

Pei: Vehículo de Inversión Inmobiliaria líder en Colombia

3T2026

Presentación corporativa

3T 2026



"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



- Pei en cifras
- Panorama macroeconómico y del mercado inmobiliario en Colombia
- Desempeño inmobiliario, financiero y de mercado
- Gobierno corporativo



Hotel Sofitel Barú Cartagena Beach Resort

1. Pei en cifras

¿Qué es un vehículo de inversión inmobiliaria?

- Los REIT's *(Real Estate Investment Trust)* son una opción de inversión que permiten **acceder al mercado inmobiliario** por medio de títulos participativos

- Pei está diseñado para distribuir a sus **inversionistas el flujo de caja que genera la operación.**

- Al cotizar en bolsa, **cualquier persona tiene acceso a un portafolio diversificado** de activos inmobiliarios.

- Pei invierte en activos inmobiliarios generadores de renta que constituyen el **fundamento de la inversión.**

Inversionistas
(Institucionales, personas jurídicas, personas naturales, etc)

Adquieren

Títulos participativos

fundamentados en

Activos inmobiliarios
Generadores de rentas









Fundamentales del vehículo de inversión inmobiliaria

Inversión tangible y de largo plazo

Pei fue estructurado con un horizonte de inversión a largo plazo, respaldado por un portafolio inmobiliario diversificado compuesto por **146 activos de altas especificaciones**, distribuidos en más de 30 ciudades de Colombia.

Valoración de activos según estándares internacionales

La totalidad de los activos inmobiliarios se avalúa al menos una vez al año, realizado por firmas internacionales independientes a partir de metodologías reconocidas, como lo son: el flujo de caja descontado, la revisión de comparables y el valor de reconstrucción.

Alternativa de inversión en el mercado de valores

En 2007, se convirtió en el primer vehículo de inversión inmobiliaria listado en el mercado de capitales colombiano y, desde entonces, se ha consolidado como un referente en la industria que permite a sus inversionistas protegerse **de la inflación por el ajuste anual de los cánones de arrendamiento.**

Gestión experta bajo un gobierno corporativo sólido.

Cuenta con un **Comité Asesor mayoritariamente independiente**, encargado de las principales decisiones, y es administrado por Pei Asset Management, lo que consolida un equipo con más de 50 años de trayectoria y profundo conocimiento del sector inmobiliario y los mercados de capitales.

Resumen del portafolio 2026 año corrido (YTD)



Cifras generales[1]

COP 10.27 BN
Activos bajo administración

COP 2.67 BN
Nivel de endeudamiento

12,392
Inversionistas

1,513[2]
Arrendatarios

1,115,444 m²
Área arrendable[3]



Resultados operativos

6.32%
Vacancia física

6.96%
Vacancia económica

15,206
m² arrendados

61,809
m² renovados

96.2%
Renovación de contratos

4.93 años[4]
Duración promedio de contratos

135.497 KWh
Consumo de energía[5]
-0.29% frente a 3T YTD 2025 por eficiencias +
9.4% sustitución de energía convencional

Resultados financieros y de mercado

COP 631,178 MM
Ingresos

COP 534,788 MM
NOI

84.7%
Margen NOI

COP 444,588 MM
EBITDA

70.44%
Margen EBITDA

COP 5,809
FCD por Título LTM

8.80%
DY Mercado[6]

COP 307,520 MM
Volumen transado

COP 1,699 MM
ADTV[7]

2 emisiones de bonos

AA+
S&P Calificación de bonos de largo plazo

12 emisiones de Equity

i AAA
S&P Calificación de Títulos

1. Cifras de cierre al 30 de septiembre del 2026.
2. Incluye arrendatarios por marca que pueden estar en más de un inmueble. No incluye arrendatarios de Calablanca, CityU alojamiento y Boho debido a la estacionalidad en los contratos
3. No incluye GLA de Calablanca, CityU alojamiento y Boho
4. Se excluye duración de centros comerciales
5. Consumo del 93% (137) de los activos del portafolio durante lo corrido de 2026.
6. Dividend Yield LTM de mercado calculado con el precio del Título de mercado a cierre de septiembre 2026 ($66,600)
7. ADTV: Average Daily Trading Volume – Volumen promedio diario transado.

Propiedades destacadas dentro del portafolio

Pei cuenta con una **presencia única y difícil de replicar a nivel nacional,** con 146 activos inmobiliarios de alta calidad que suman un área arrendable de 1,115,444 m² en más de 30 ciudades del país



Plaza Central

Comercial

347,590 m²	77	31.16%	46.01%
Área arrendable	Activos	Participación por GLA	Participación por Ingresos LTM


Nutresa Cartagena

Logísticos

426,340 m²	25	38.22%	15.14%
Área arrendable	Activos	Participación por GLA	Participación por Ingresos LTM


One Plaza

Corporativos

306,433 m²	36	27.47%	34.46%
Área arrendable	Activos	Participación por GLA	Participación por Ingresos LTM

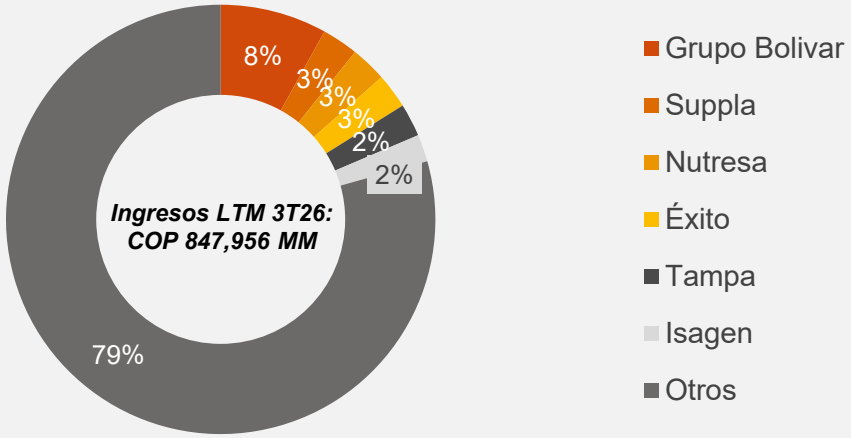

Hotel Calablanca Barú

Especializados

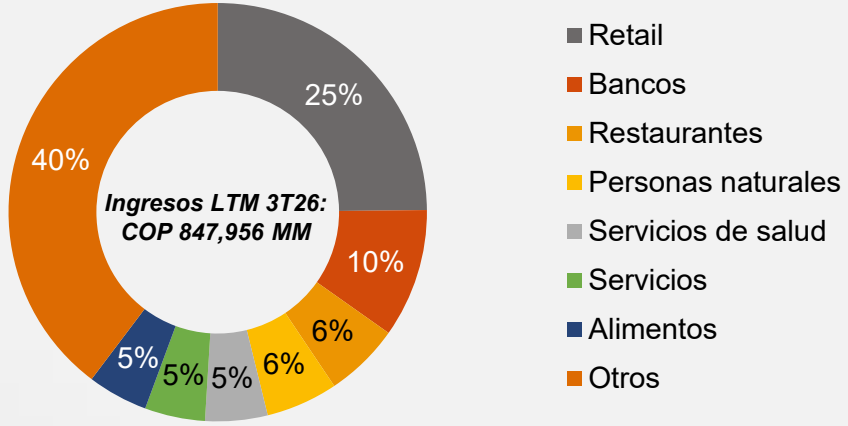
35,081 m²	8	3.14%	4.32%
Área arrendable	Activos	Participación por GLA	Participación por Ingresos LTM

Portafolio diversificado y alta calidad de arrendatarios

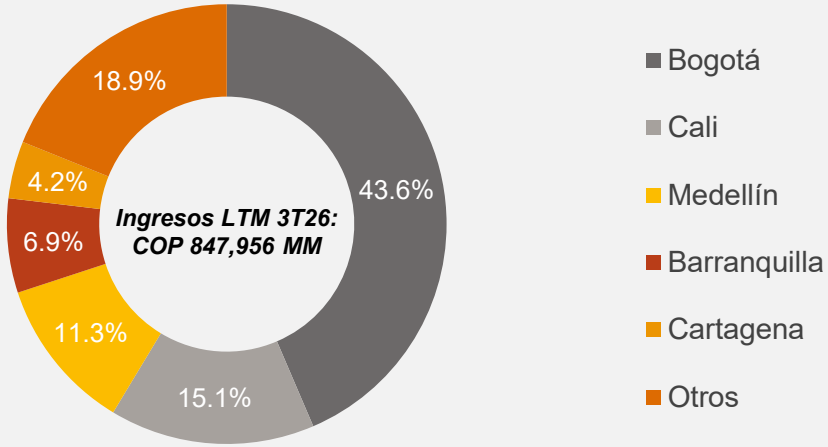
Participación por arrendatario (%)



Participación por sector económico (%)



Participación por ciudad (%)



El portafolio inmobiliario presenta una alta diversificación de ingresos, con **exposición a más de 20 sectores económicos**.

Pei cuenta con arrendatarios de alta calidad, en diversos sectores económicos y con una **tasa de retención del 96.2%**

Límites claros en la concentración:
Límite por categoría inmobiliaria < 70%
Límite por arrendatario < 20%

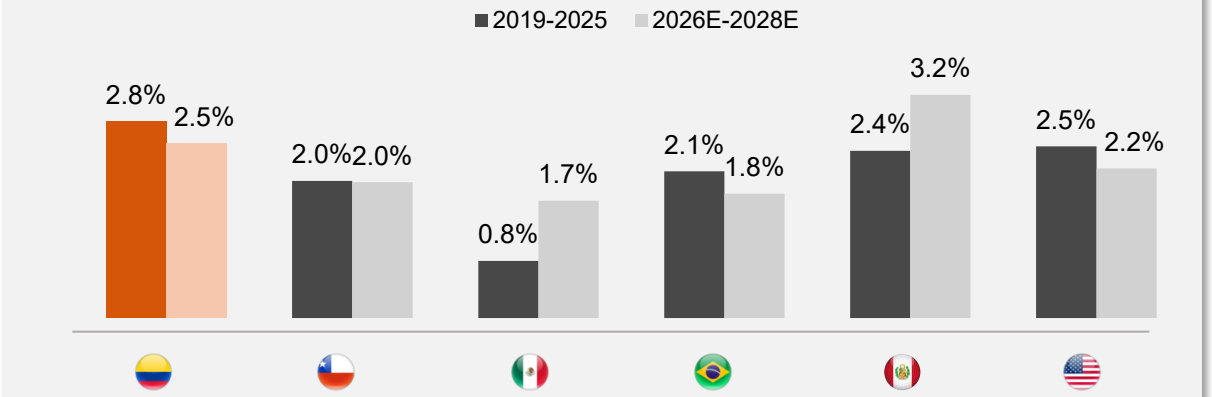
2. Panorama macroeconómico y del mercado inmobiliario en Colombia



Panorama macroeconómico

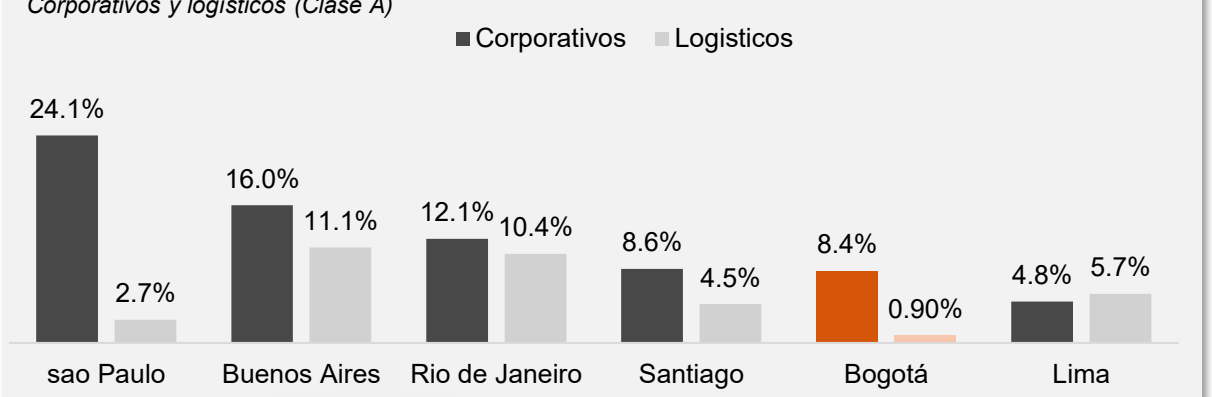
Colombia es la tercera economía más grande de América Latina, con un sólido desempeño económico y crecimiento robusto entre sus pares

PIB promedio histórico[1] vs. proyecciones[2]

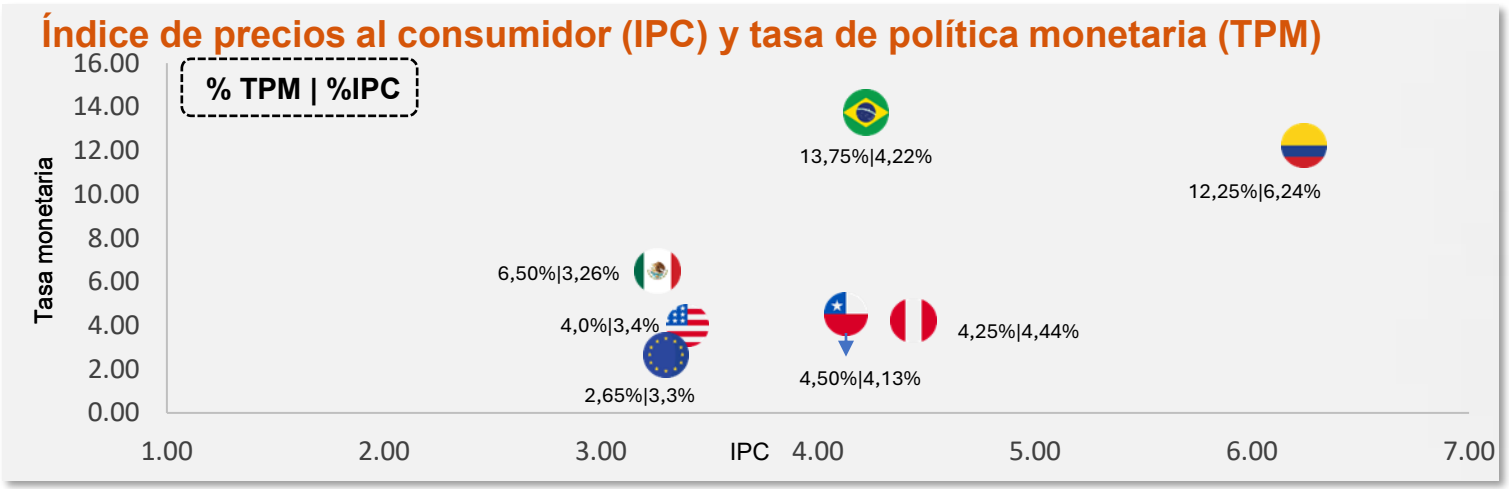


Vacancia física 3T 2026[3]

Corporativos y logísticos (Clase A)



Índice de precios al consumidor (IPC) y tasa de política monetaria (TPM)



Colombia mantiene un **crecimiento sólido y estable** con un PIB promedio del 2.8%

Bogotá presenta una vacancia **moderada y saludable**, que demuestra **estabilidad en la ocupación de inmuebles**

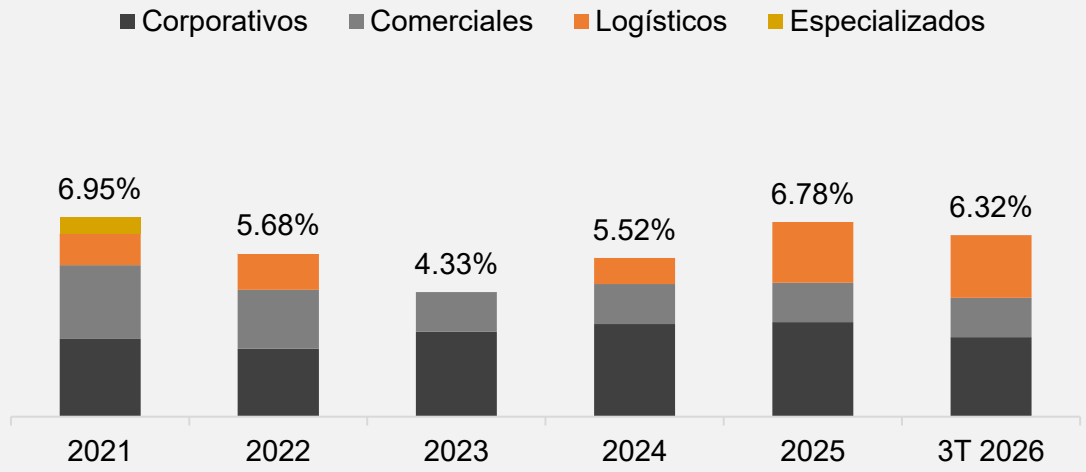
1. Cifras históricas tomadas de Blomberg. Última actualización el 3T de 2026
2. Cifras tomadas a cierre de septiembre de 2026. Tomado de: Bloomberg
3. Las cifras representan la vacancia de oficinas y bodegas para activos de clase A. Tomado de Cushman & Wakefield. Para Lima se deja la información del 2T26 por disponibilidad de la información

3. Desempeño inmobiliario, financiero y de mercado

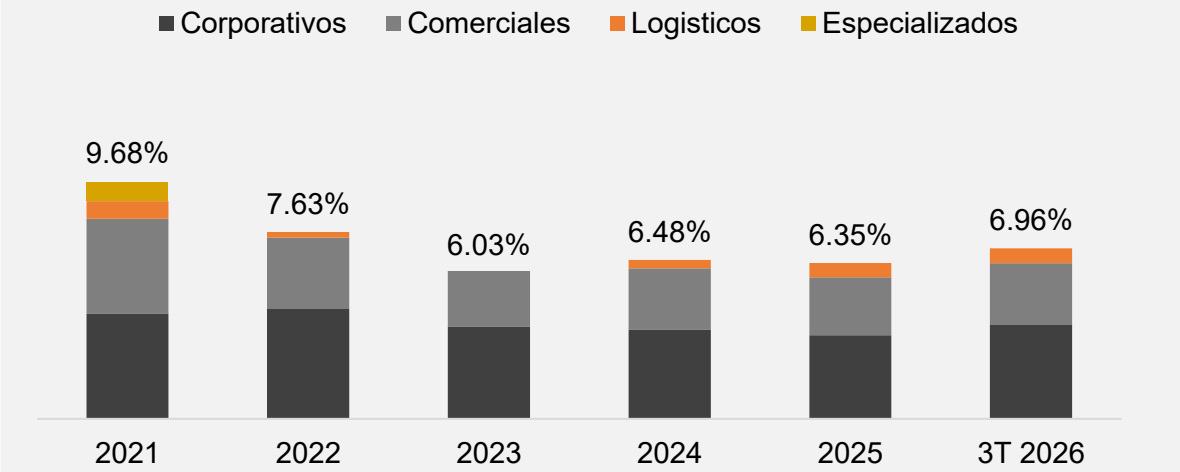


Desempeño inmobiliario

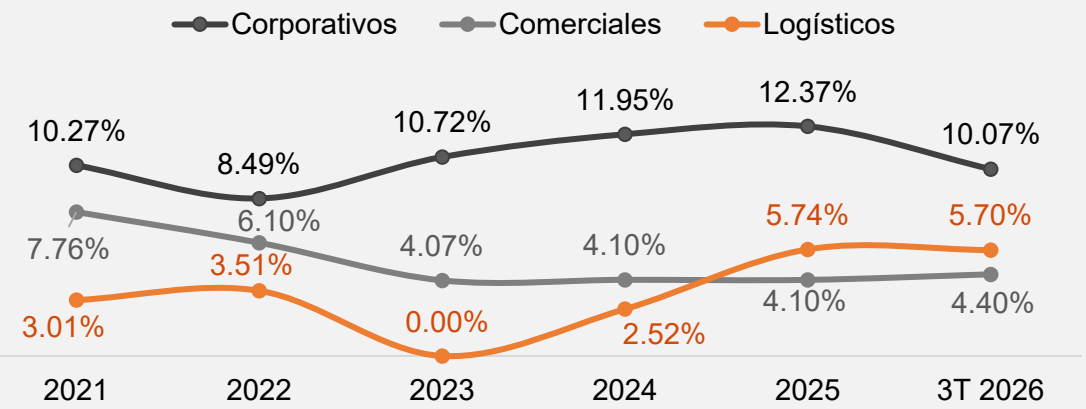
Vacancia física



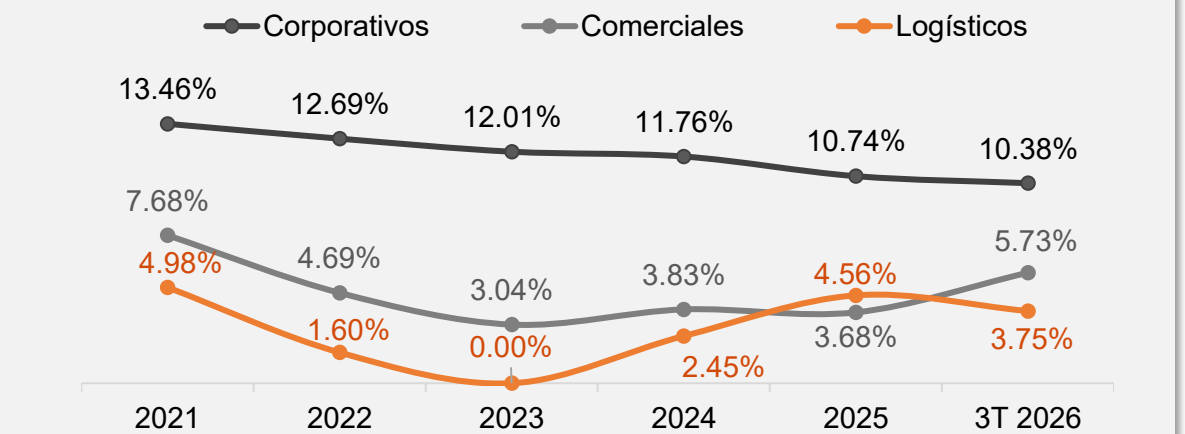
Vacancia económica



Vacancia física por categoría

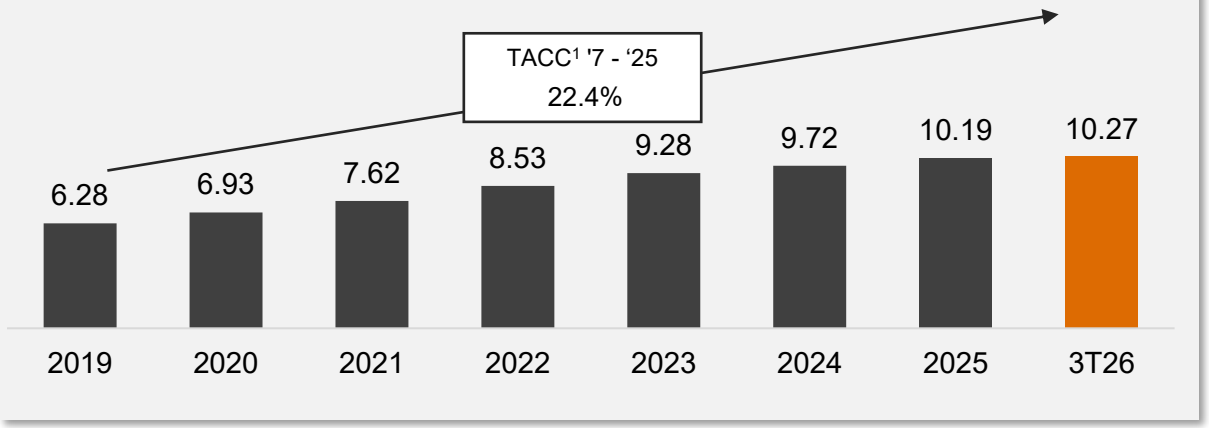


Vacancia económica por categoría



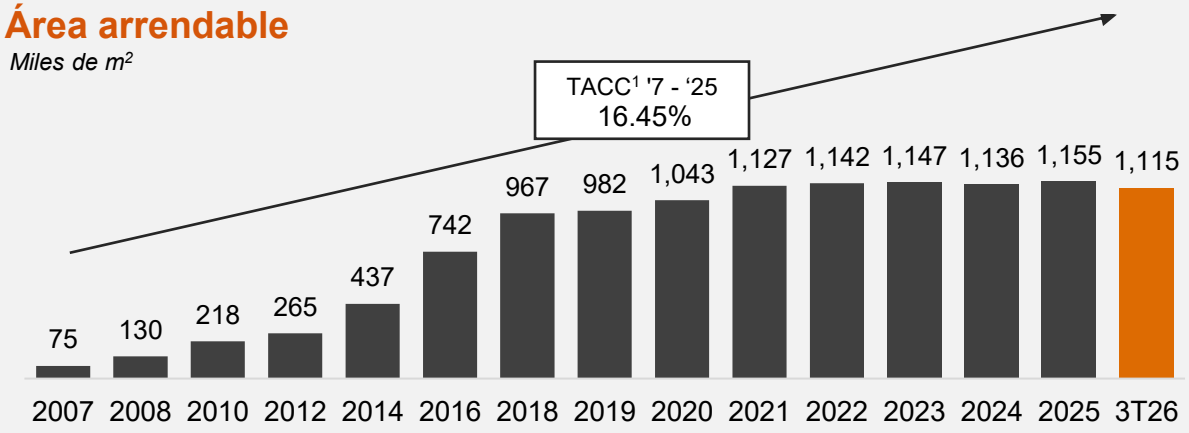
Sólido desempeño financiero y operativo

Activos bajo administración (AUMs)

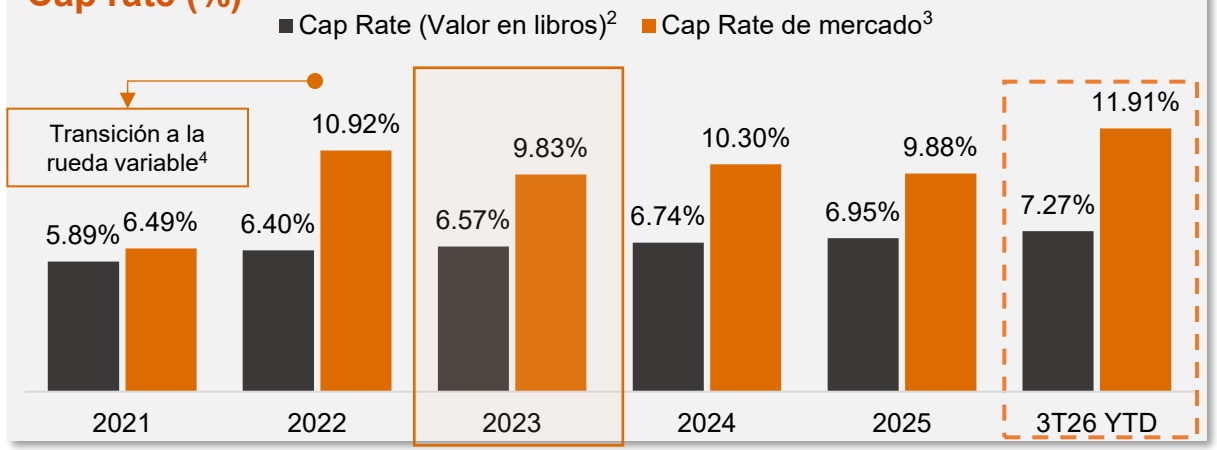


Área arrendable

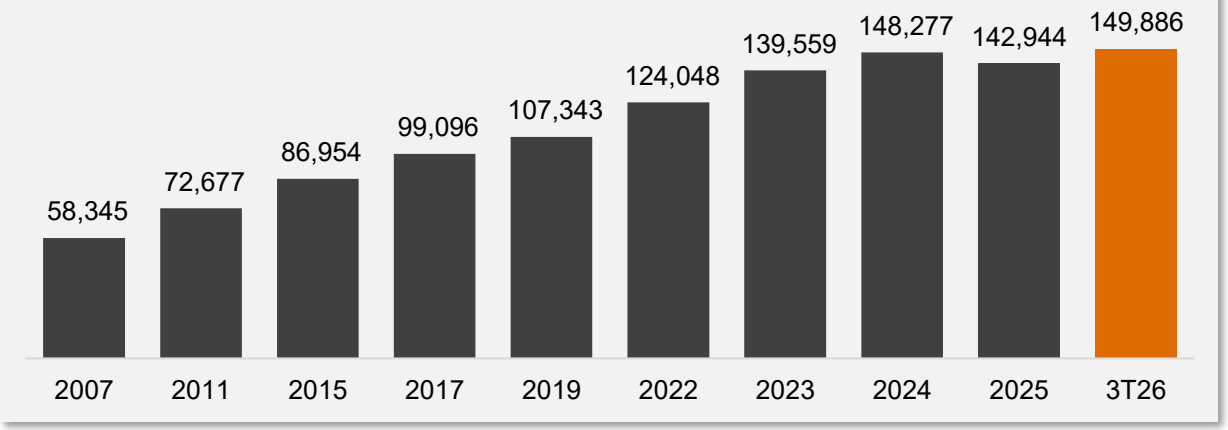
Miles de m²



Cap rate (%)



Valor patrimonial (NAV)



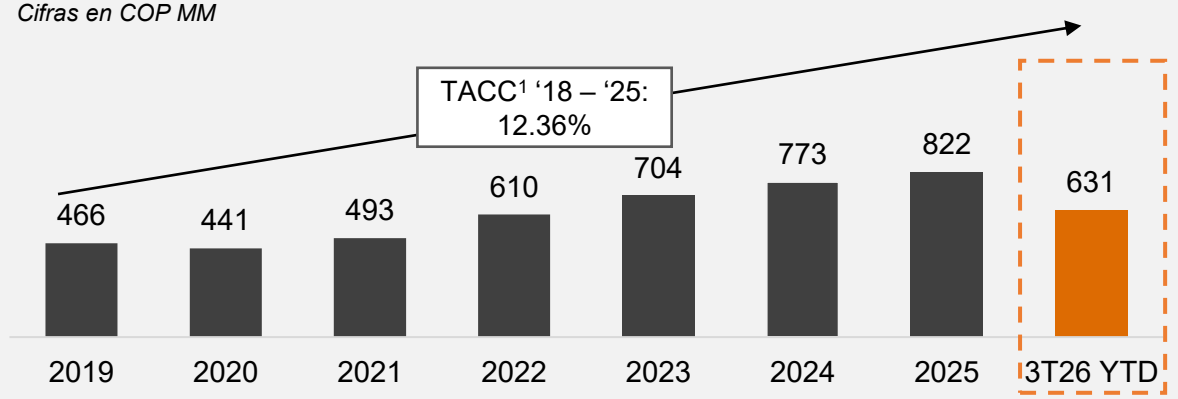
1. TACC: Tasa anual de crecimiento compuesto
2. Calculado como el NOI dividido por el valor en libros de la propiedad de inversión
3. Cap rate de mercado calculado como el NOI LTM dividido por el valor de mercado
.

4. El 22 de agosto de 2022, se realizó la transición a la rueda variable de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC) y el Split de los títulos participativos

Sólido desempeño financiero y operativo

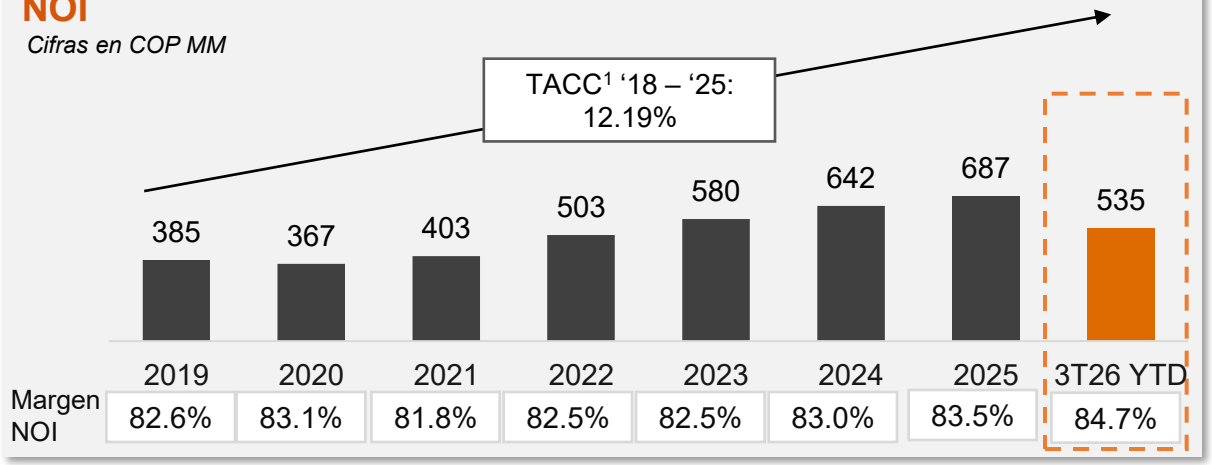
Ingresos

Cifras en COP MM



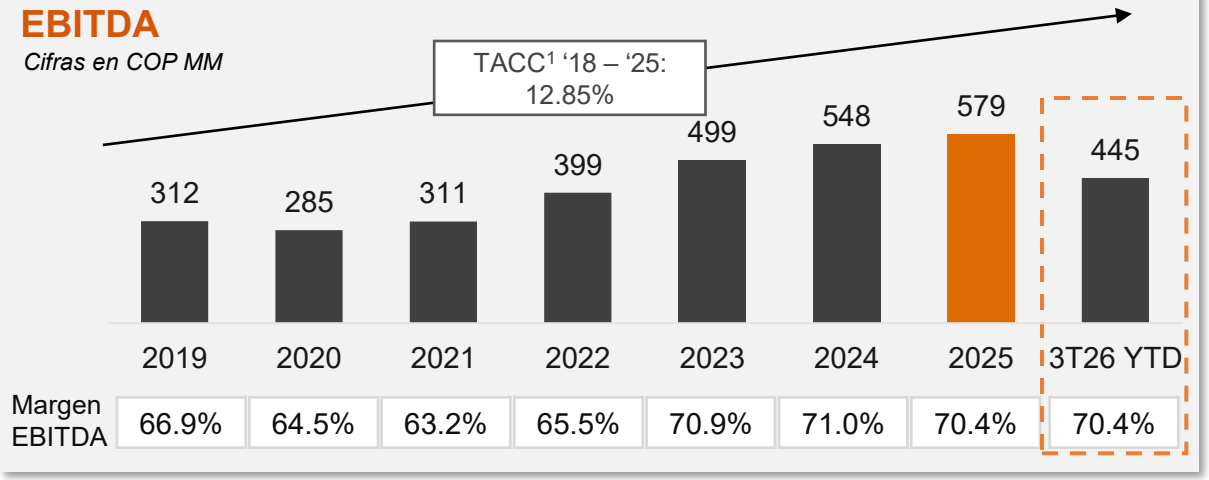
NOI

Cifras en COP MM

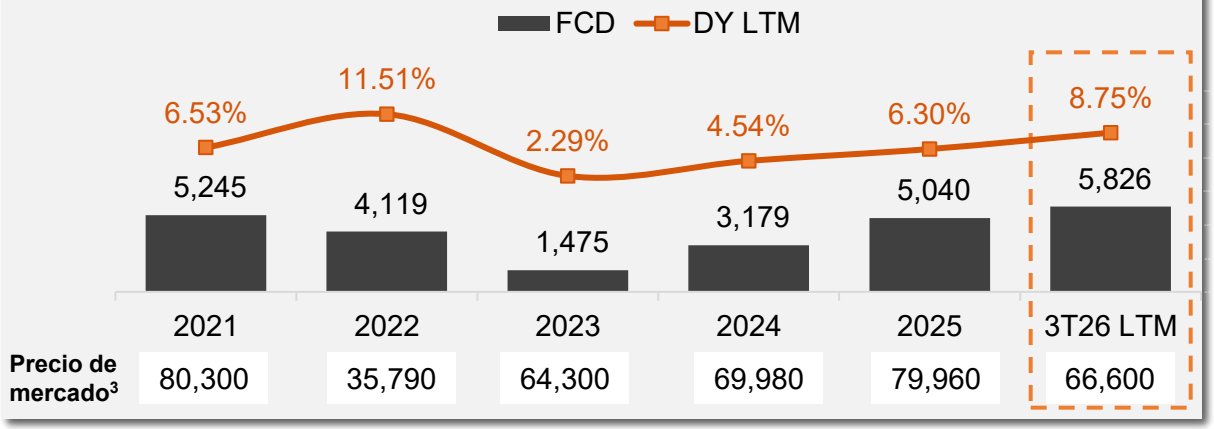


EBITDA

Cifras en COP MM



FCD[2] pagado y dividend yield de mercado LTM

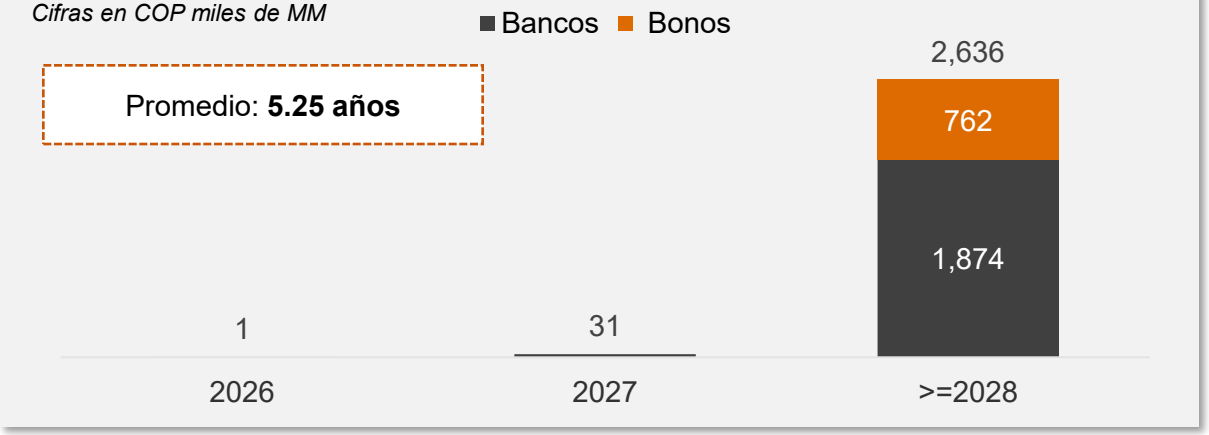


1. TACC: Tasa anual de crecimiento compuesto
2. Flujo de Caja Distribuible
3. Precio de mercado a cierre de cada periodo

Sólido desempeño financiero y operativo

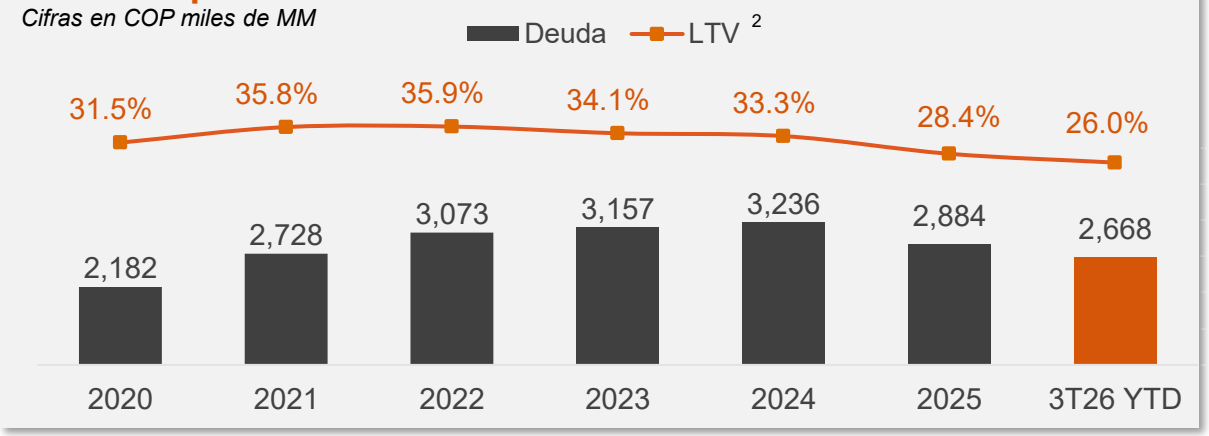
Vencimientos de la deuda

Cifras en COP miles de MM



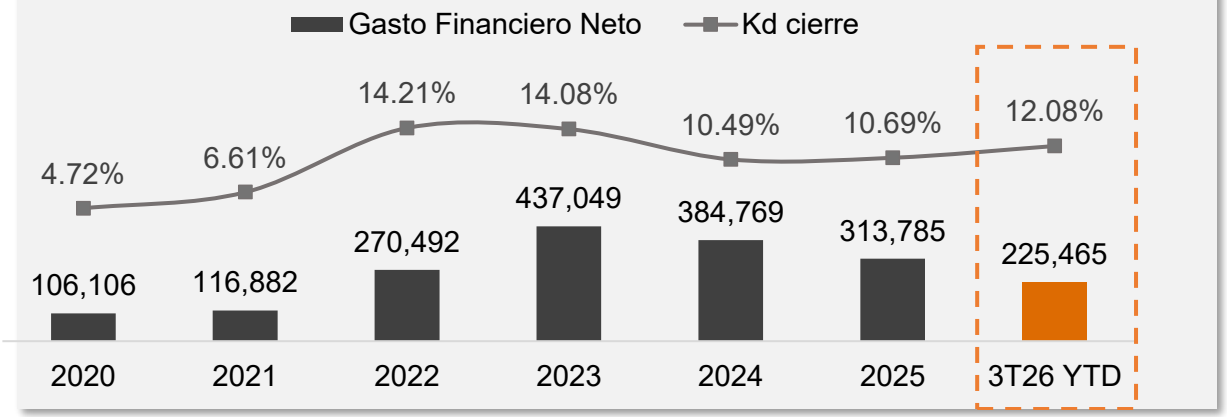
Nivel de apalancamiento[1]

Cifras en COP miles de MM

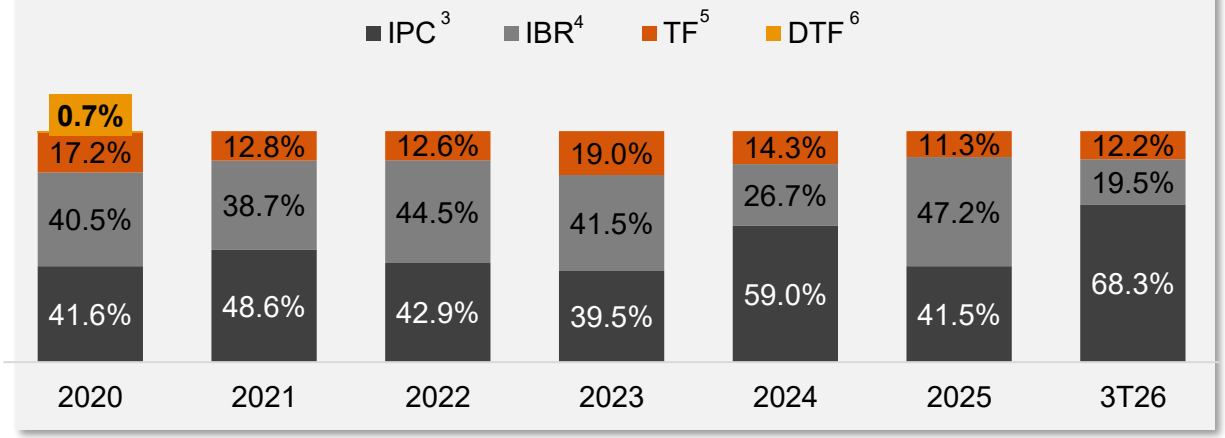


Gasto financiero neto y costo de la deuda

Cifras en COP miles de MM



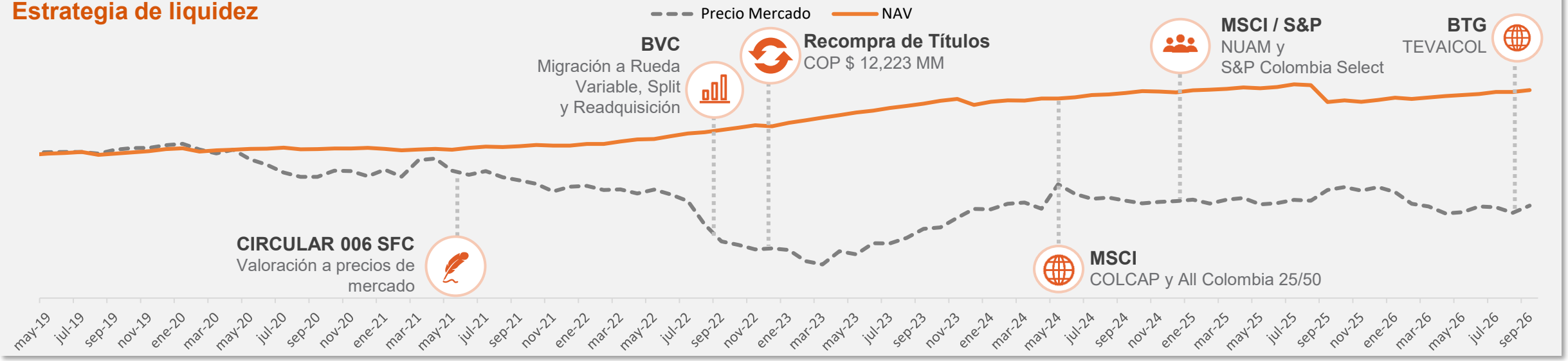
Composición de indexación de la deuda



1. Deuda: datos a cierre de trimestre
2. LTV: Loan to Value, es calculado como el porcentaje de la deuda financiera sobre el total de activos bajo administración, El límite se ha logrado mantener consistentemente por debajo del 35%
3. Índice de Precios al consumidor
4. Indicador Bancario de Referencia
5. Tasa Fija.
6. Tasa de Depósito a Termino Fijo

Comportamiento del mercado secundario

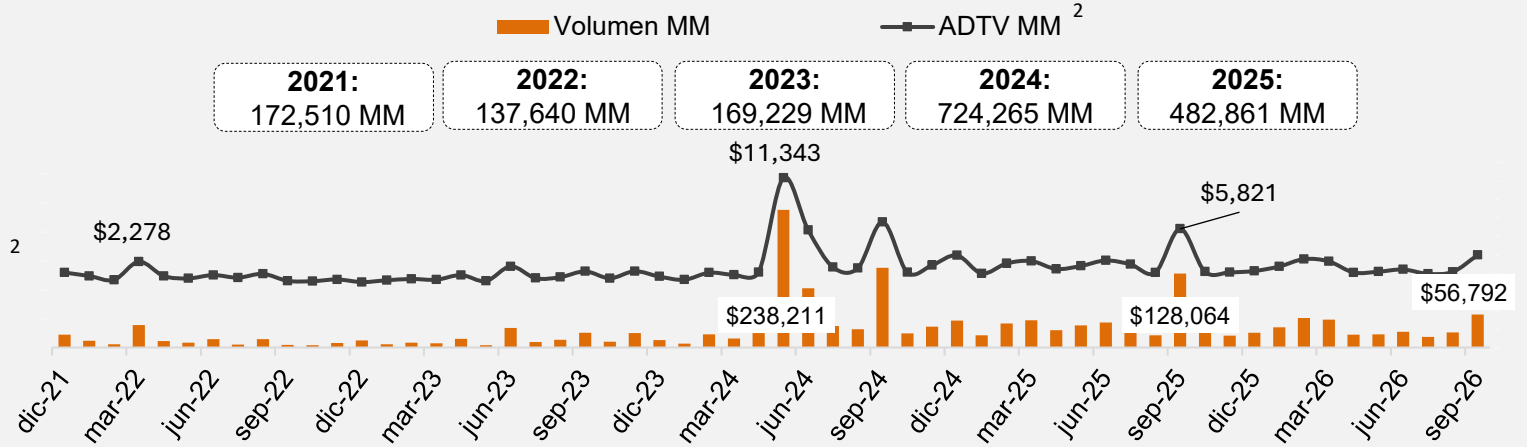
Estrategia de liquidez



Precio de mercado vs. NAV[1]

Año	Precio cierre	NAV
2021	$ 80,330	$ 109,872
2022	$ 35,790	$ 124,048
2023	$ 64,300	$ 139,559
2024	$ 69,980	$ 148,277
2025	$ 79,960	$ 142,944
2026[3]	$ 66,600	$ 149,886

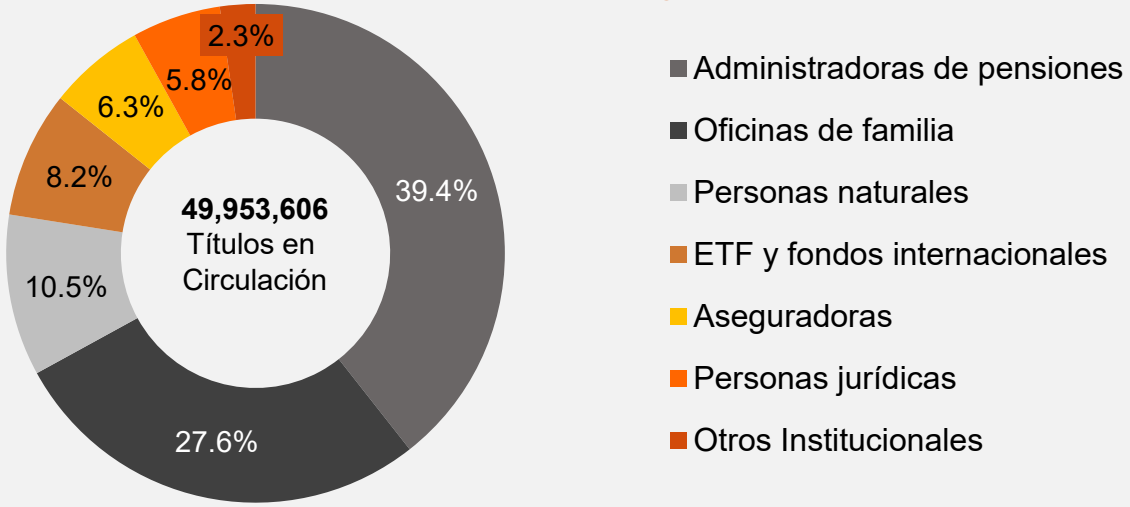
Volumen negociado de Pei | 3T26 YTD – COP 307,520 MM



1. NAV: Net Asset Value (Valor patrimonial)
2. ADTV: Average Daily Trading Volume – Volumen promedio diario transado
3. Información a corte de Septiembre 2026

Comportamiento del mercado secundario

Base de inversionistas en crecimiento y diversificada



11,618 Personas naturales

681 Personas Jurídicas

46 Otros institucionales

24 Oficinas de familia

9 Administradoras de pensiones

5 Aseguradoras

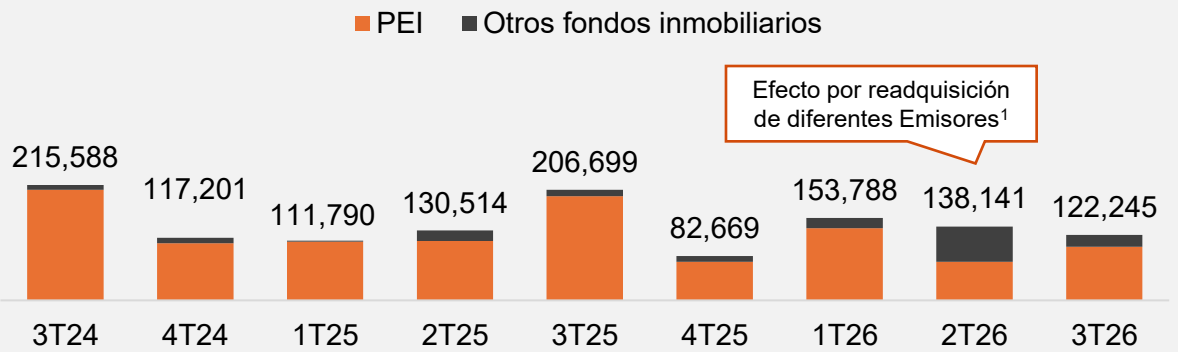
10 ETF y fondos internacionales

Evolución número de inversionistas



Volumen transado industria inmobiliaria en el mercado

Cifras en COP MM



% de Pei en el volumen total transado de la industria (Promedio PEI: 87.6%)

95.8	91.3	98.0	85.1	94.1	87.1	87.5	52.1	82.2

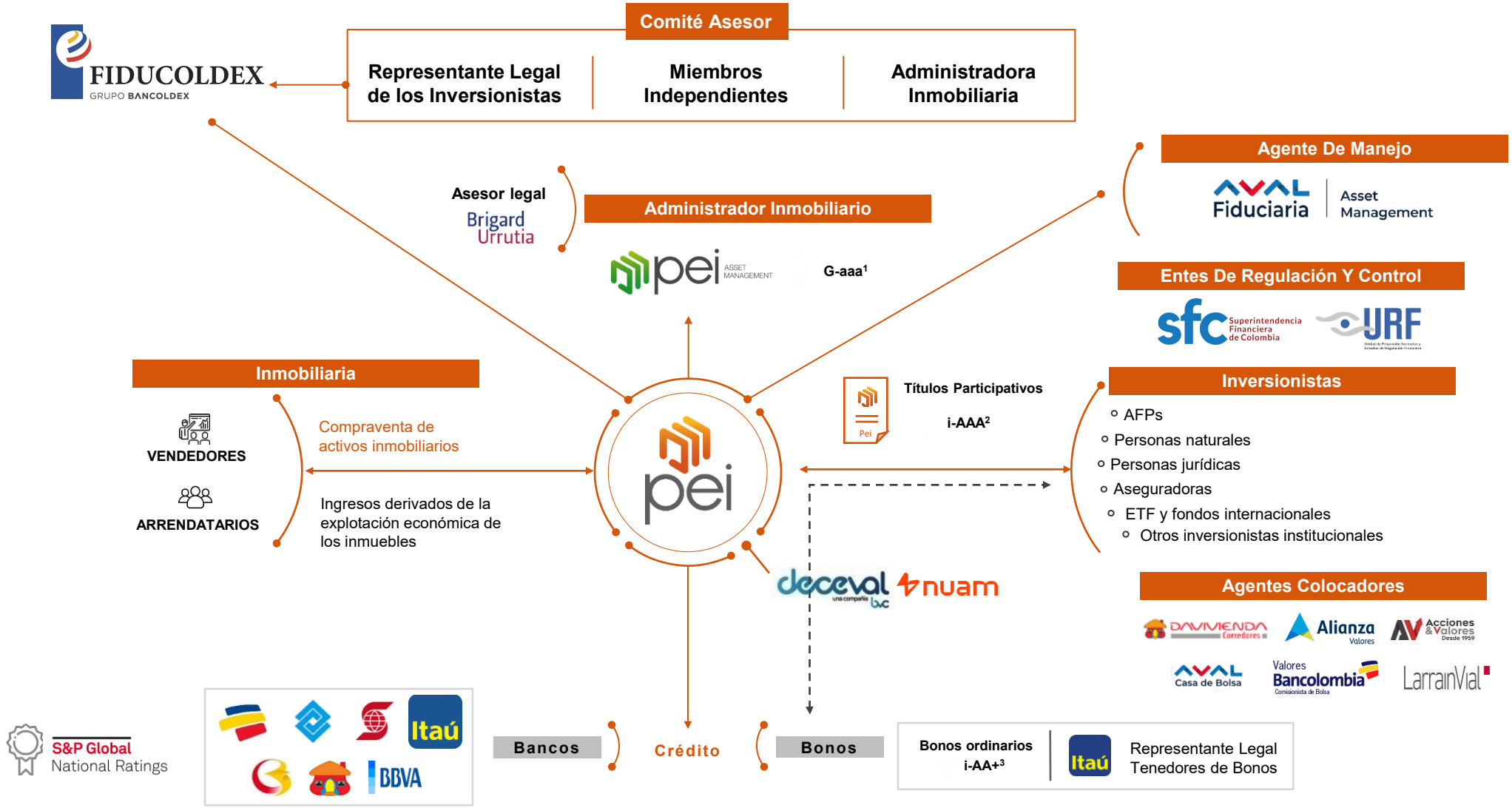
1. Readquisición de Skandia 430,000 títulos, Visum 30,000 títulos y el programa de TIN desde abril que contempla un monto máximo de COP $5,550 millones y acumula readquisiciones por COP $2,978 millones a junio.



4. Gobierno corporativo

Presentación Corporativa | 2026

Estructura del vehículo



1, Calificación de Eficacia en la Gestión de Portafolios
Último reporte: mar/2026

2, Calificación de Títulos Participativos
Último reporte: mar/2026

3, Calificación de Títulos de Contenido Crediticio
Último reporte: abr/2026

Sólido Gobierno Corporativo

Incentivos alineados con el equipo directivo de Pei dedicado exclusivamente a la gestión del fondo, con supervisión y políticas de inversión definidas por su Comité Asesor

Comité Asesor

El Comité Asesor está compuesto por nueve (9) miembros.

Serán miembros del Comité Asesor:

- El representante legal del Representante de los Inversionistas.
- Tres representantes del administrador inmobiliario.
- Presidente del Administrador Inmobiliario.
- Cuatro profesionales independientes

Los miembros independientes podrían ser reelegidos hasta por 4 períodos de 2 años cada uno



Estructura de Pei simplificada



Atribuciones del Comité Asesor:

- El Comité Asesor deliberará y tomará decisiones válidas en presencia y con la mayoría de votos de sus miembros,
- El rol principal del Comité es:
  - Aprobar la composición del Portafolio del Patrimonio Autónomo en cuanto a las inversiones Admisibles
  - Aprobar el Plan Estratégico para la gestión del Patrimonio Autónomo, el cual incluye la emisión de nuevos Tramos
  - Designar, cuando sea necesario, una nueva entidad beneficiaria del Patrimonio Autónomo
  - Aprobar las políticas contables del Patrimonio Autónomo
  - Aprobar y modificar las políticas internas del Pei que el Comité Asesor determine necesarias

Miembros del comité asesor

MIEMBROS INDEPENDIENTES

SOL BEATRIZ ARANGO

Ingeniera de Producción de la Universidad Eafit y especialista en Finanzas, Fue presidenta de Servicios Nutresa S,A,S, vicepresidente de Desarrollo Sostenible de Grupo Nutresa y Directora General de la Fundación Nutresa, Es miembro de las juntas directivas de Protección y Crystal.

JULIO MANUEL AYERBE

Economista de la Universidad de Los Andes, Fue presidente de la Corporación Financiera del Valle y de la Organización Corona y ha sido consultor y consejero de distintas compañías, Ha sido miembro de la junta directiva del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, ING Pensiones y Cesantías, CMR Falabella Compañía de Financiamiento, Compañía Colombiana de Cerámica, Inversiones Mundial, Almacenes Corona y Electroporcelana Gamma ,Actualmente es socio de la firma Ayerbe Abogados y miembro de las juntas directivas de Banco Scotiabank Colpatria y Amalfi.

MARIA VICTORIA RIAÑO

Administradora de empresas de la Pontificia Universidad Javeriana y MBA de la Universidad de los Andes, Fue presidenta de Equión Energía Limited y actualmente participa en las juntas directivas de la Fundación Juanfe, Seguros Allianz y CAEM.

ROBERTO HOLGUÍN FETY

Economista de la Universidad de Georgetown y especialista en Finanzas de la Universidad de los Andes, Fue presidente de Delta Bolívar Compañía de Financiamiento, Vicepresidente de Crédito de Banco Davivienda, Subgerente Financiero y Comercial de la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá y socio y Gerente de Profesionales de Bolsa, Es miembro de la Junta Directiva de Davivienda Corredores, Fiduciaria Davivienda, Constructora Bolívar, Finagro y XM Expertos en Mercado, Igualmente, hace parte del comité de crédito corporativo del Banco Davivienda y del comité de inversiones de Grupo Bolívar.

MIEMBROS ADMINISTRADORA INMOBILIARIA

CARLOS ANGULO LADISH

Economista de la Universidad de los Andes, MBA en J,L, Kellogg School of Management de Northwestern University y participó en el programa de Alto Gobierno de la Universidad de los Andes, Trabajó en banca corporativa en Citibank y en Goldman, Sachs & Co, en Nueva York, en donde estructuró operaciones de financiación en los mercados internacionales para empresas y gobiernos en América Latina y en el área de M&A en transacciones de empresas de consumo masivo, telecomunicaciones, energía y petróleo, industriales y financieras, Participó en la creación del grupo Terranum y actualmente es socio de Estrategias Corporativas, Director Ejecutivo de Pei Asset Management y presidente del Comité Asesor de Pei.

JAIRO ALBERTO CORRALES

Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes con especialización en Finanzas de la misma universidad, Presidente de la Administradora desde 2009, En su posición, ha estructurado la adquisición de más de 500,000 metros cuadrados en inmuebles comerciales, corporativos, logísticos y de usos especializados, Participó en la estructuración de la Sede Corporativa Isagen, en Medellín, el Centro Comercial Plaza Central, la Torre Atrio, entre otros.

CARLOS FRADIQUE - MÉNDEZ

Abogado graduado con honores de la Universidad del Rosario, Master en Banca y Finanzas Internacionales de la Universidad de Boston, Master en Negocios Internacionales de la Universidad de Ottawa y es especialista en Legislación Financiera en la Universidad de los Andes, Managing Partner de Brigard Urrutia, con más de 30 años de experiencia, asesorando numerosas empresas en temas concernientes a Mercado de Capitales, Banca y Finanzas, Derecho Cambiario, Derivados y Productos Estructurados, así como en Aduanas y Comercio Exterior e Impuestos.

GRACIAS



www.pei.com.co

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

Cel. +57 3112195779

ir@pei.com.co