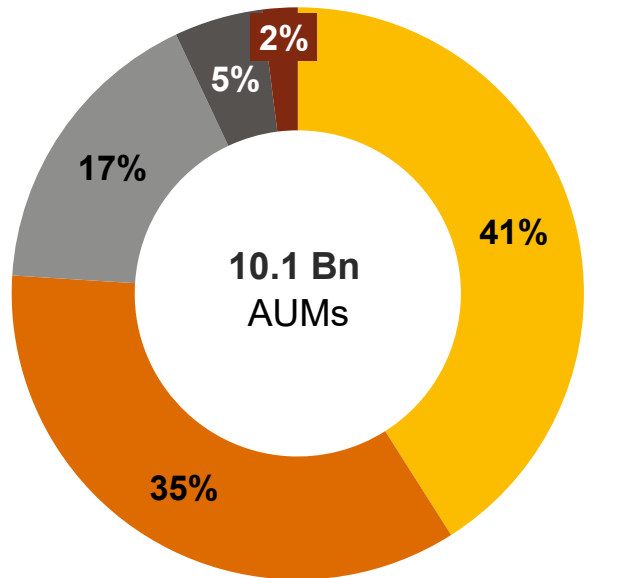
FCD por Título (Prom. 10 años): **\$ 9,966** ▲

## Creación de valor

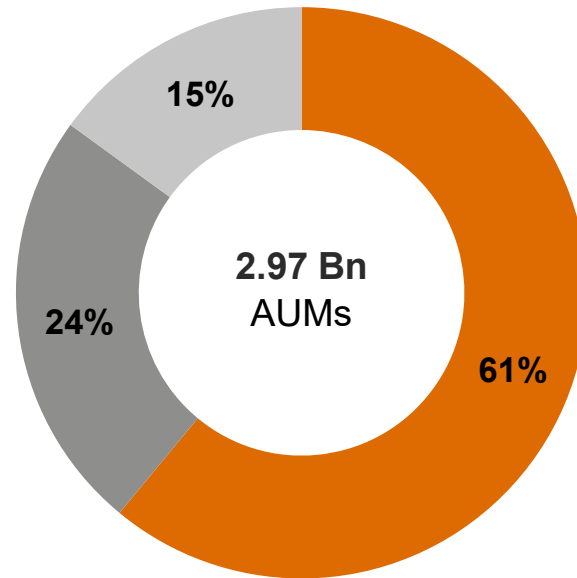
Aunque la emisión genera una disminución en la participación patrimonial de los inversionistas, se proyecta que las condiciones de la transacción permitan que en **promedio el FCD aumente en 4.8%** durante los próximos 10 años.

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

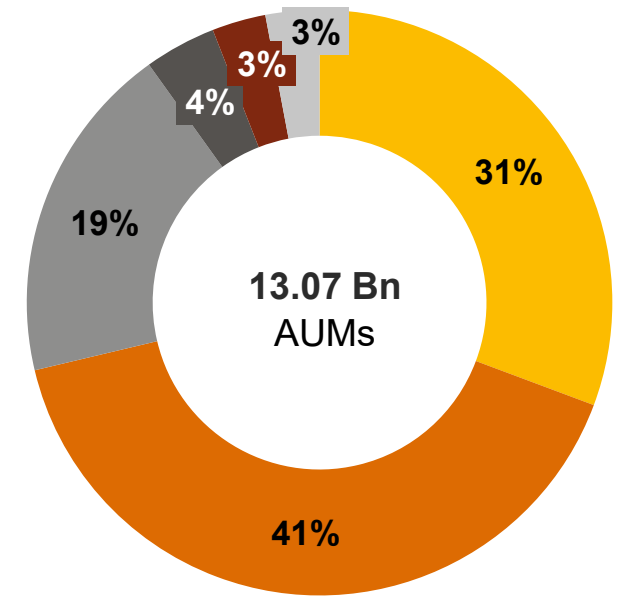
## Composición de activos por segmento (% AUM)



■ Comercial  
■ Corporativo  
■ Logístico  
■ Hospitalidad  
■ Especializado



■ Corporativo  
■ Logístico  
■ Lotes



■ Comercial  
■ Corporativo  
■ Logístico  
■ Hospitalidad  
■ Especializado  
■ Lotes

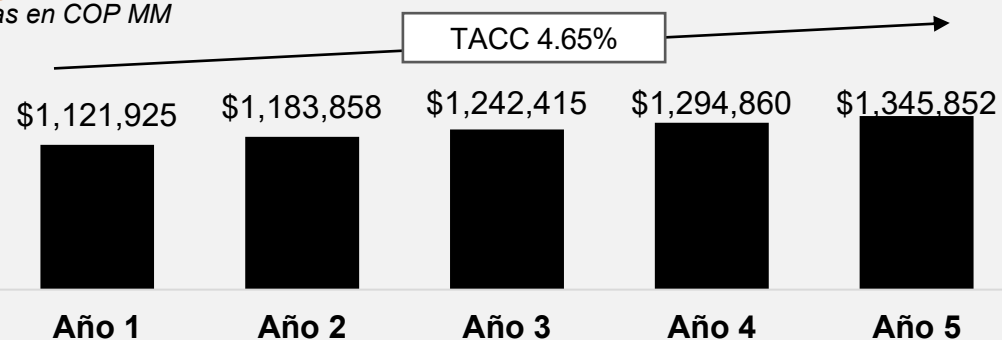
# El portafolio consolidado muestra una proyección de crecimiento sostenido y rentable

## 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

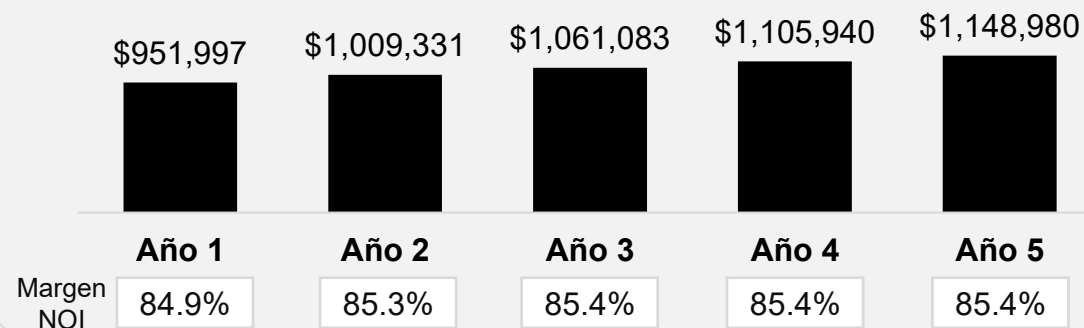
### Ingresos

Cifras en COP MM



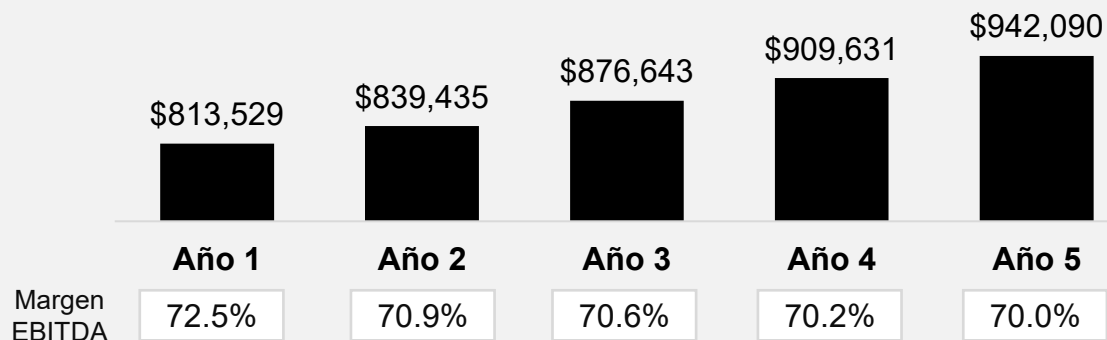
### NOI

Cifras en COP MM



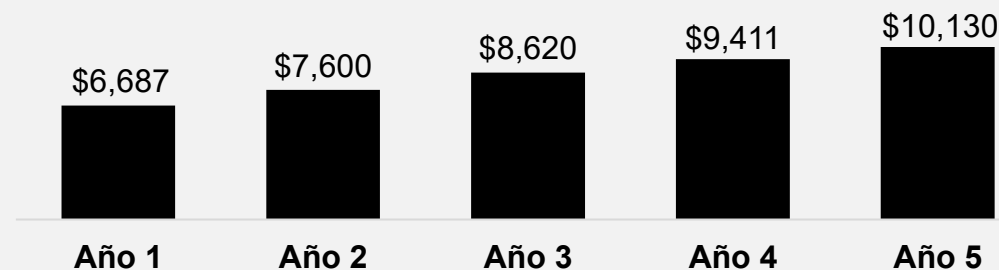
### EBITDA

Cifras en COP MM



### FCD por Título Inversionistas Actuales

Cifras en COP



# La 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 (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

1,118,613

+

375,053

=

1,493,666<sup>2,3</sup>

+34%

Ingresos Año 1<sup>2</sup>

\$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<sup>2</sup>

84.0%

+

88.2%

=

84.9%

Ocupación 2026<sup>3</sup>  
(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

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

|                                                                                                                                   |  |   |  +  TERRANVM®<br><small>Más que activos</small> |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  <b>FCD<sup>1</sup> 2026</b>                     | COP 261,000 MM                                                                      | > | COP 272,400 MM                                                                                                                                                                                                        | +4.3%    |
|  <b>FCD 12 meses</b>                             | COP 319,258 MM                                                                      | > | COP 358,818 MM                                                                                                                                                                                                        | +12.4%   |
|  <b>FCD por Título 2026</b>                      | COP 5,228                                                                           | > | COP 5,451                                                                                                                                                                                                             | +4.3%    |
|  <b>FCD por Título 12 meses</b>                  | COP 6,391                                                                           | > | COP 6,687                                                                                                                                                                                                             | +4.6%    |
|  <b>FCD por título<sup>2</sup> (Prom. 10Y)</b> | COP 9,513                                                                           | > | COP 9,966                                                                                                                                                                                                             | +4.8%    |
|  <b>Rentabilidad Inversionistas (10Y)</b>      | 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.

# Por tratarse de una transacción con vinculadas, se llevó a cabo un proceso riguroso, garantizando la independencia y transparencia



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

# 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 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

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

# Adenda 29: Modificación parcial del Prospecto para la adición de la reglamentación transitoria 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 o el derecho para explotar los activos inmobiliarios subyacentes.



**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<sup>2</sup>.**

## Principales características de la Emisión XIII Tramo<sup>1</sup>



**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, los inversionistas y el público en general, según el Aviso de Oferta Pública.

1. Los términos definitivos se concretarán conforme a la Transacción y la regulación aplicable.  
2. Se replicará en la sección 15.11 mediante Otrosí No. 18 del contrato de Fiducia.

# Adenda 29: Modificación parcial del Prospecto para la adición de la reglamentación transitoria para la Emisión XIII Tramo

## Facultades para implementar la Emisión XIII Tramo

Condiciones específicas para la implementación exclusivamente para la Emisión XIII Tramo

### Comité Asesor (Miembros Independientes) + Representante Legal de los Inversionistas



Número total de Títulos objeto de la Emisión XIII Tramo



Valor de suscripción de los Títulos



Plazo de colocación con vigencia de la oferta y mecanismo de adjudicación



Activos inmobiliarios subyacentes y contratación de agentes colocadores.

### Agente de Manejo

Está facultado para **representar a los inversionistas beneficiarios del FCD cedido** y adelantar los actos necesarios para implementar la cesión del Flujo de Caja Distribuible, incluyendo la gestión de las limitaciones al dominio de los Títulos Gravados.

Primer Flujo

100%  
Cesión Flujo

Segundo Flujo

15%  
Cesión Flujo

Tercer Flujo

15%  
Cesión Flujo

Cuarto Flujo

15%  
Cesión Flujo

Quinto Flujo

10%  
Cesión Flujo

Sexto Flujo

10%  
Cesión Flujo

Séptimo Flujo

10%  
Cesión Flujo

Octavo Flujo

10%  
Cesión Flujo

Posterior al octavo flujo no habrá sesión de FCD

En caso de que se pague Flujo de Caja Distribuible Por Desinversión previo a la emisión, el número de títulos a emitir se ajustará de conformidad con los términos de la Transacción.

# GRACIAS

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

 Tel: +57 311 2195779

 [ir@pei.com.co](mailto:ir@pei.com.co)



[www.pei.com.co](http://www.pei.com.co)