CONFERENCIA DE RESULTADOS

1T2025

"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

1 Avances en la estrategia

2 Resumen de Gestión 1T2025

3 Evolución del mercado de capitales

4 Sesión de preguntas

1. Avances en la estrategia

Avances en la estrategia

Gestión del portafolio inmobiliario

- **Finalización de los diseños y estructuración de Torre Calle 90.** Se espera inicio de obra el segundo semestre de 2025.
- Cierre de la estructuración de la fase 8 de la **expansión de Hada** con un área cercana a 8,000 m^2.
- **Evaluación y análisis estratégico** de oportunidades de **desinversión**, como parte de la optimización del portafolio

Gestión comercial y operacional

- **Reducción del 7.6%** en el consumo de energía convencional vs el primer trimestre de 2024[1]
- Avance en la **implementación de MExA:**
  - 370 Arrendatarios equivalentes al 50.4% de los ingresos[3].
- Se inició la intervención de **50 activos** a través de R&M y Capex, con una inversión superior a COP 22,500[2] MM

Gestión financiera y de mercado de capitales

- Cierre de la documentación de la **XII emisión de Títulos Participativos** para la radicación ante la SFC
- Inclusión al **índice regional MSCI nuam** con una participación del 0.61%
- **Ratificación de las calificaciones** de títulos participativos (AAA), bonos (AA+) y eficacia en la gestión de portafolios (iAAA)

1. Este dato estará sujeto a revisión en el segundo trimestre por la consolidación de la información de consumo de marzo. La medición del consumo corresponde al 90% de los activos del portafolio.
2. Se incluyen tanto los proyectos finalizados como aquellos que se encuentran en ejecución.
3. Hace referencia a los ingresos con corte al 31 de diciembre de 2024

Resumen del portafolio 2024 vs 2025

Cifras generales[1]

COP 9.81 BN
Activos bajo administración

COP 3.24 BN
Nivel de endeudamiento

6,304
Inversionistas

1,479[2]
Arrendatarios

Resultados operativos

1,152,563 m²
Area arrendable[3]

5.90%
Vacancia física

▲ **+47 pbs**

7.12%
Vacancia económica

▼ **-2 pbs**

22,661
m² renovados

2,380
m² colocados

98.0%
Renovación de contratos

Resultados financieros

COP 205,857 MM
Ingresos

▲ **+7.8%**

COP 174,662 MM
NOI

▲ **+8.2%**

84.85%
Margen NOI

▲ **+37 pbs**

COP 150,123 MM
EBITDA

▲ **+7.9%**

72.93%
Margen EBITDA

▲ **+8 pbs**

COP 5,596
Cartera neta

0.71%
Cartera neta/ Ingresos LTM

1,285
Pago FCD por Título

15 mayo

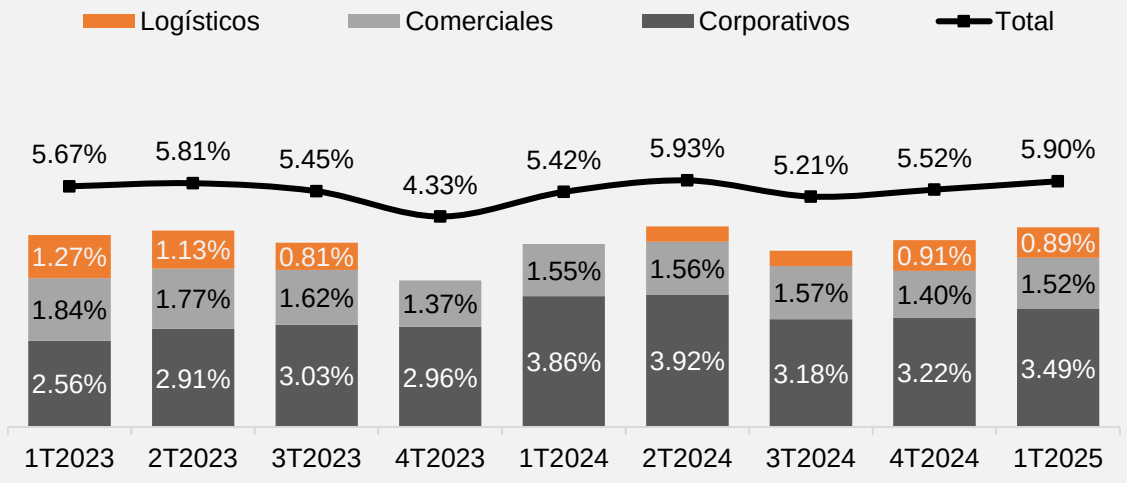
1. Cifras de cierre del trimestre. Las variaciones porcentuales se calculan comparando el cierre del trimestre de 2024 y 2025.
2. Incluye arrendatarios por marca que pueden estar en más de un inmueble. No incluye arrendatarios de Calablanca, CityU alojamiento y Boho debido a la estacionalidad en los contratos.
3. No incluye GLA de Calablanca, CityU alojamiento Y Boho.

2. Resumen de gestión 1T 2025

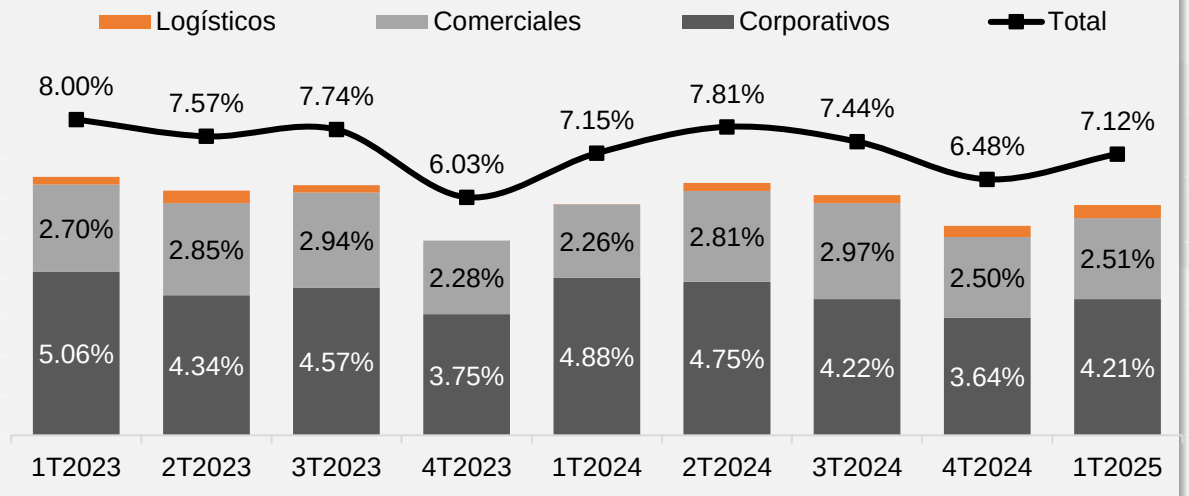
Gestión comercial y operativa

Gestión comercial

Vacancia física

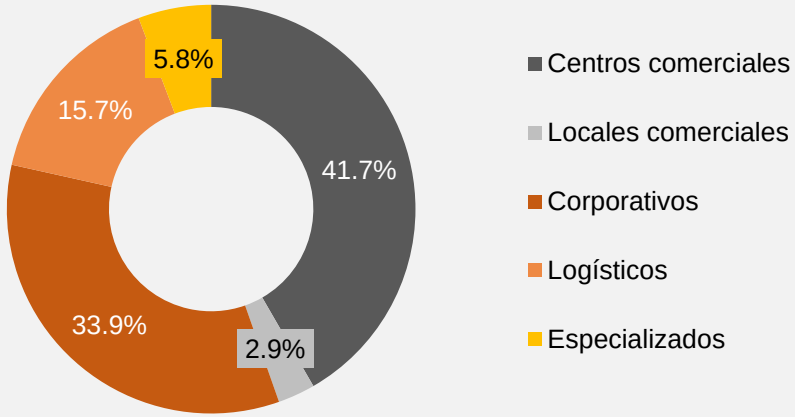


Vacancia económica



Diversificación por categoría

Según valor de la propiedad de inversión[1]



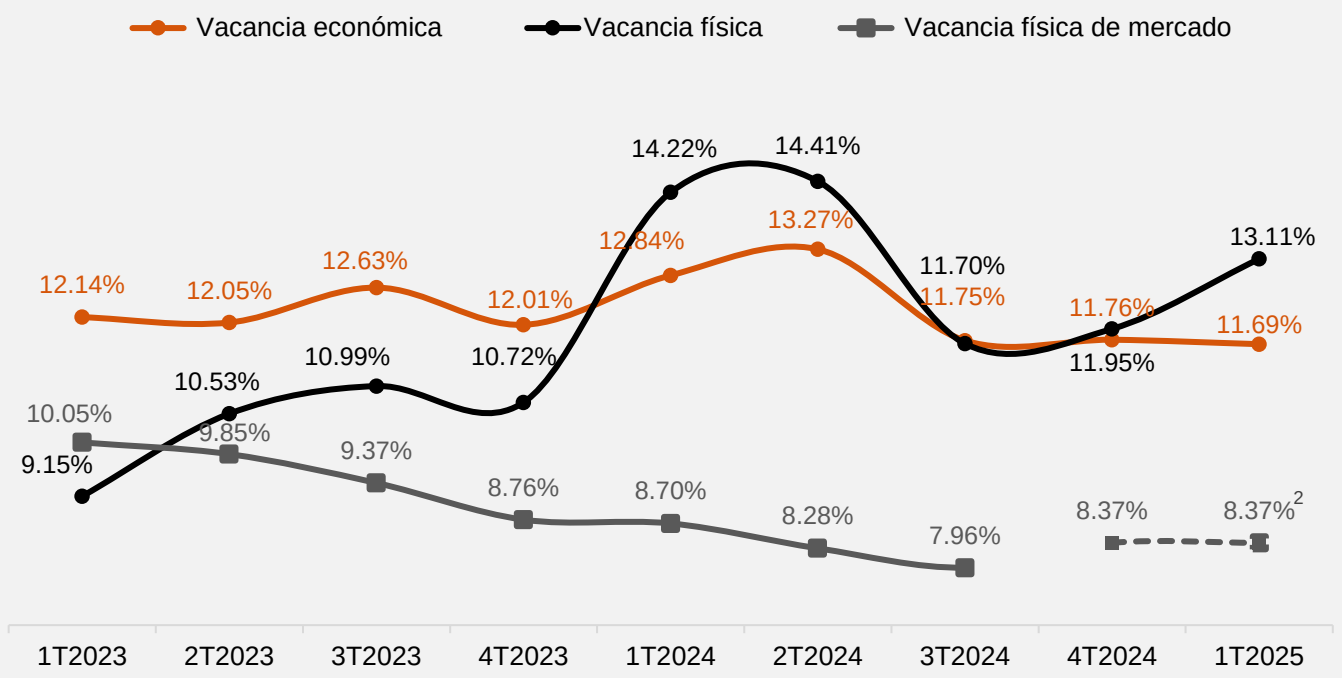
Aumento del GLA en 16,518 m² versus el 4T de 2024 por **análisis y revisión de la capacidad arrendable** específicamente en la categoría logística

Retención	1T 2025 →	**22,661 m²**
Renovación	**98.0%** →	De los contratos durante el año medido por ingresos
m² colocados	1T 2025 →	**2,380 m²**

1. Calculado como promedio por categoría.

Corporativos

Vacancia física PEI[1] vs mercado[2]



Gestión comercial

Prospección en activos corporativos 1T25

64,007 m²
Área prospectada

34
Número de prospectos

Finalización de proyecto de metros a la 4

Segundo piso Amadeus
Activo

1,270 m²
Área Intervenida

306,552 m²
Área total arrendable[3]

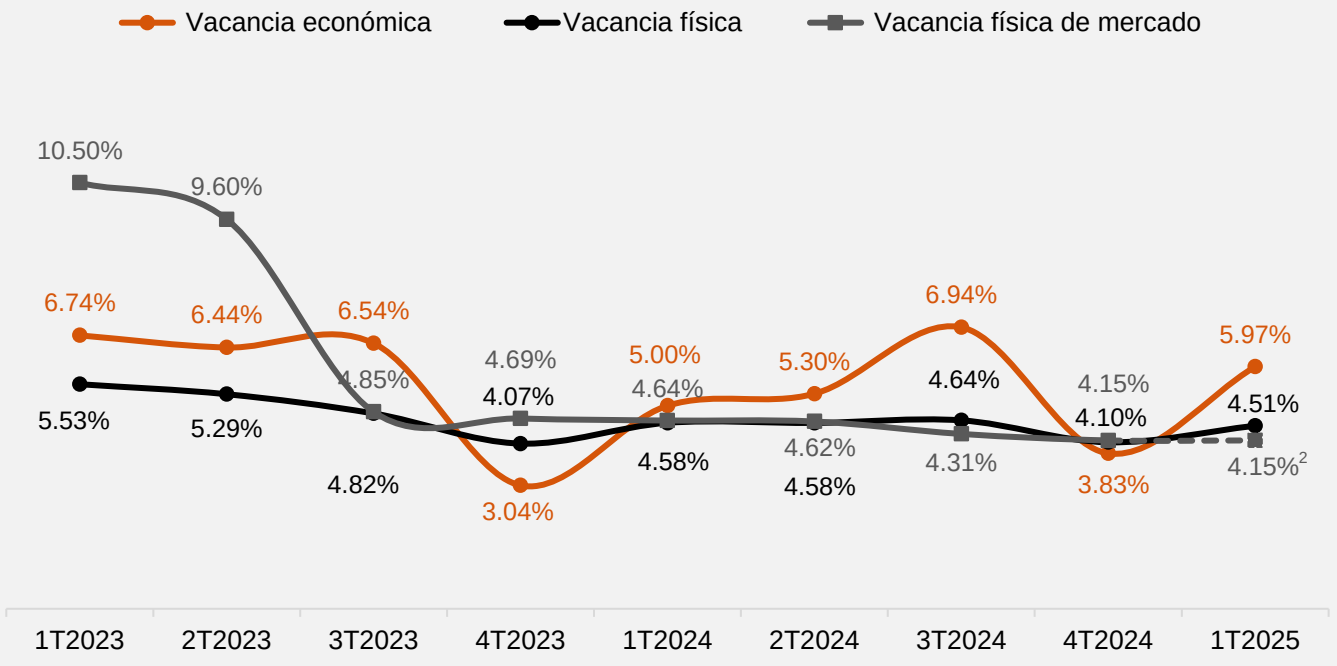
287 m²
Área arrendada 2025

40,197 m²
Área vacante

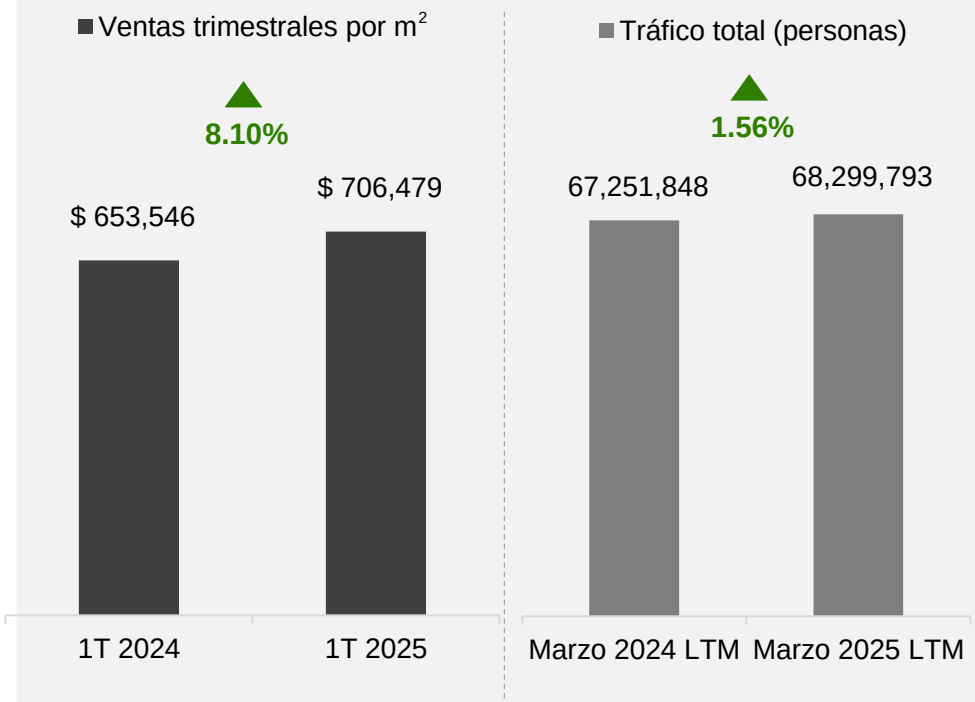
1. Información al cierre de cada trimestre.
2. Para el 4T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a diciembre de 2024 puesto que no hay actualización de ese periodo. Para esta conferencia y en adelante, se utilizará la información sobre la vacancia física del mercado de Bogotá, dado que el 77.19% del portafolio está en esa ciudad.
3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

Comercial

Vacancia física PEI[1] vs mercado[2]



Ventas y tráficos



387,069 m²
Área total arrendable[3]

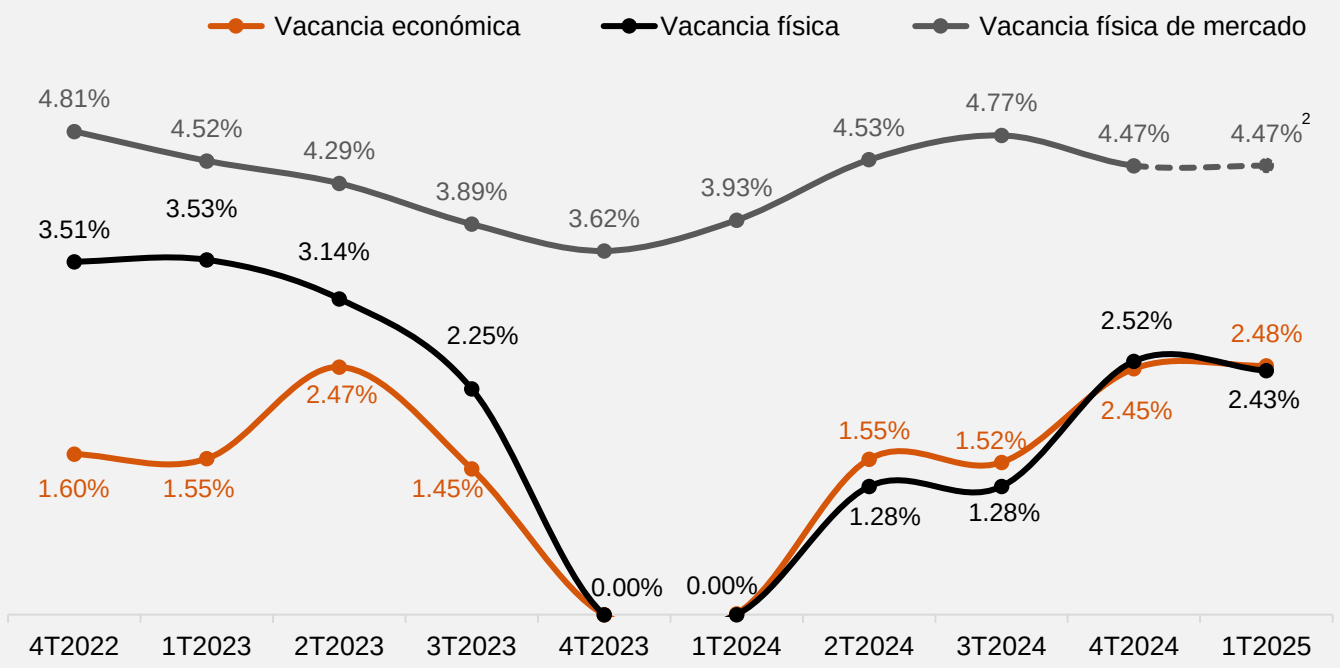
2,093 m²
Área arrendada 2025

17,461 m²
Área vacante

1. Información al cierre de cada trimestre.
2. Para el 4T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a diciembre de 2024 puesto que no hay actualización de ese periodo. Información de vacancia física de mercado de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla.
3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

Logísticos

Vacancia física PEI[1] vs mercado[2]



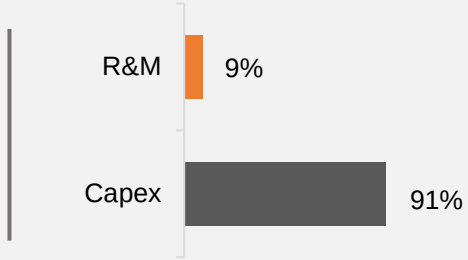
Gestión comercial

Retención de arrendatarios	Prospección de arrendatarios
RENAULT Cittium = **10,199 m²**	**6** Número de prospectos **12,777 m²** Área prospectada

Gestión inmobiliaria

Inicio ejecución de proyectos por **COP 10,800 MM**

18 activos en 10 ciudades y municipios del país



423,862 m²
Área total arrendable[3]

0 m²
Área arrendada 2025

10,292 m²
Área vacante

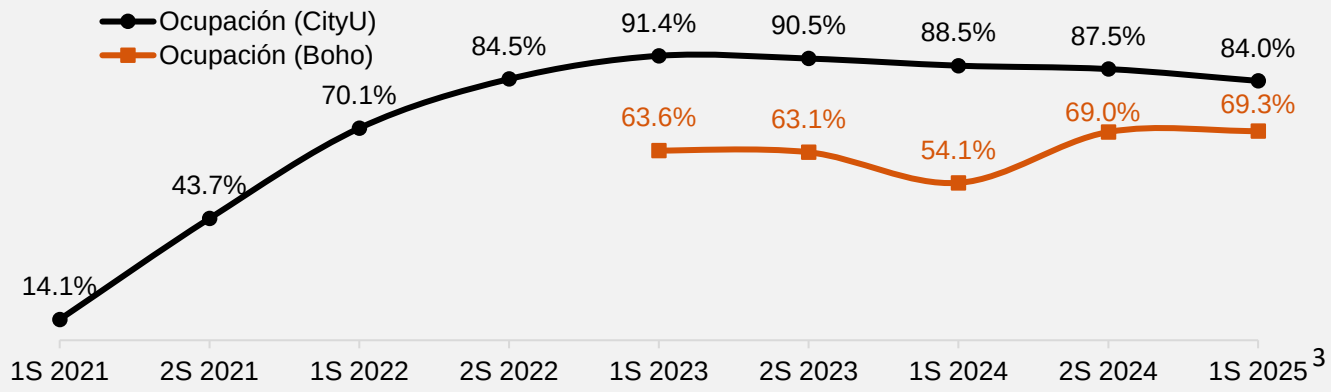
1. Información al cierre de cada trimestre.
2. Para el 4T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a diciembre de 2024 puesto que no hay actualización de ese periodo. Información de vacancia física de mercado de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla.
3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

Hospitalidad y especializados

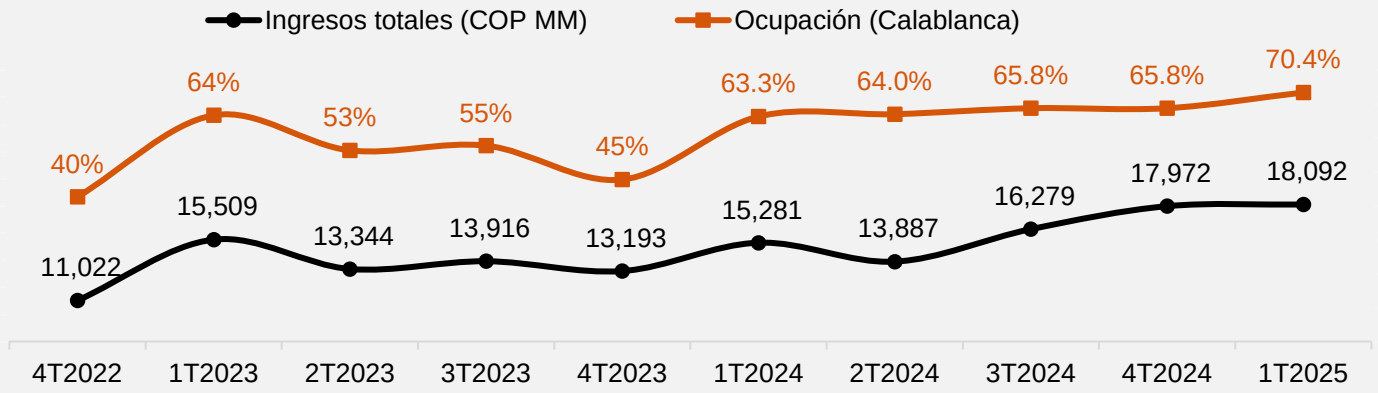
Hospitalidad[1]

CityU - Bogotá : 1,501 camas

Boho - Cali: 344 camas



Calablanca - Barú: 187 habitaciones



Especializados

35,081 m²
Área total arrendable[2]

100%
Ocupación

Aspectos destacados

Implementación de la **estrategia de colocación de Boho** que permitió alcanzar la ocupación más alta del activo desde su adquisición.

En el primer trimestre de 2025 se alcanzó **la mayor ocupación promedio** del activo Calablanca

Se realizó el **cambio del sistema de ascensores y la cubierta** del coliseo en el activo CESDE

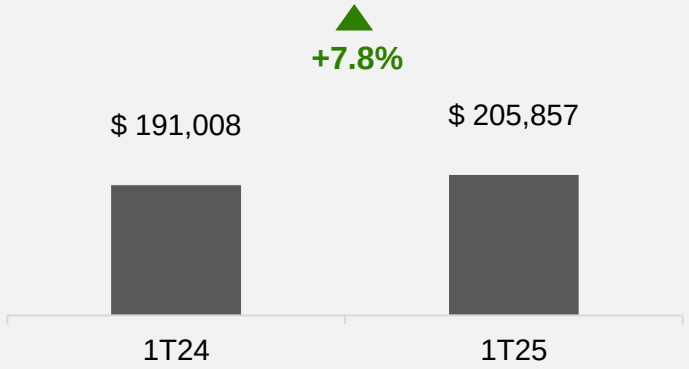
1. Promedio semestral excluyendo periodos vacacionales
2. Correspondiente al área arrendable de PEI.
3. Información a cierre de marzo de 2025

Resultados financieros

Resultados financieros

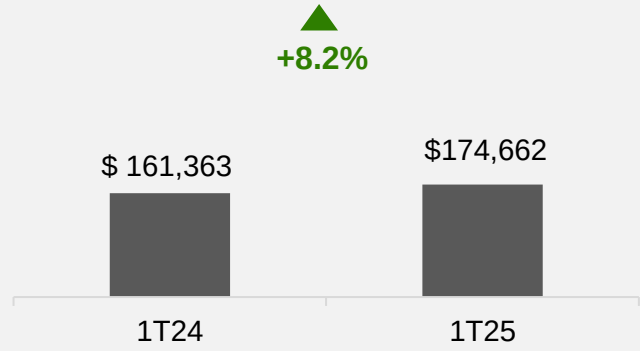
Ingresos[1]

Cifras en COP millones



NOI[1] / Margen NOI

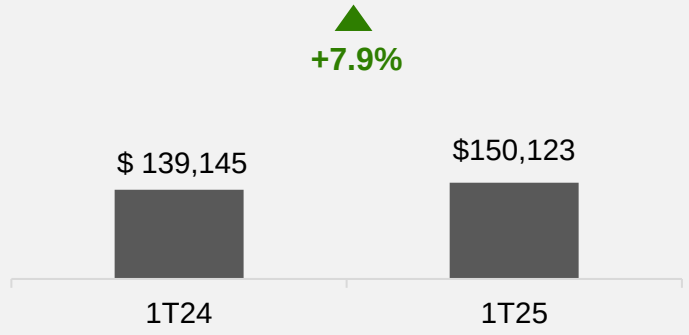
Cifras en COP millones



	1T24	1T25
Margen NOI	84.5%	84.8%

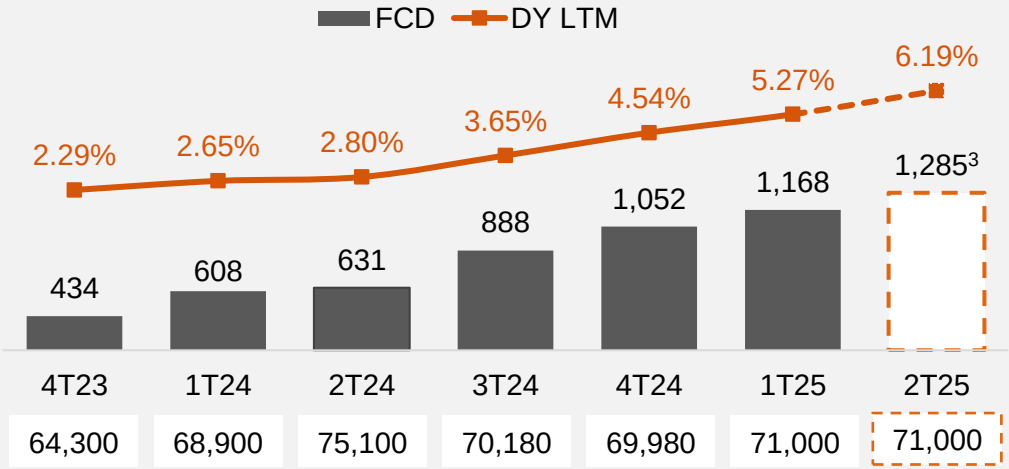
EBITDA[1] / Margen EBITDA

Cifras en COP millones



	1T24	1T25
Margen EBITDA	72.8%	72.9%

FCD pagado y dividend yield de mercado LTM

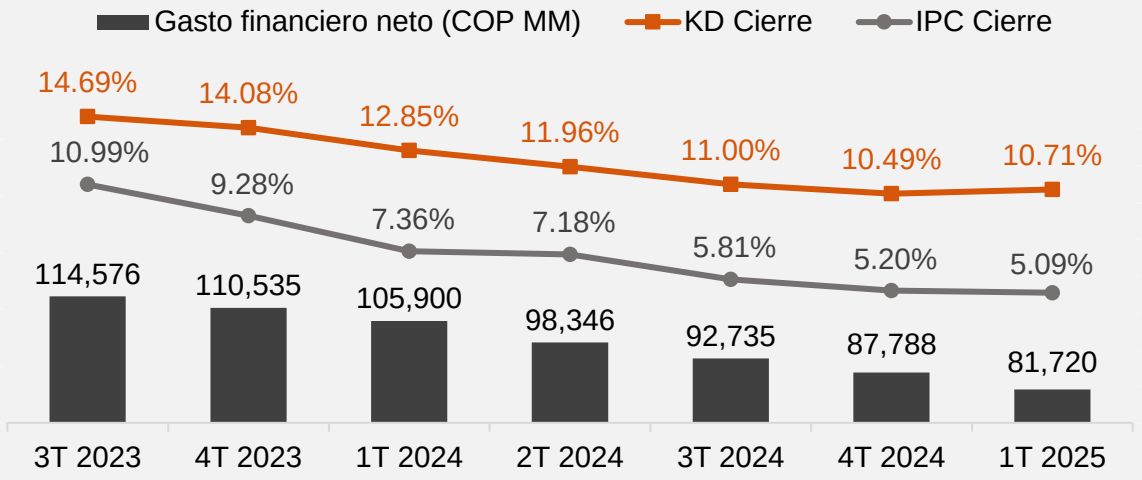


	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
Precio de mercado[2]	64,300	68,900	75,100	70,180	69,980	71,000	71,000

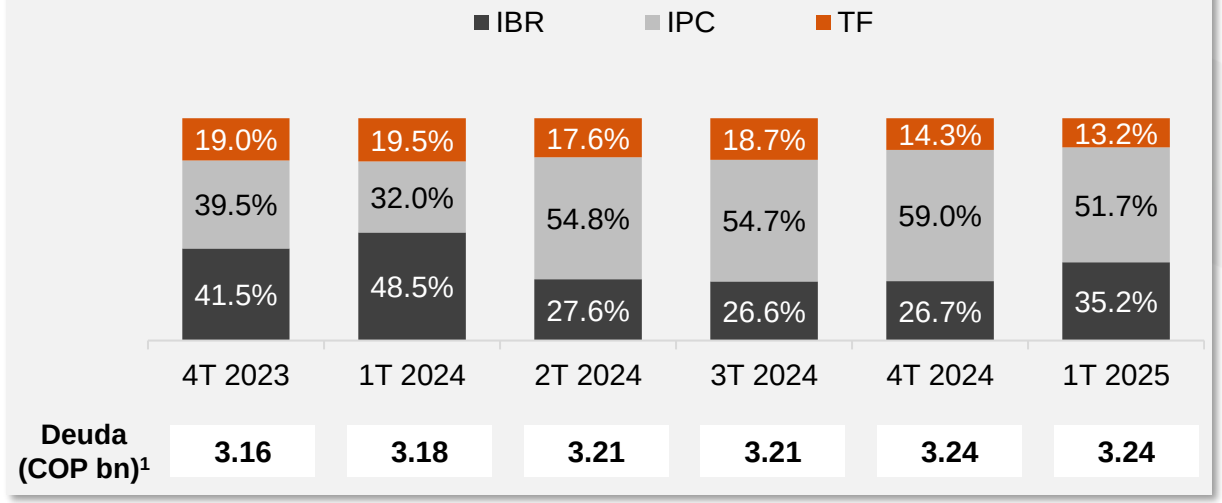
1. Calculado como promedio por categoría.
2. Precio de mercado a cierre de cada trimestre. Para el cálculo del 2T de 2025 se toma como referencia el precio de cierre de marzo de 2025.
3. Flujo de Caja Distribuible pagadero el 15 de mayo de 2025.

Resultados financieros

Gasto financiero y costo de la deuda

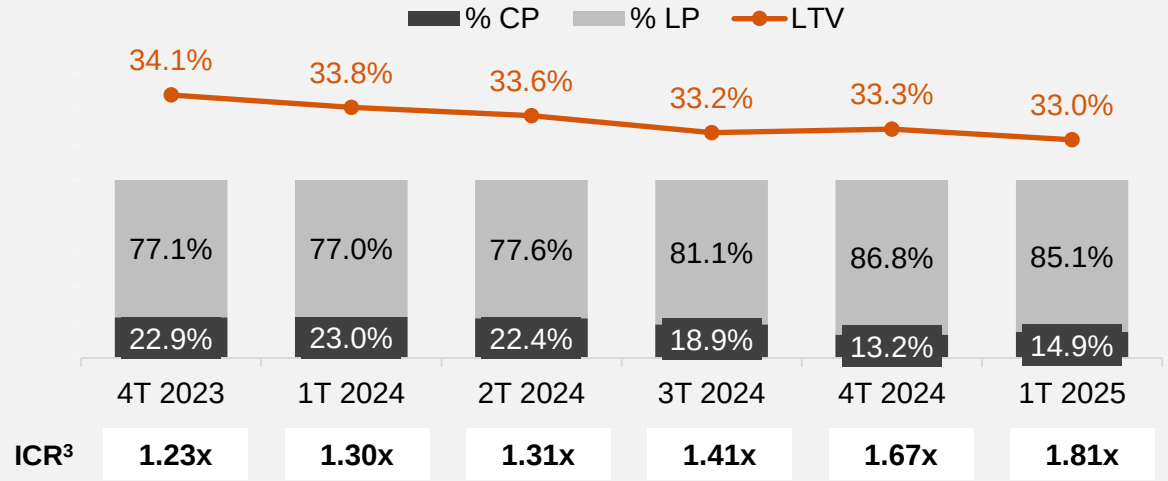


Indexación de la deuda



Deuda (COP bn)[1]	3.16	3.18	3.21	3.21	3.24	3.24

Nivel de endeudamiento[2]



ICR[3]	1.23x	1.30x	1.31x	1.41x	1.67x	1.81x

Aspectos destacados

Novación de créditos por un monto cercano a COP 396,000 MM con un plazo promedio de 15 meses

Durante el año se observa una **caída en el IPC** con una tendencia **menos pronunciada** que la anticipada por los analistas al inicio de 2025

Disminución de COP 24,180 MM en el gasto financiero neto en comparación con el mismo trimestre de 2024

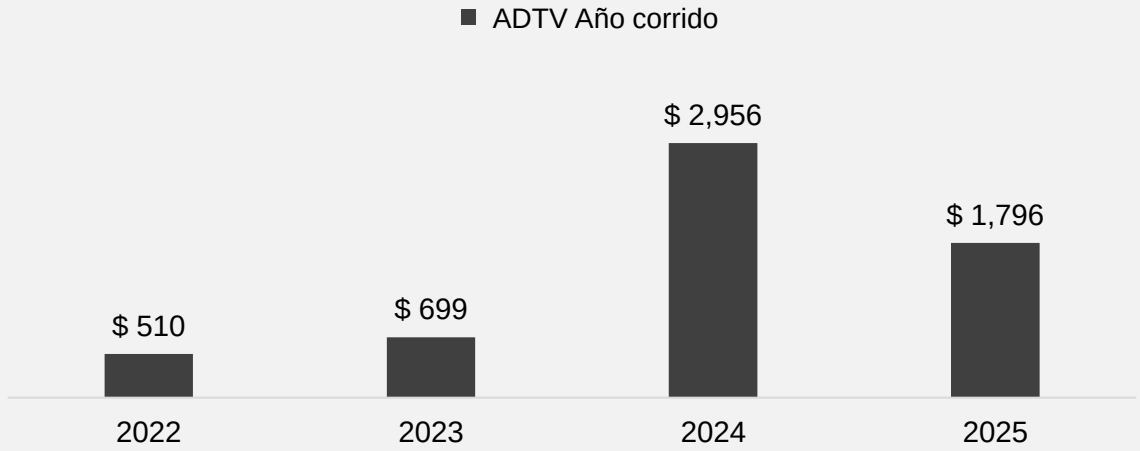
1. Cifras en billones de pesos.
2. Endeudamiento Financiero según la definición del Prospecto de PEIS
3. ICR: Indicador de cobertura intereses trimestral. Relación EBITDA sobre Gasto financiero neto.

3. Evolución del mercado de capitales

Comportamiento mercado de capitales

Precio PEIS en el mercado secundario

Promedio diario del volumen transado PEIS (COP MM)



Ranking MSCI COLCAP– Año corrido

	Ranking Valorización	Δ precio	ADTV COP MM	Ranking volumen
1°	PF Grupo Sura	47.2%	$ 11,354	3°
2°	Mineros	32.8%	$ 1,241	15°
3°	PF Aval	26.2%	$ 2,025	11°
4°	Bancolombia	25.0%	$ 9,450	4°
17°	PEI	1.5%	$ 1,796	12°

Aspectos destacados

En febrero de 2025 PEI fue incluido al **índice MSCI nuam** el cual representa el comportamiento de los mercados de renta variable de Chile, Colombia y Perú. Su metodología está basada en criterios internacionales de liquidez, capitalización bursátil y presencia en el mercado.

Durante 2025, **PEI ha representado aproximadamente el 2%** del volumen total negociado de las especies que componen el índice MSCI COLCAP, ubicándose en la **posición número 12 del ranking**.

Emisión de títulos participativos

Tipo de valor

Títulos Participativos Inscritos en RNVE[1] y en la BVC[2]. Los títulos participativos son fungibles

Monto de emisión

COP [300,000 MM– 500,000 MM]

Precio de emisión

Mercado

Títulos actuales en circulación

42,810,749

Número de Títulos a emitir

PEIS [4.23 MM – 7.04 MM][3]

Uso de los recursos

Pago de deuda

- Durante más de 18 años Pei ha construido un portafolio de más de 150 activos de las más **altas especificaciones**
- Desde su inicio el modelo de negocio ha usado el **apalancamiento** para **maximizar la rentabilidad** de los inversionistas
- El **derecho de preferencia** es un **reconocimiento a los inversionistas** que han depositado **su confianza** en el vehículo

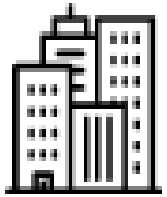
Titularizar para desapalancar

La emisión permite:

Mejora la estructura de capital y **disminuye** el gasto financiero

Desapalancar con **capital fresco** permite **mejorar** los indicadores financieros del vehículo

Aumenta la generación de **caja** para **todos** los inversionistas



Titularizar a descuento no implica que los activos inmobiliarios tengan un **valor inferior** al de su valuación por parte de un **tercero independiente**

1. Registro Nacional de Valores y Emisores
2. Bolsa de Valores de Colombia
3. Se toma como referencia el precio de cierre de marzo de 2025 (71,000)

4. Sesión de preguntas

GRACIAS

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

Tel: +57 311 2195779

ir@pei.com.co

www.pei.com.co

AGENDA **2025**

FEB 6	MAY 15	AGO 6	NOV 6
Conferencia de Resultados 4T 2024	Conferencia de Resultados 1T 2025	Conferencia de Resultados 2T 2025	Conferencia de Resultados 3T 2025

FEB 14	MAY 15	AGO 15	NOV 18
Pago FCD 4T 2023	Pago FCD 1T 2025	Pago FCD 2T 2025	Pago FCD 3T 2025

La Asamblea General de Inversionistas se llevó a cabo el 27 de marzo