CONFERENCIA DE RESULTADOS

3T2026



Atrio Torre Norte – Bogotá

Conferencia de Inversionistas

3T2026



"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."

Tabla de contenido

- Avances en la estrategia
- Resumen de Gestión 3T2026
- Evolución del mercado de capitales
- Sesión de preguntas



Edificio Capital Towers – Bogotá



Hotel Sofitel Barú Cartagena Beach Resort

1. Avances en la estrategia

Avances en la estrategia

Gestión del portafolio inmobiliario

Tras la firma del contrato el 9 de julio[1], el 22 de septiembre la **Asamblea Extraordinaria de Inversionistas aprobó** la adquisición del portafolio de Terranum con el **voto favorable del 92.10% de los asistentes,** que representan el 70.76% de los títulos en circulación.

Gestión financiera y de mercado de capitales

La deuda indexada a IBR se redujo del **41.7% al 19.5%** durante el año y, mientras la Tasa de Política Monetaria aumentó **300 pbs**, el costo de la deuda creció únicamente **139 pbs**.

Se incorporó a **LarrainVial como segundo formador de liquidez**, que operará de manera complementaria a Alianza Valores para fortalecer la negociación en el mercado secundario y ampliar el **alcance del vehículo entre inversionistas locales e internacionales**.

Gestión comercial y operacional

Colocación de 3,412 m² en la categoría de Corporativos: WBP (1,515 m^2), Fijar 93 (978 m^2) y Atrio (806 m^2)

96.2% de renovación de contratos y 61,809 m² renovados en lo corrido del año, con una vacancia económica de **6.96% (-103 pbs)**.

Sismo 10 de agosto: se evaluaron **51 activos** principalmente en Cali y el Eje Cafetero y, a la fecha, se han gestionado con la aseguradora **anticipos por COP 6,500 MM** para cubrir reparaciones y rentas de los 7 activos más significativos.
Programa de seguros: el 22 de octubre se renovó el **programa de seguros con mejores condiciones** de cobertura.

1. En esa fecha se publicó Información Relevante con la información concerniente a la transacción.

Resumen del portafolio en lo corrido a Septiembre de 2026 vs Septiembre de 2025



Cifras generales[1]

COP 10.27 BN
Activos bajo administración

COP 2.67 BN
Nivel de endeudamiento

12,392
Inversionistas

1,513[2]
Arrendatarios



Resultados operativos

1,115,441 m²
Área arrendable[3]

6.32%
Vacancia física
▼ **-88 pbs**

6.96%
Vacancia económica
▼ **-103 pbs**

61,809
m² renovados
96.2%
Renovación de contratos

15,206
m² arrendados

Resultados financieros

COP 631,178 MM
Ingresos
▲ **+4.3%**

COP 534,788 MM
NOI
▲ **+5.4%**

84.73%
Margen NOI
▲ **+87 pbs**

COP 444,588 MM
EBITDA
▲ **+3.7%**

70.44%
Margen EBITDA
▼ **-44 pbs**

COP 9,082 MM
Cartera neta
1.07%
Cartera neta/ Ingresos LTM

FCD
COP 65,040 MM
COP 1,302 por Título
17 Noviembre

1. Cifras acumuladas a cierre del trimestre. Las variaciones porcentuales corresponden a la comparación año corrido de 2025 y 2026.
2. Incluye arrendatarios por marca que pueden estar en más de un inmueble. No incluye arrendatarios de Sofitel Barú, CityU alojamiento y Boho debido a la estacionalidad en los contratos.
3. No incluye GLA de Sofitel Barú, CityU alojamiento Y Boho.

Estructura de Capital

Nivel de Endeudamiento

Proporción de la deuda sobre el total del valor de los activos. Representa el % del activo adquirido vía Deuda

LTV = Deuda Total / AUM

Límite

35%

Nivel de Endeudamiento Máximo

Indicador Cobertura de Intereses

Mide cuántas veces el EBITDA (Utilidad de la Operación) que genera la operación del portafolio alcanza a cubrir los intereses de la deuda.

ICR = Utilidad de la Operación / Gasto Financiero

Límite

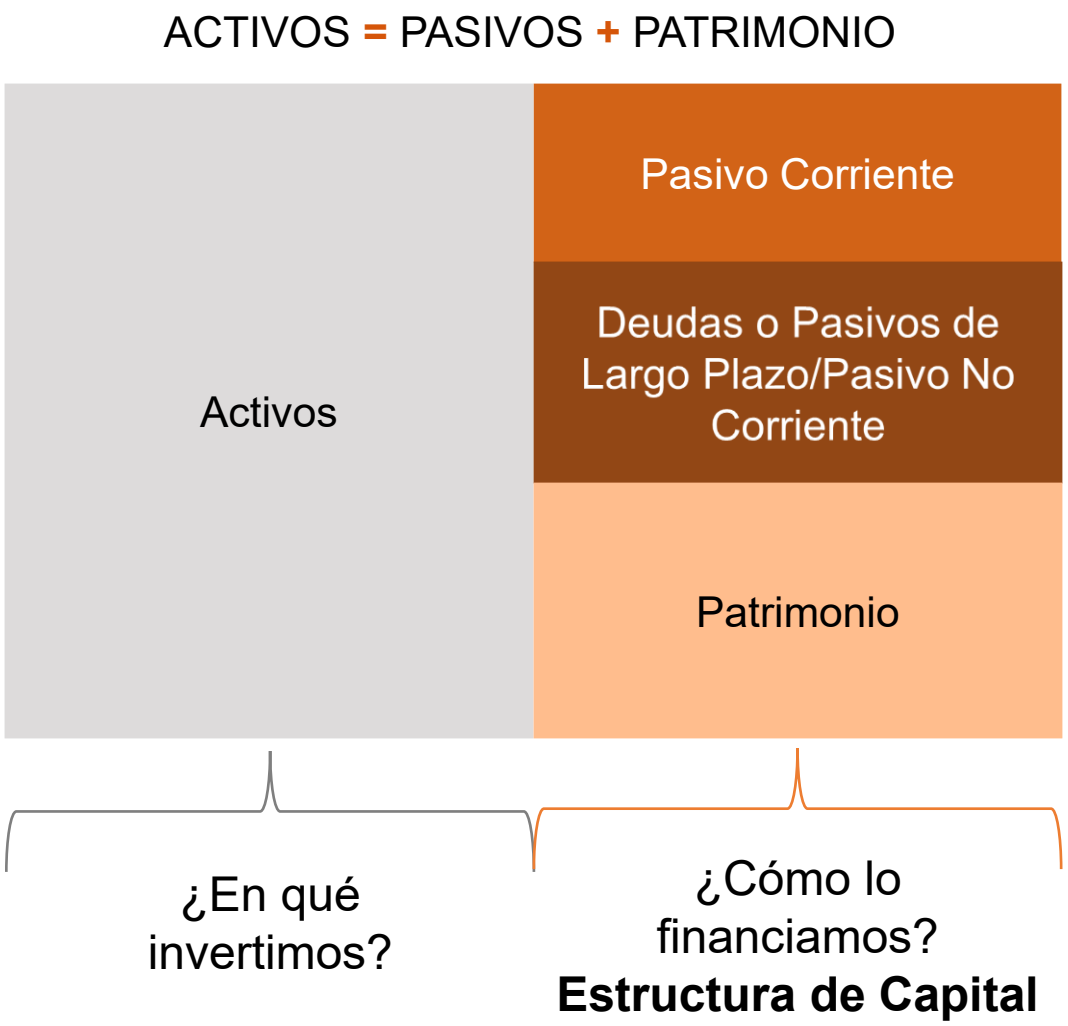
>1.7x

Para tomar nuevo Endeudamiento para adquisiciones

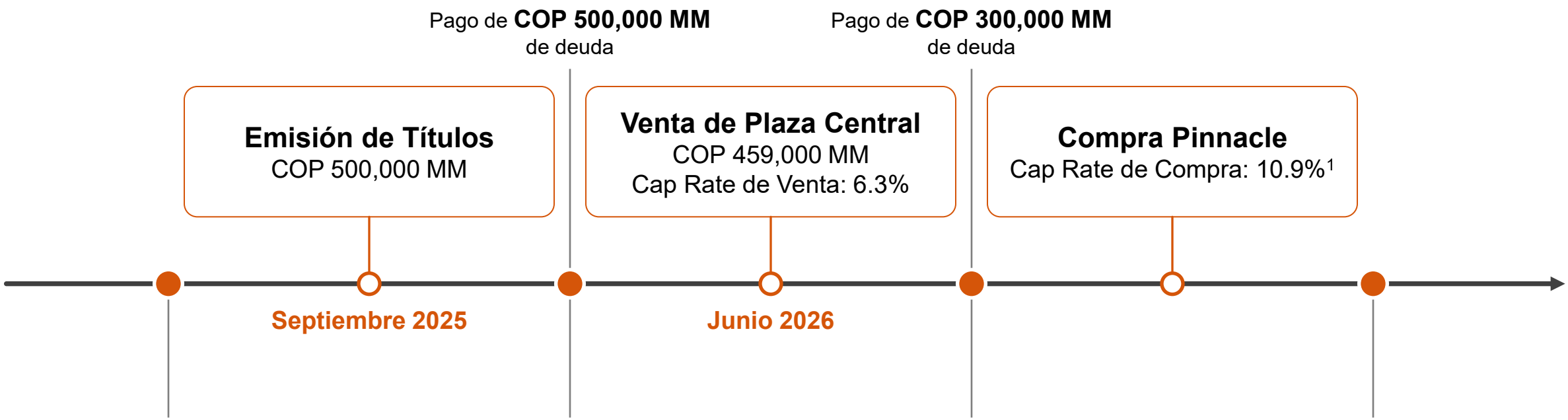
Cap Rate

Rentabilidad anual que genera un activo inmobiliario frente a su valor. Métrica que permite evaluar la rentabilidad y el desempeño de un activo inmobiliario.

Cap Rate = Ingreso Operativo Neto (NOI) / Valor del Activo



Gestión de la Estructura de Capital



1. Cap Rate del portafolio de Pinnacle sin incluir el valor de los lotes. Al incluirlos, el Cap Rate es del 9.6%
2. Se toma como referencia la Tasa de Política Monetaria vigente en noviembre 2026

Gestión de la Estructura de Capital

Transacción Pinnacle

COP 0.92 Bn
Deuda Subrogada

COP 0.35 Bn
Cuenta por Pagar Vendedor

Estructura de capital y LTV

COP 13.27 Bn
AUM 2026

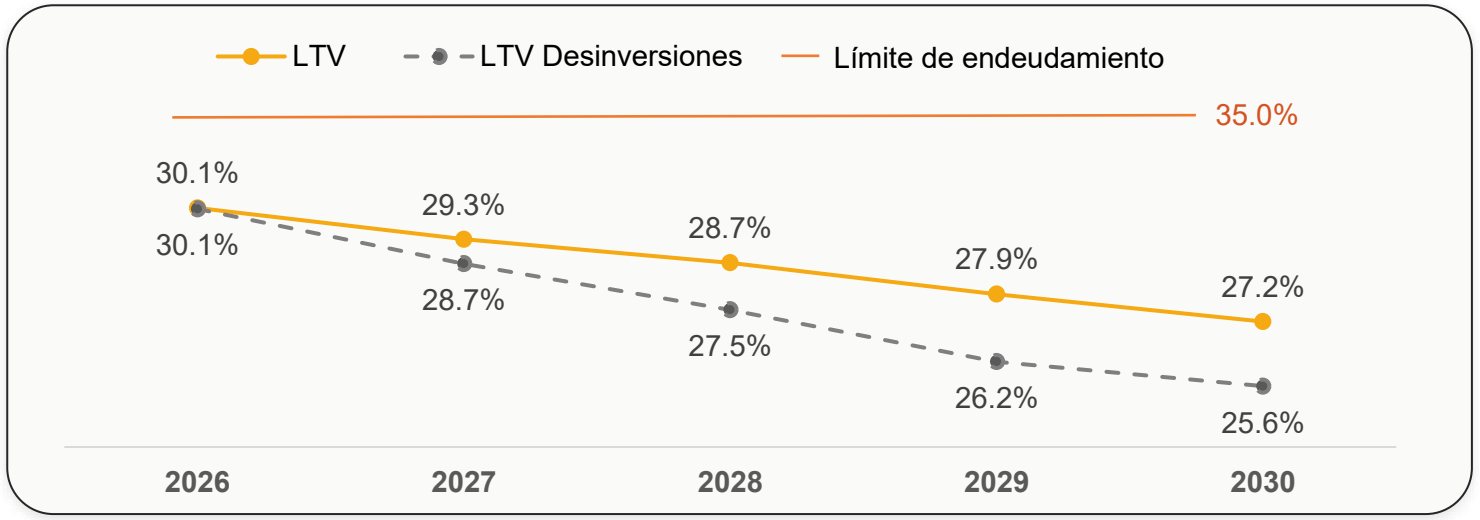
COP 3.99 Bn
Deuda 2026

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.

2. Resumen de gestión 3T2026



Centro Comercial Ideo –Cali

Hotel Sofitel Barú Cartagena Beach Resort

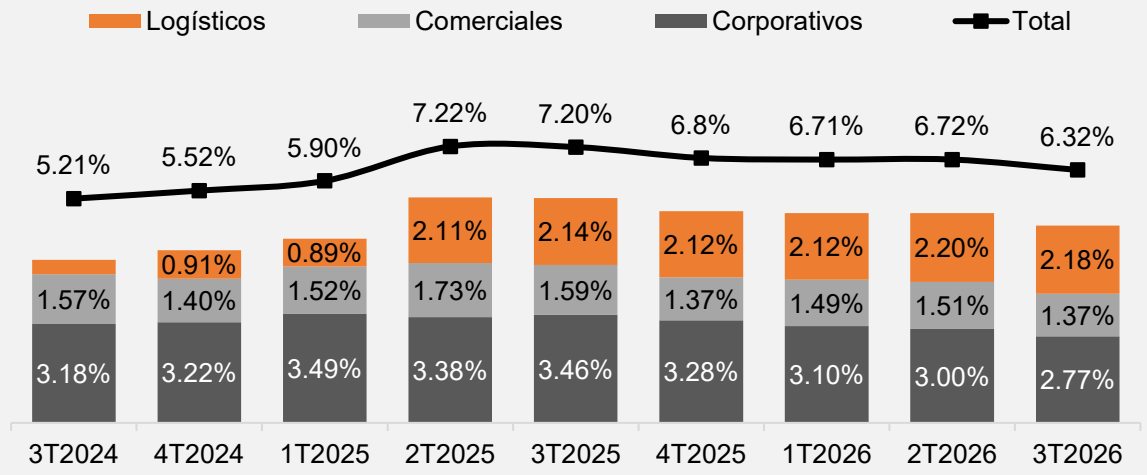


Gestión comercial y operativa

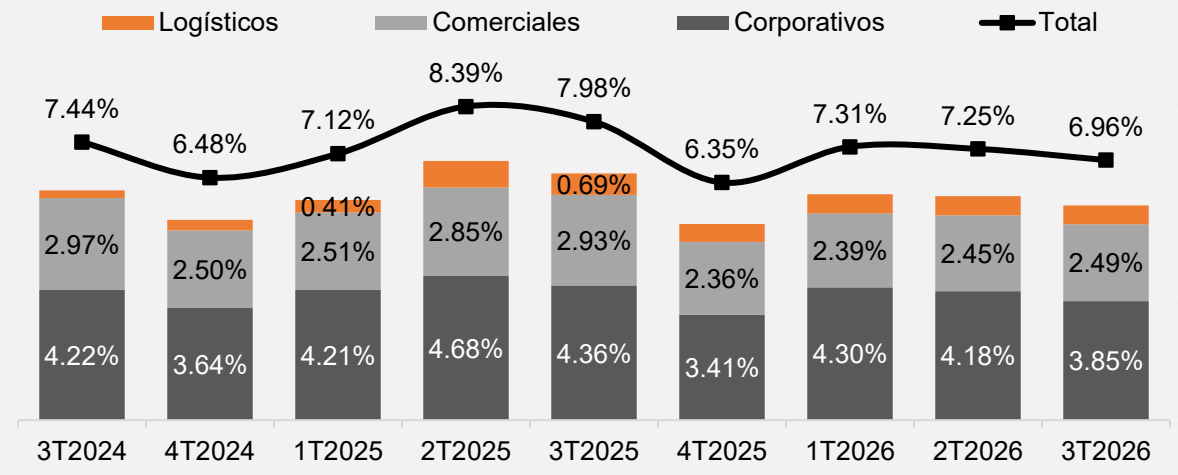
Conferencia de resultados | 2026

Gestión comercial y operativa

Vacancia física

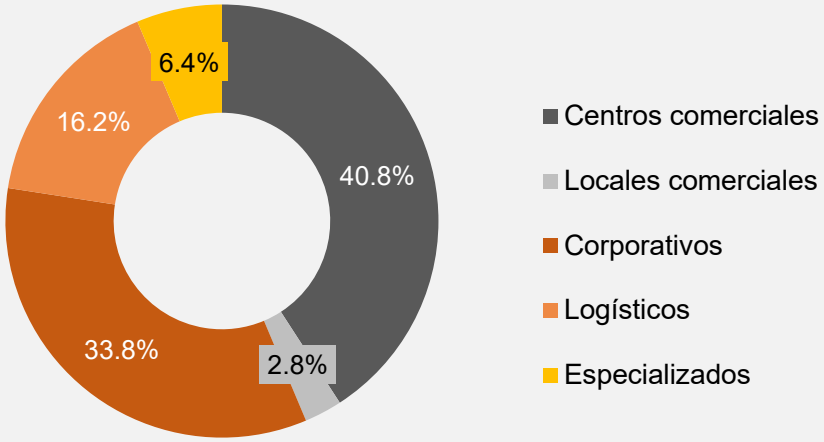


Vacancia económica



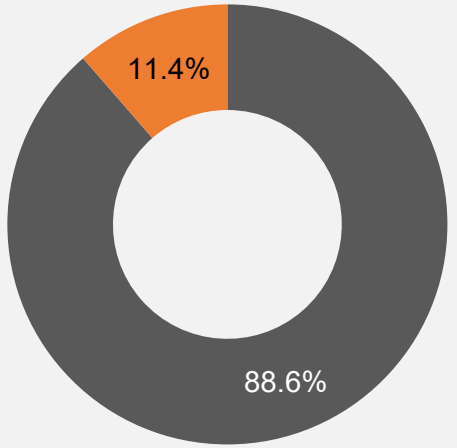
Diversificación por categoría

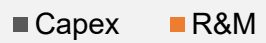
Según valor promedio de la propiedad de inversión LTM[1]



Capex y Reparación y Mantenimiento (R&M)

Según el monto de inversión





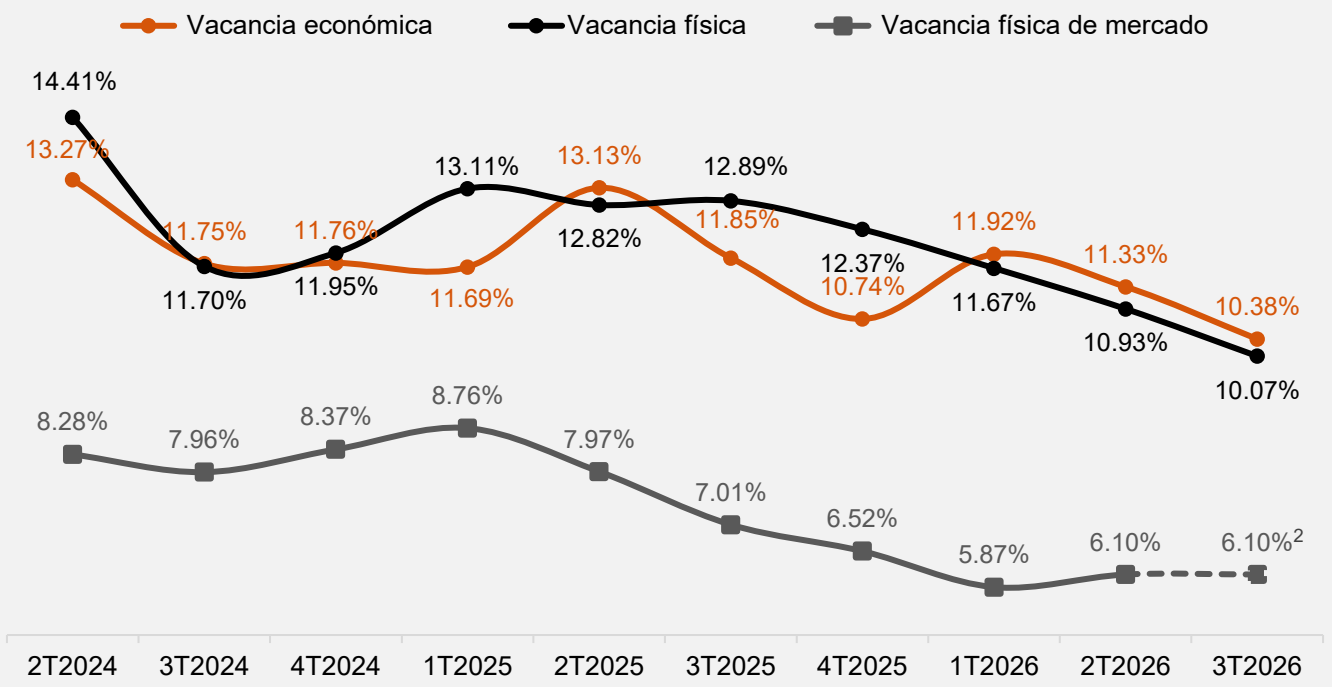
Inicio y ejecución de **491 proyectos** en lo corrido del año

COP 61,500 MM

1. Calculado como promedio por categoría de los últimos 12 meses.

Corporativos

Vacancia física PEI[1] vs mercado[2]



Gestión comercial

Colocaciones de espacios 3T26

WBP	Fijar 93	Atrio
1,515 m²	978 m²	806 m²

Prospección en activos corporativos 3T26

40,839 m²	22
Área prospectada	Número de prospectos

306,430 m²
Área total arrendable[3]

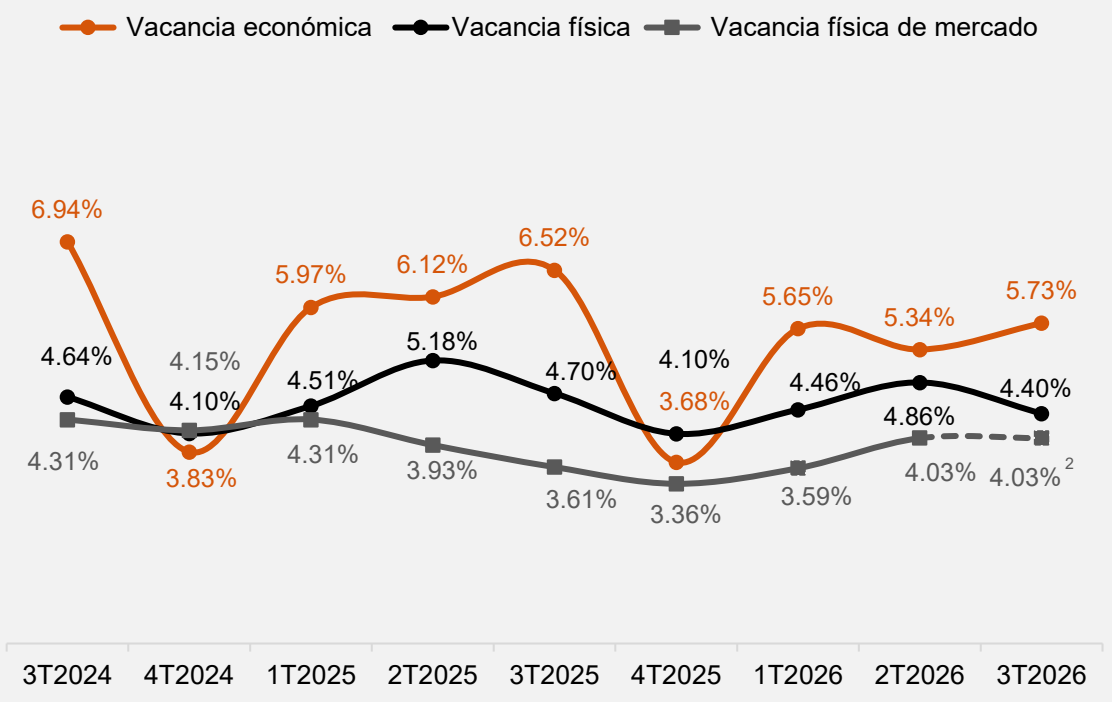
7,787 m²
Área arrendada 2026

30,853 m²
Área vacante

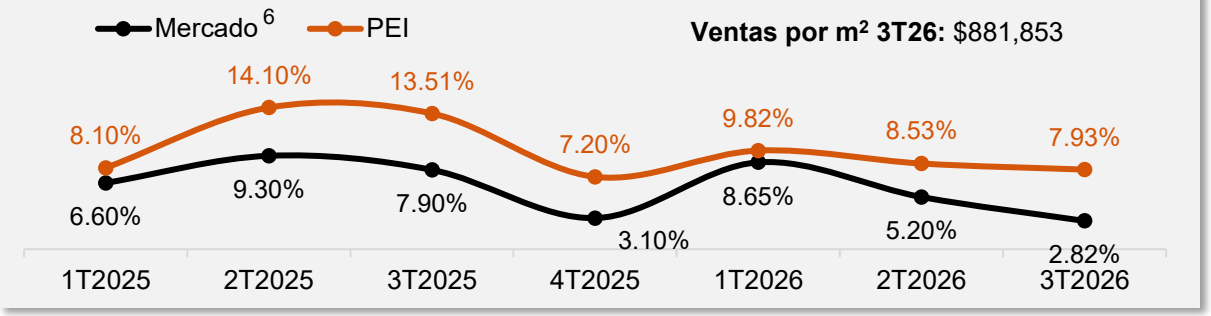
1. Información al cierre de cada trimestre.
2. Para el 3T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible en octubre de 2026 con corte a 2T 2026 para oficinas A y A+. Desde marzo de 2026 y en adelante, se utiliza la información sobre la vacancia física del mercado de Bogotá, dado que el 77.14% del portafolio está en esa ciudad.
3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

Comercial

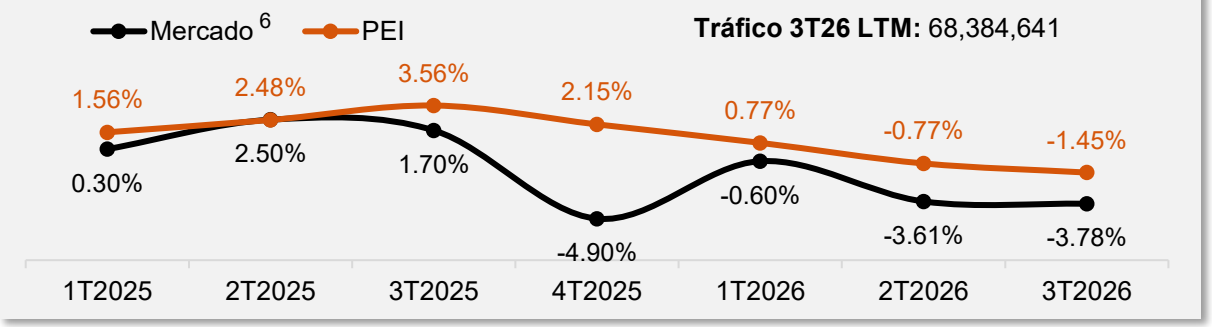
Vacancia física PEI[1] vs mercado[2]



Variación anual de las ventas por trimestre[4]



Variación anual del tráfico por trimestre[5]



347,590 m²
Área total arrendable[3]

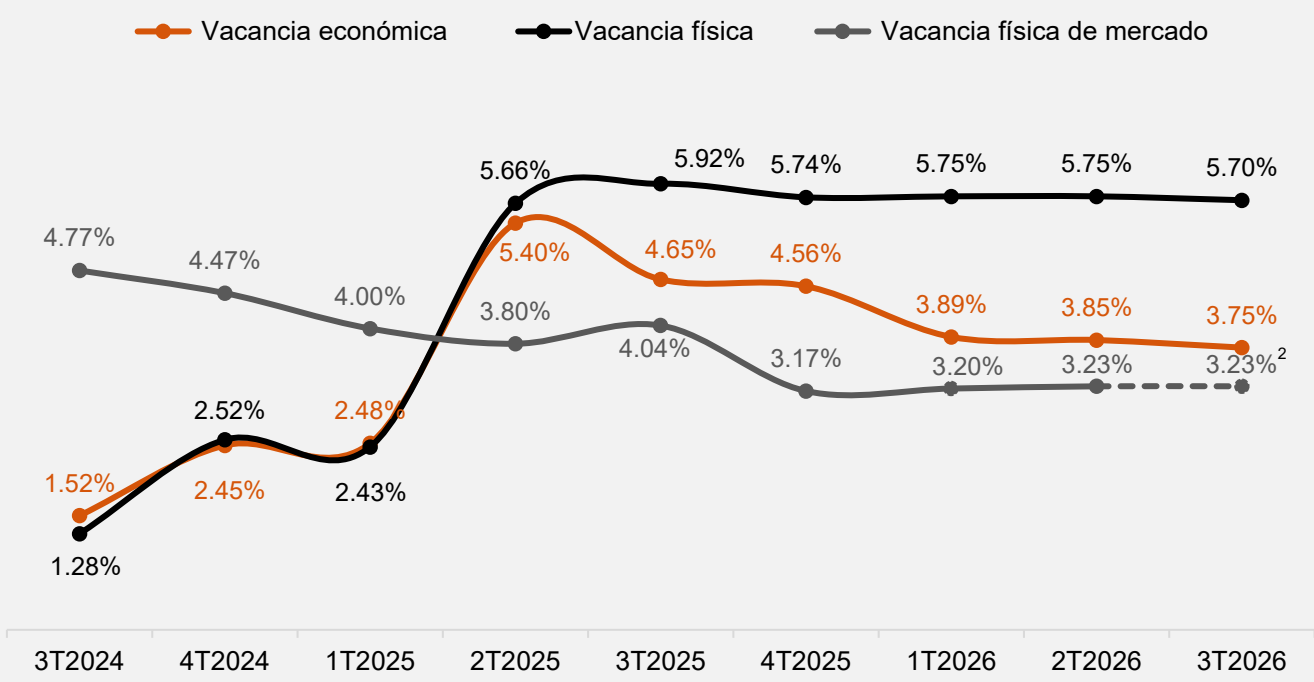
7,199 m²
Área arrendada 2026

15,294 m²
Área vacante

1. Información al cierre de cada trimestre.
2. Para el 2T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible en octubre de 2026 con corte a 2T 2026. Información de vacancia física de mercado de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla.
3. Correspondiente al área arrendable de PEI. Incluye el efecto de la desinversión del 51% de Plaza Central, la cual disminuyó el área arrendable en 39,042 m².
4. Ventas mensuales promedio por metro cuadrado. Variación frente al mismo trimestre del año anterior.
5. Información de centros comerciales: Plaza Central, Atlantis, Jardín Plaza Cali, Jardín Plaza Cúcuta y Portafolio Nuestro. Variación frente al mismo trimestre del año anterior.
6. Fuente: FollowUp

Logísticos

Vacancia física PEI[1] vs mercado[2]



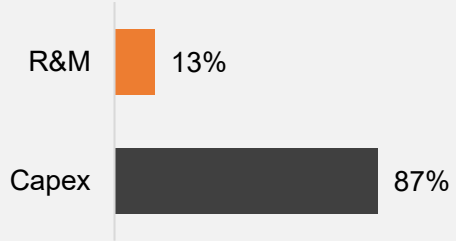
Gestión comercial

Prospección en activos logísticos 3T26

10,000 m²	**1**
Área prospectada	Número de prospectos

Gestión inmobiliaria

Inicio y ejecución de proyectos por **COP 25,986 MM** en lo corrido del año



426,340 m²
Área total arrendable[3]

220 m²
Área arrendada 2026

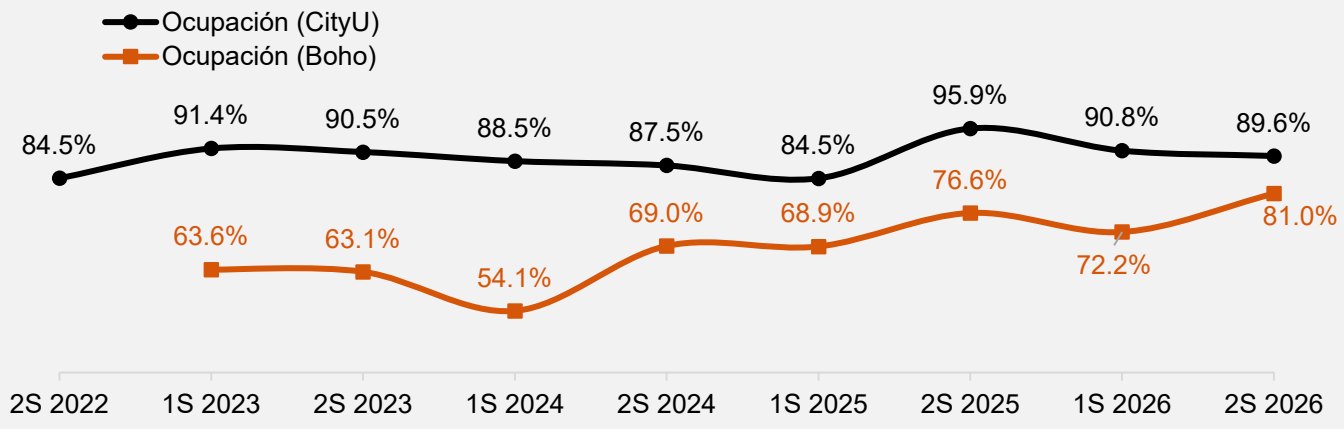
24,315 m²
Área vacante

1. Información al cierre de cada trimestre.
2. Para el 2T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible en octubre de 2026 con corte a 2T 2026. Información de vacancia física de mercado de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla.
3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

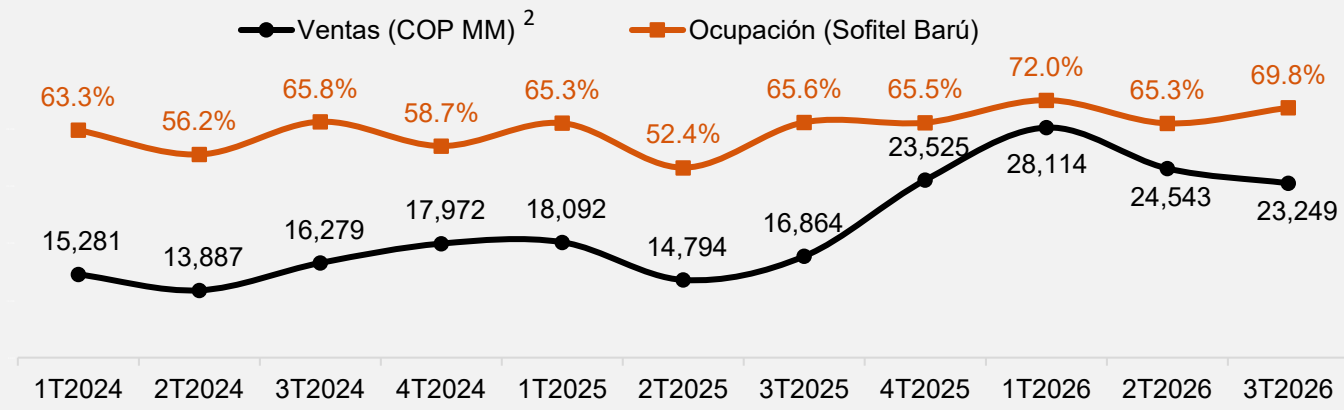
Hospitalidad y especializados

Hospitalidad[1]

CityU - Bogotá : 1,504 camas | **Boho - Cali:** 344 camas



Hotel Sofitel Barú Cartagena: 187 habitaciones



Especializados

35,081 m²
Área total arrendable[3]

100%
Ocupación

Aspectos destacados

El hotel Sofitel Barú Cartagena alcanzó una ocupación del **69.8%,** la más alta para un tercer trimestre en los últimos tres años, con ingresos de **COP 23,249 MM**, moderados por la caída de la tasa de cambio.

Entre julio y septiembre de 2026, Boho registró una ocupación promedio del **81.0%**, la más alta desde el inicio de su operación.

1. Promedio semestral excluyendo periodos vacacionales
2. Ventas correspondientes a la participación de Pei en el activo, antes de costos y gastos de operación.
3. Correspondiente al área arrendable de PEI



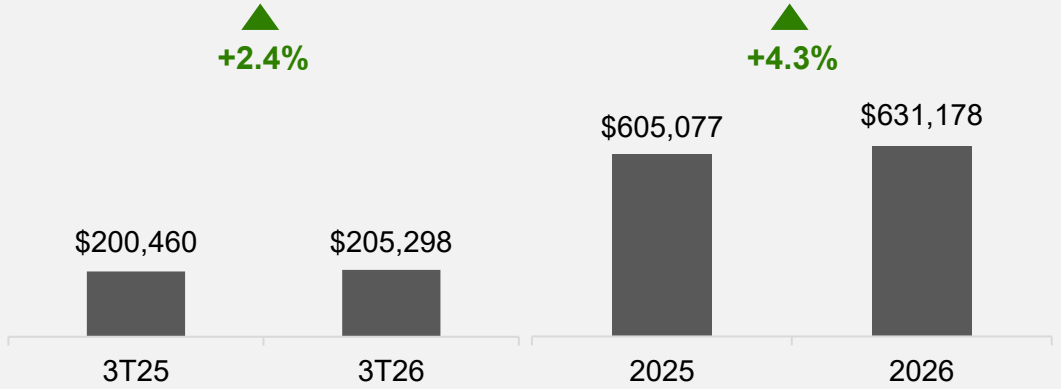
Resultados financieros

Conferencia de resultados | 2026

Resultados financieros

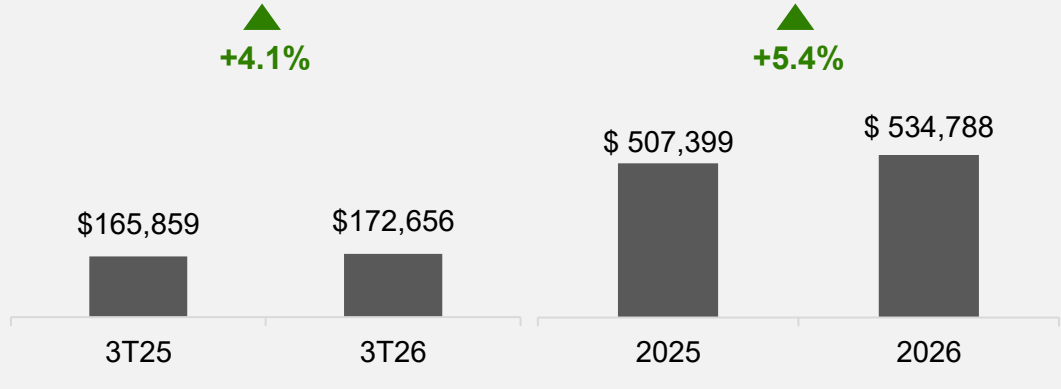
Ingresos[1]

Cifras en COP millones



NOI[1] / Margen NOI

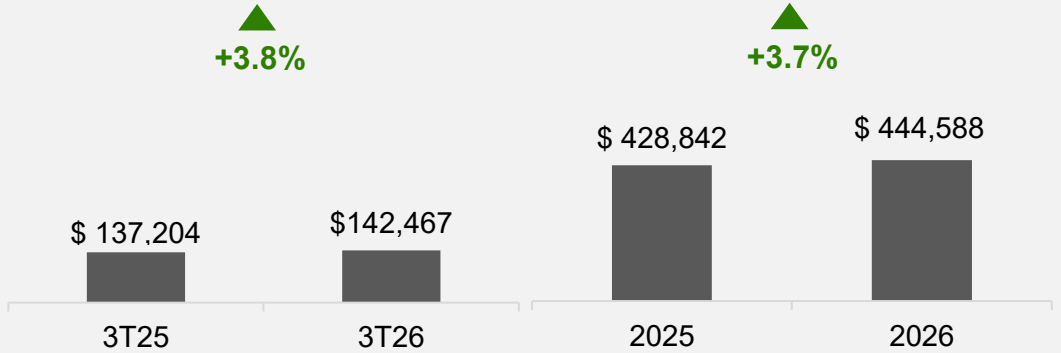
Cifras en COP millones



	3T25	3T26	2025	2026
Margen NOI	82.7%	84.1%	83.9%	84.7%

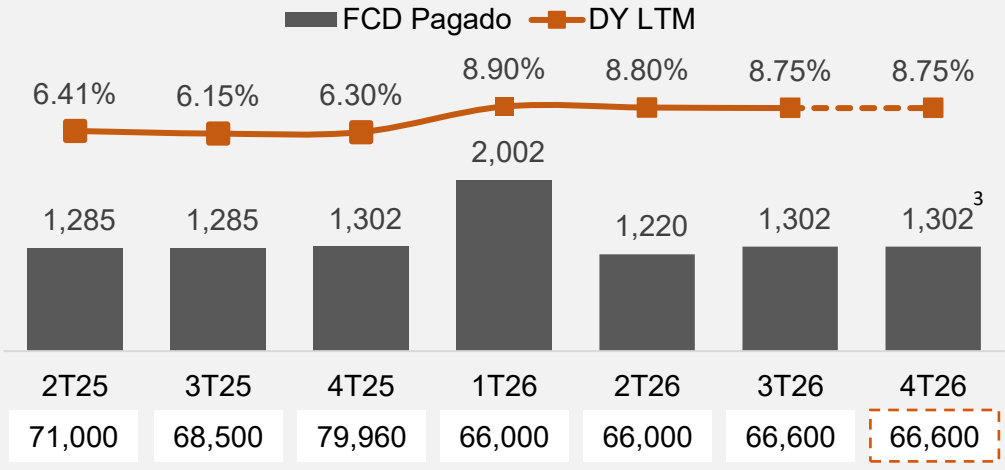
EBITDA[1] / Margen EBITDA

Cifras en COP millones



	3T25	3T26	2025	2026
Margen EBITDA	68.4%	69.4%	70.9%	70.4%

FCD pagado y dividend yield de mercado LTM

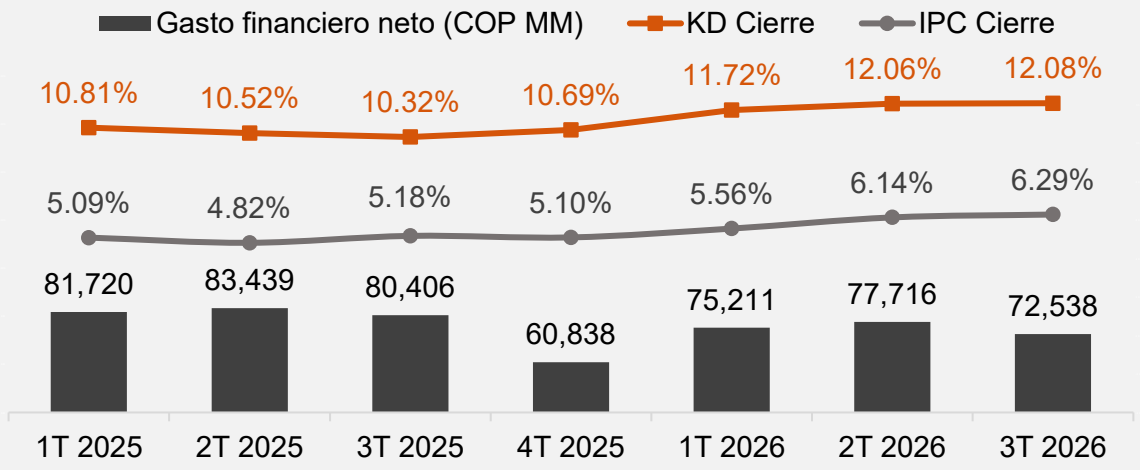


	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26	4T26
Precio de mercado[2]	71,000	68,500	79,960	66,000	66,000	66,600	66,600

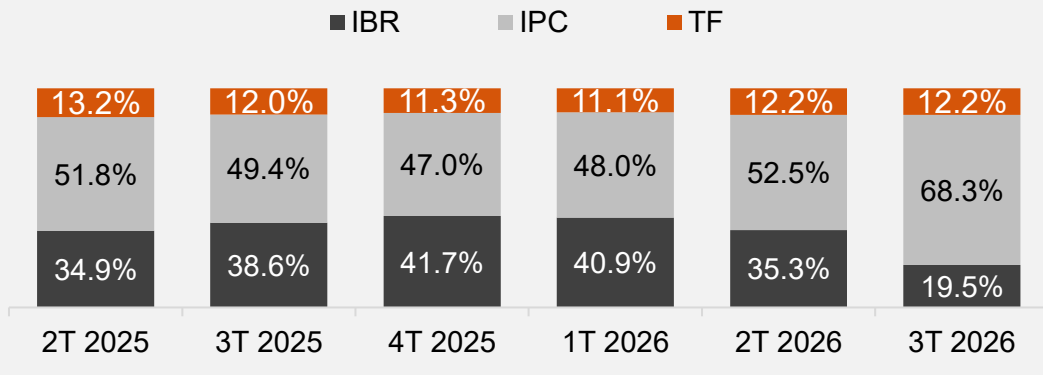
1. Calculado como promedio por categoría.
2. Precio de mercado a cierre de cada trimestre. Para el 4T de 2026 se toma como referencia el precio de cierre de septiembre de 2026.
3. Flujo de Caja Distribuible pagadero el 17 de noviembre de 2026. Causado durante los meses de julio, agosto y septiembre de 2026

Resultados financieros

Gasto financiero y costo de la deuda

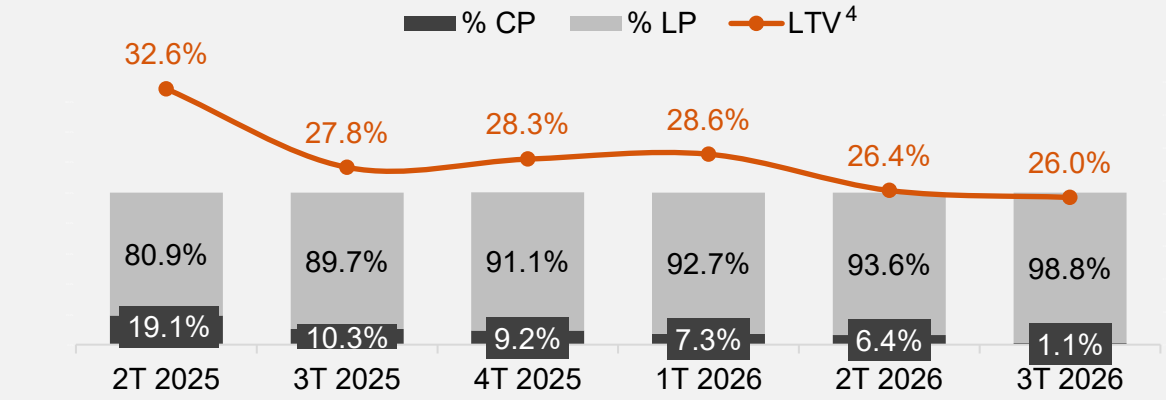


Indexación de la deuda



	2T 2025	3T 2025	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026
Deuda (COP bn)[1]	**3.23**	**2.75**	**2.88**	**2.95**	**2.68**	**2.67**

Nivel de endeudamiento[2]



	2T 2025	3T 2025	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026
ICR[3]	**1.65x**	**1.73x**	**2.19x**	**2.12x**	**1.82x**	**1.97x**

Aspectos destacados

Dado el comportamiento de la Tasa de Política Monetaria, continuamos gestionando el portafolio de deuda para reducir la exposición al IBR. Como resultado, durante el año **la proporción de deuda indexada a este indicador pasó del 41.7% al 19.5%.**

Durante el trimestre la Junta Directiva del Banco de la República de Colombia (BanRep) subió la tasa de interés de política monetaria **25 bps** a **12.25%, equivalente a un incremento de 300 pbs desde el cierre de 2025 (9.25%)**

Gracias a la gestión activa del portafolio de deuda, **el costo de la deuda ha aumentado solo 139 puntos básicos**, a pesar de un incremento de **300 puntos básicos en la Tasa de Política Monetaria**

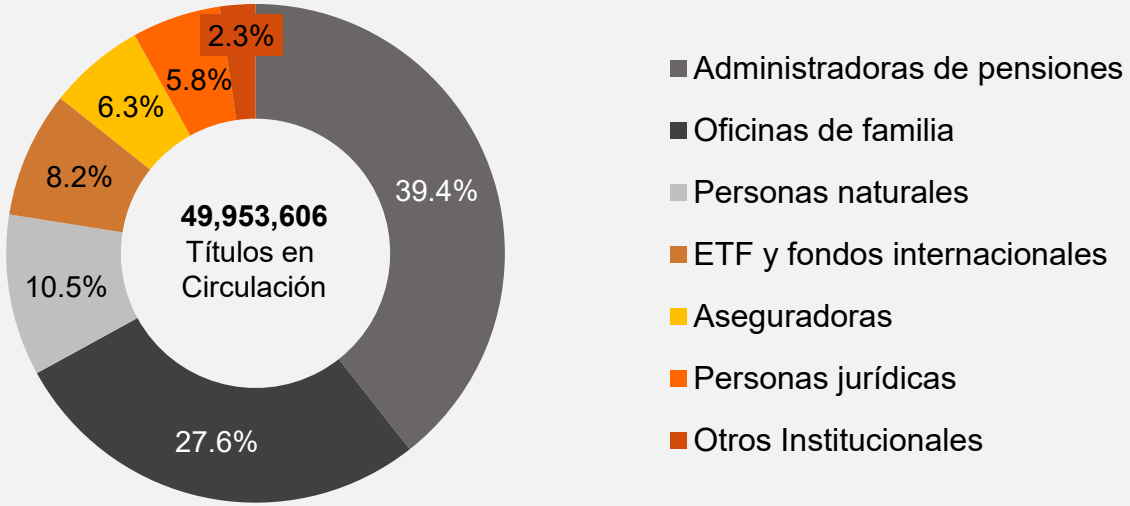
1. Cifras en billones de pesos.
2. Endeudamiento Financiero según la definición del Prospecto de PEIS
3. ICR: Indicador de cobertura intereses trimestral. Relación EBITDA sobre Gasto financiero neto.
4. Relación del endeudamiento financiero y el valor total de los activos (incluido el efectivo) del Patrimonio Autónomo.

3. Evolución del mercado de capitales

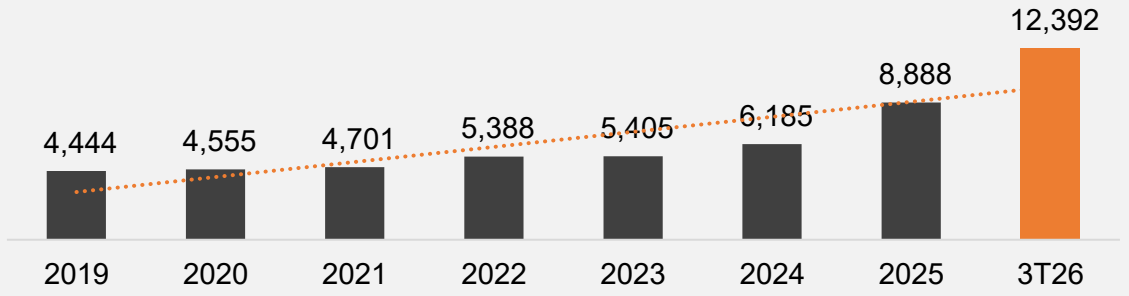

Edificio C26

Comportamiento mercado de capitales

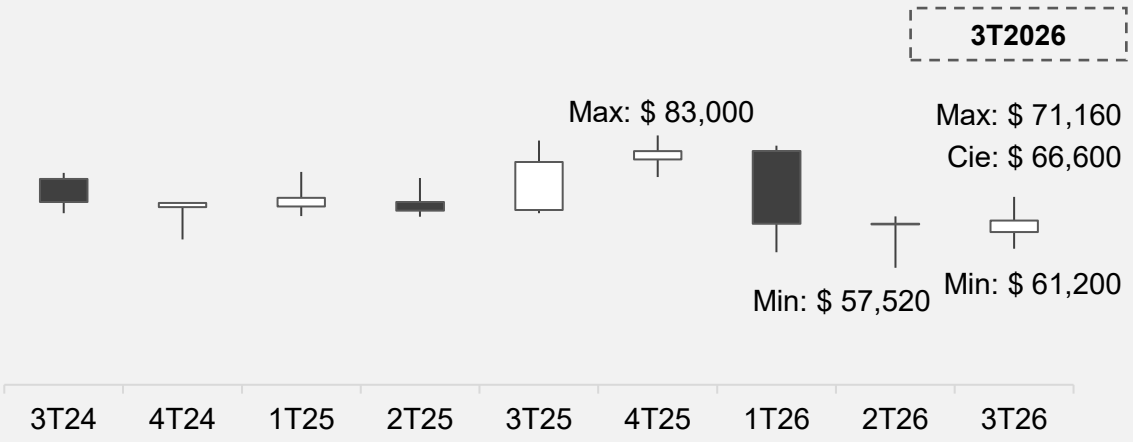
Base de inversionistas en crecimiento y diversificada



Evolución número de inversionistas



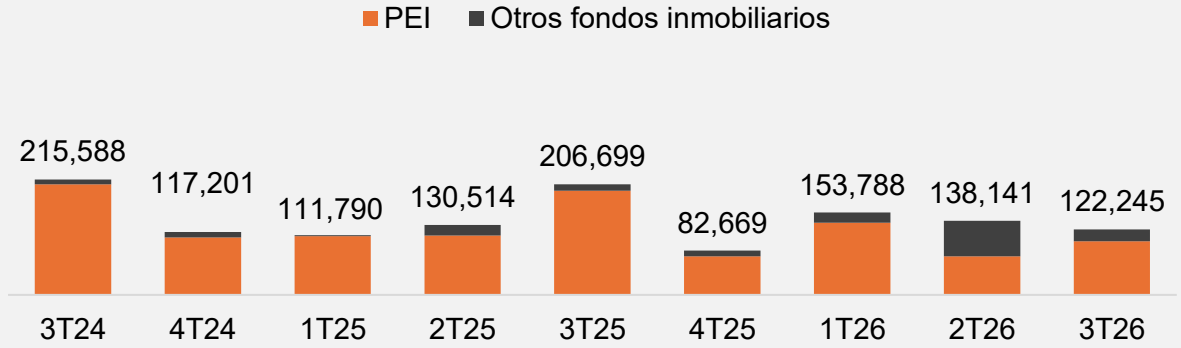
Precio PEIS en el mercado secundario



Volumen transado industria inmobiliaria en el mercado

Cifras en COP MM

ADTV pei	2024	2025	2026 YTD
	2,956 MM	**1,997 MM**	**1,706 MM**



% de Pei en el volumen total transado de la industria (Promedio PEI: 85.9%)

3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26
95.8	91.3	98.0	85.1	94.1	87.1	87.5	52.1	82.2

4. Sesión de preguntas



AGENDA **2026**

FEB 12	MAY 7	AGO 6	NOV 10
Conferencia de Resultados 1T 2026	Conferencia de Resultados 1T 2026	Conferencia de Resultados 2T 2026	Conferencia de Resultados 3T 2026

FEB 13	MAY 15	AGO 18	NOV 17
Pago FCD 1T 2026	Pago FCD 1T 2026	Pago FCD 2T 2026	Pago FCD 3T 2026

La Asamblea Extraordinaria de Inversionistas se llevó a cabo el **22 de septiembre**

GRACIAS



Edicifio Capital Towers – Bogotá

www.pei.com.co

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

Cel. +57 3112195779