



# CONFERENCIA DE RESULTADOS

3T2025





"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 3T2025
- 3 Evolución del mercado de capitales
- 4 Sesión de preguntas



# 1. Avances en la estrategia



# Avances en la estrategia tercer trimestre



## Gestión del portafolio inmobiliario

- ✓ Avances en la estrategia de **optimización del portafolio: desinversión**
- ✓ **Demolición del activo “Torre Calle 90”** — Estrategia de redesarrollo de los activos del portafolio



## Gestión comercial y operacional

- ✓ Avance en la comercialización de **ATRIO**: el edificio alcanza una ocupación del 63% y cierran negociaciones en el pabellón comercial.
- ✓ Se implementó el  **proyecto de paneles solares en Nuestro Cartago**, con 498 paneles. La generación proyectada es de **417,000 KWh/año**, equivalente al 65–70% de las zonas comunes.
- ✓ Se implementó el  **proyecto de paneles solares en Amadeus**, con 132 paneles. La generación proyectada es de **125,000 KWh/año**, equivalente al 10–12% del consumo total.



## Gestión financiera y de mercado de capitales

- ✓ Entre el 19 de agosto y el 3 de septiembre, se llevó a cabo la **emisión del duodécimo tramo de Títulos Participativos**
- ✓ PEI ingresó al índice **S&P Colombia Select** con una **ponderación del 4.6%**. Este hito fortalece la **visibilidad bursátil y el acceso a inversión pasiva**.

# Resultados emisión XII tramo



**03 de septiembre**  
Fecha de adjudicación



**COP 500,000 MM**  
Monto emitido



**COP 1,460,697 MM**  
Monto demandado



**2.92x**  
Demanda



**i AAA**  
Calificación BRC Ratings

## Uso de los recursos

Costos emisión 0.44%, \$ 2,220 MM<sup>1</sup>

GMF 0.40%, \$ 1,992 MM

Intereses 1.36%, \$ 6,776 MM

Capital [REDACTED] 97.80%, \$ 489,012 MM

## Resultados financieros

**Deuda / EBITDA** → **4.67x**

**LTV** → **27.8%**

**ICR** → **1.73x**

Créditos prepagados seleccionados teniendo en cuenta variables de costo/vencimiento

10 Créditos prepagados con un **KD promedio** de 11.05% y una **duración promedio** de 1.63 años

Aumento base inversionistas con una participación del **14% de inversionistas internacionales**

Prepara para el **crecimiento rentable** y afirma el carácter de emisor recurrente en el mercado de capitales

1. Comisiones: COP 1,590 MM, Gastos legales y de registro: COP 595 MM y Publicidad COP 34 MM

# Resumen del portafolio 2024 vs 2025 año corrido (YTD)<sup>1</sup>



**COP 9.93 BN**  
Activos bajo administración



**COP 2.75 BN**  
Nivel de endeudamiento



**8.290**  
Inversionistas



**1,476<sup>3</sup>**  
Arrendatarios



## Cifras generales<sup>2</sup>

## Resultados operativos



**1,142,412 m<sup>2</sup>**  
Área arrendable<sup>4</sup>

**7.20%**  
Vacancia física  
**▲ +198 pbs**

**7.98%**  
Vacancia económica  
**▲ +54 pbs**

**74,575**  
m<sup>2</sup> renovados  
**78.2%**  
Renovación de contratos



**47,369**  
m<sup>2</sup> arrendados

## Resultados financieros

**COP 605,077 MM**  
Ingresos  
**▲ +7.2%**

**COP 507,399 MM**  
NOI  
**▲ +8.0%**

**83.86%**  
Margen NOI  
**▲ +64 pbs**

**COP 428,842 MM**  
EBITDA  
**▲ +6.9%**

**70.87%**  
Margen EBITDA  
**▼ -19 pbs**

**COP 5,369 MM**  
Cartera neta  
**0.66%**  
Cartera neta/ Ingresos LTM

**FCD**  
COP 65,040 MM  
**COP 1,302 por Título**  
**18 noviembre**  
**2025:COP 225,066 MM**

1. YTD: Year to Date – Año corrido para 2024 y 2025 hasta el cierre de Septiembre

2. Cifras de cierre del trimestre. Las variaciones porcentuales se calculan comparando el cierre del trimestre de 2024 y 2025.

3. 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.

4. No incluye GLA de Calablanca, CityU alojamiento Y Boho. Se materializa el proceso de desinversión del activo éxito CEDI por 18,935 m<sup>2</sup>



## 2. Resumen de gestión 3T2025





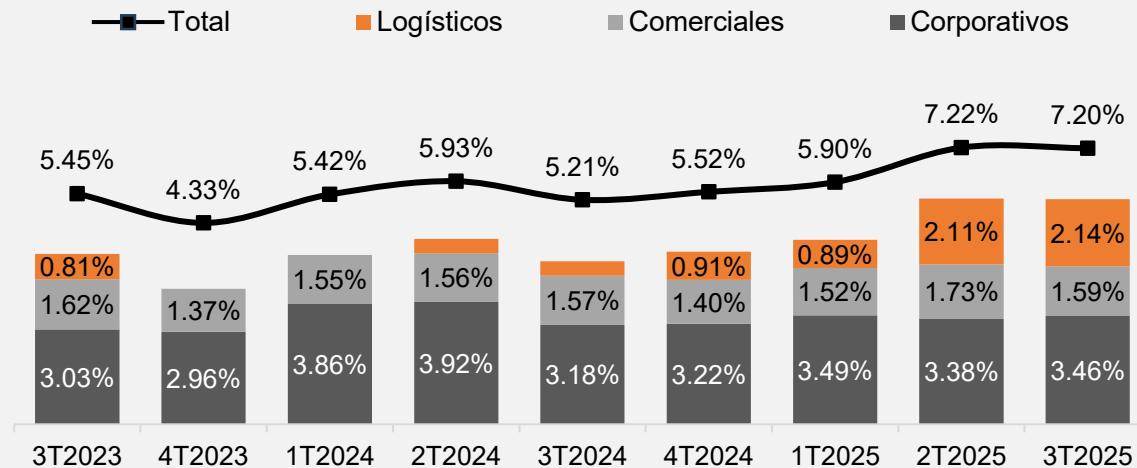
# Gestión comercial y operativa

---

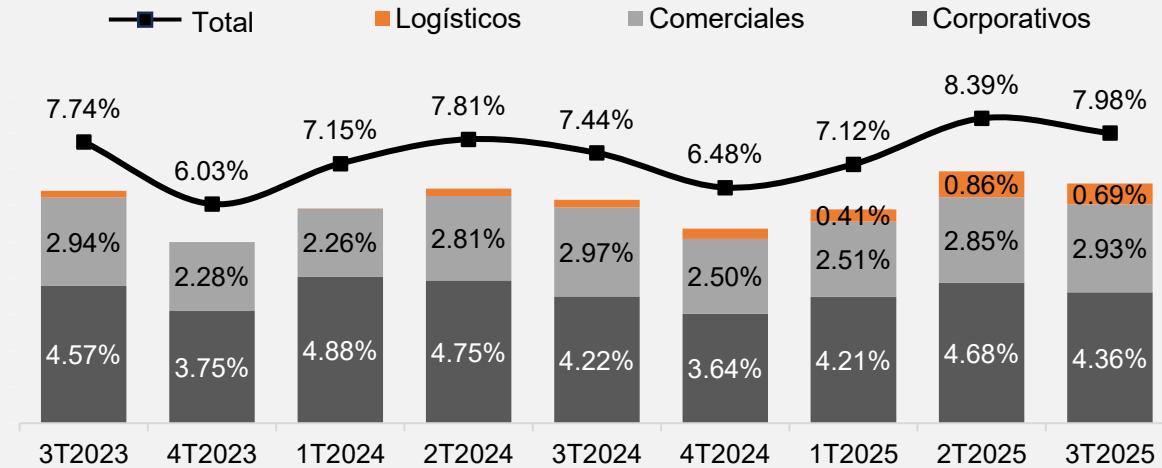
[www.pei.com.co](http://www.pei.com.co)

# Gestión comercial y operativa

## Vacancia física

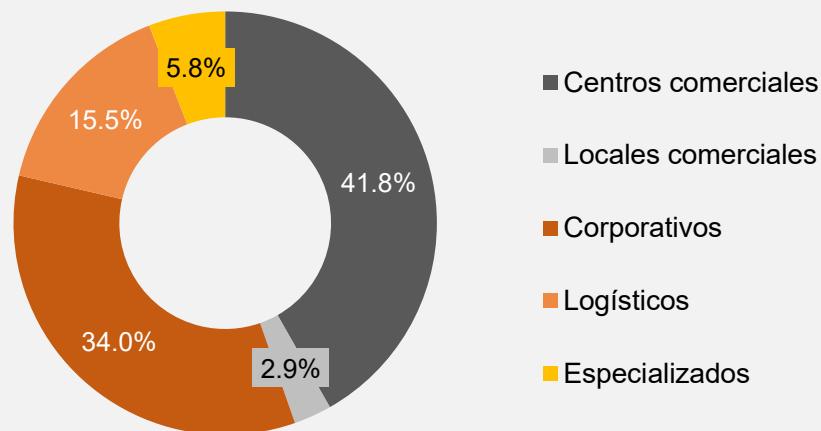


## Vacancia económica



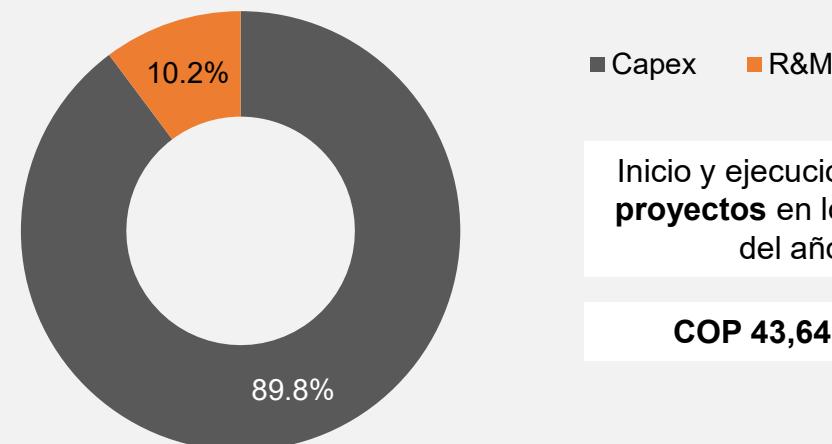
## Diversificación por categoría

Según valor de la propiedad de inversión<sup>1</sup>



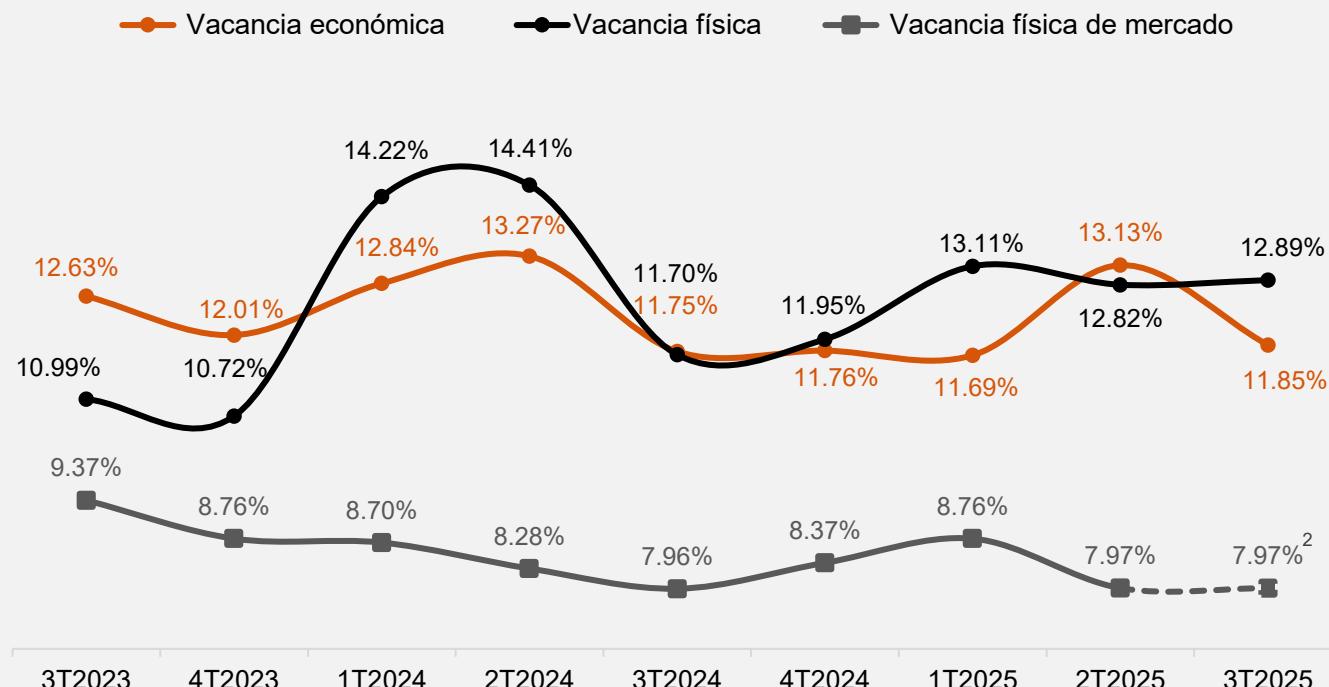
## Capex y Reparación y Mantenimiento (R&M)

Según el monto de inversión



1. Calculado como promedio por categoría.

## Vacancia física PEI<sup>1</sup> vs mercado<sup>2</sup>



## Gestión comercial

### Prospección en activos corporativos 3T25

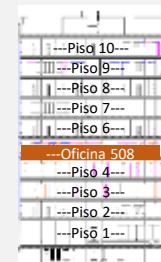
84,831 m<sup>2</sup>

Área  
prospectada

68

Número de  
prospectos

### Finalización de proyecto de metros a la 4



### Edificio WBP

Arrendatario: gtd + SECURESOFT

Área intervenida: 435 m<sup>2</sup>

Inversión: COP 1,040 MM



306,720 m<sup>2</sup>

Área total arrendable<sup>3</sup>



11,853 m<sup>2</sup>

Área arrendada 2025



39,539 m<sup>2</sup>

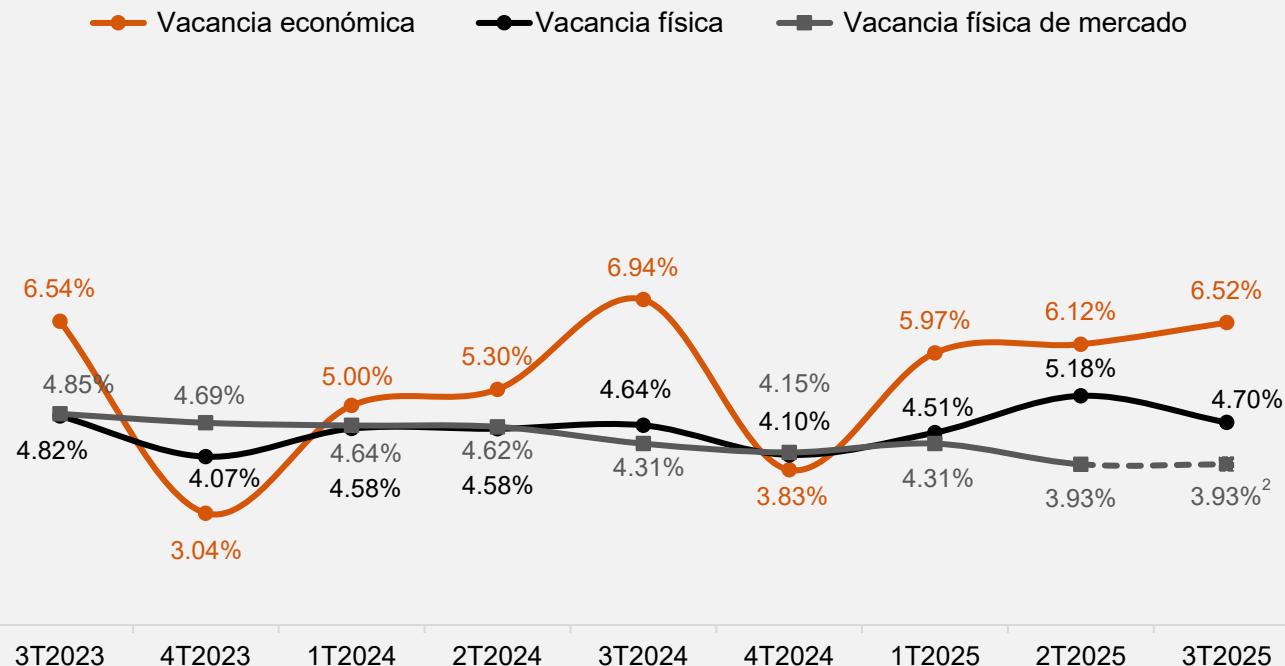
Área vacante

1. Información al cierre de cada trimestre.

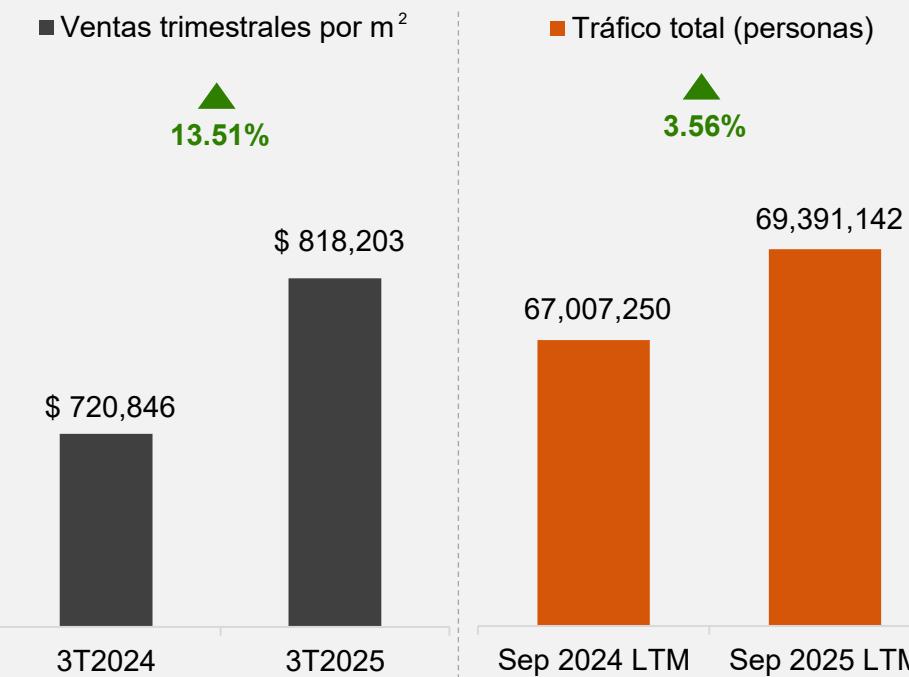
2. Para el 3T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a septiembre de 2025 puesto que no hay actualización de ese periodo. Desde marzo de 2025 y en adelante, se utilizará la información sobre la vacancia física del mercado de Bogotá, dado que el 77.20% del portafolio está en esa ciudad.

3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

## Vacancia física PEI<sup>1</sup> vs mercado<sup>2</sup>



## Ventas y tráficos



**387,300 m<sup>2</sup>**  
Área total arrendable<sup>3</sup>

**8,155 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 2025

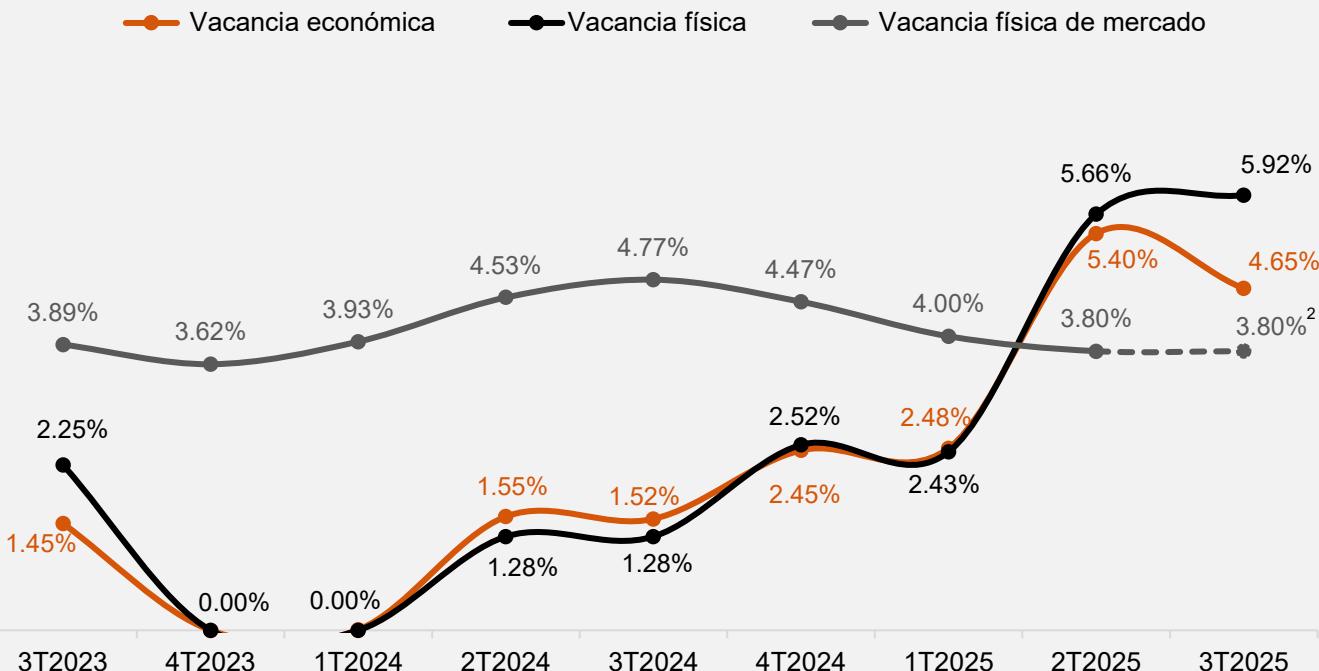
**18,190 m<sup>2</sup>**  
Área vacante

1. Información al cierre de cada trimestre.

2. Para el 3T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a septiembre de 2025 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.

## Vacancia física PEI<sup>1</sup> vs mercado<sup>2</sup>



**432,417 m<sup>2</sup>**  
Área total arrendable<sup>3</sup>

**27,362 m<sup>2</sup>**  
Área arrendada 2025

**24,479 m<sup>2</sup>**  
Área vacante

## Gestión comercial

Ingreso de arrendatarios 3T25

Prospección de arrendatarios

Zona Franca del Pacífico= **14,042 m<sup>2</sup>**



**10**  
Número de prospectos

**119,615 m<sup>2</sup>**  
Área prospectada

## Gestión inmobiliaria

Inicio y ejecución de  
proyectos por  
**COP 19,014 MM** en lo  
corrido del año

R&M 12%

Capex 88%

1. Información al cierre de cada trimestre.

2. Para el 3T se deja la información del Reporte de Mercado de Colliers International disponible a septiembre de 2025 puesto que no hay actualización de ese periodo. Información de vacancia física de mercado de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla.

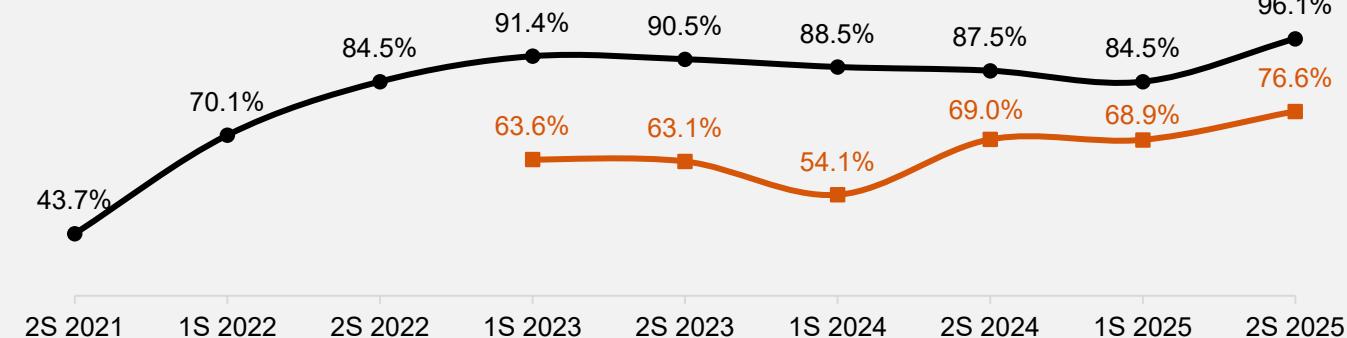
3. Correspondiente al área arrendable de PEI.

# Hospitalidad y especializados

## Hospitalidad<sup>1</sup>

CityU - Bogotá : 1,508 camas

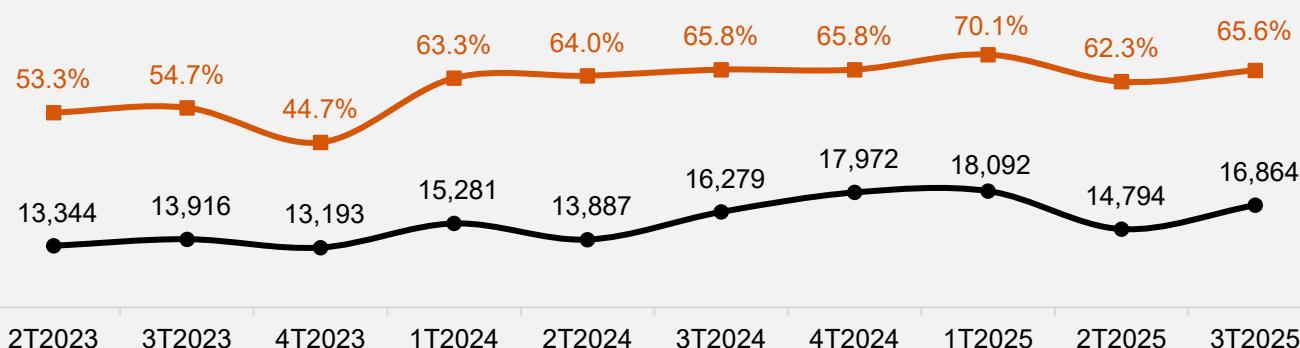
- Ocupación (CityU)
- Ocupación (Boho)



Boho - Cali: 344 camas

Calablanca - Barú: 187 habitaciones

- Ingresos totales (COP MM)
- Ocupación (Calablanca)

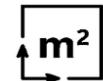


1. Promedio semestral excluyendo períodos vacacionales

2. Información a cierre del tercer trimestre de 2025

3. Correspondiente al área arrendable de PEI

## Especializados



**35,081 m<sup>2</sup>**  
Área total arrendable<sup>3</sup>



**100%**  
Ocupación

## Aspectos destacados



Inicio y ejecución de **proyectos de Capex y R&M** por más de COP 2,700 MM en lo corrido del año



El promedio de ocupación de Calablanca en lo corrido del año **ha incrementado en 133 puntos básicos** frente al mismo periodo de 2024



El promedio de ocupación de Boho y CityU en lo corrido del año **ha aumentado en 541 y 59 puntos básicos**, respectivamente, frente al mismo periodo de 2024.



# Resultados financieros

---

# Resultados financieros

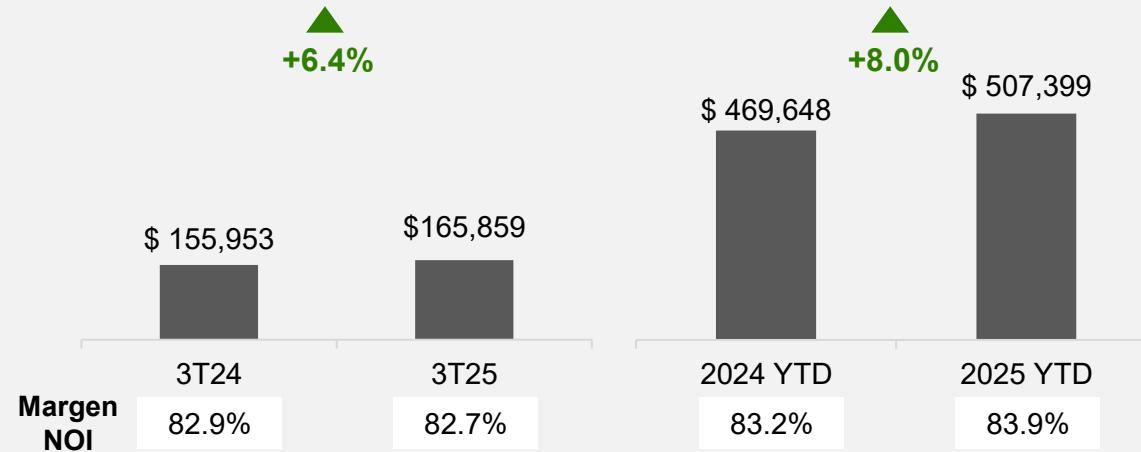
## Ingresos<sup>1</sup>

Cifras en COP millones



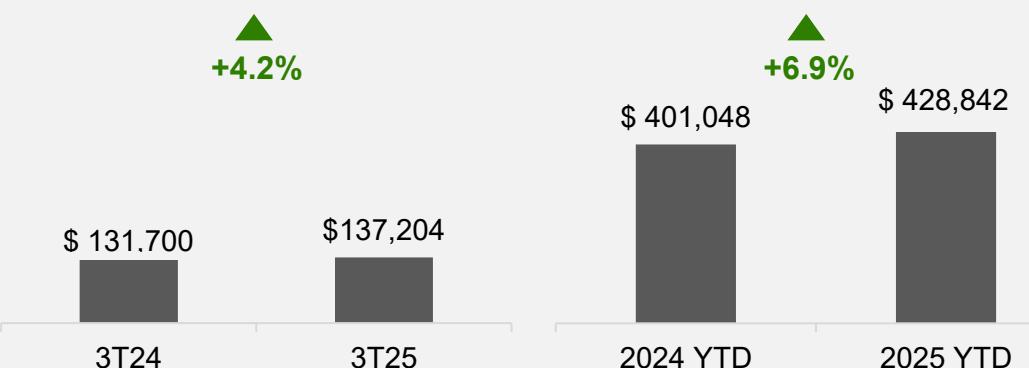
## NOI<sup>1</sup> / Margen NOI

Cifras en COP millones

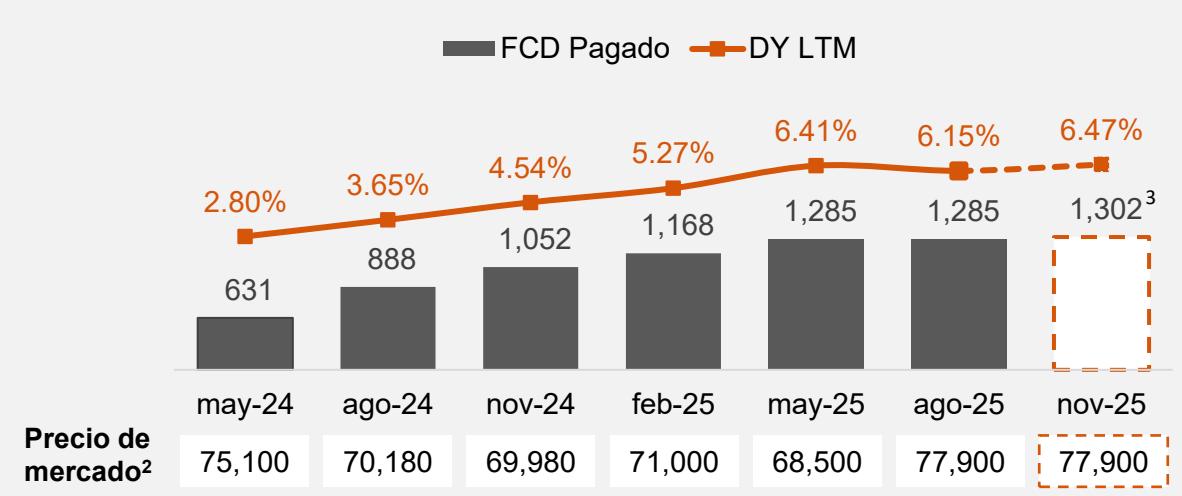


## EBITDA<sup>1</sup> / Margen EBITDA

Cifras en COP millones



## FCD pagado y dividend yield de mercado LTM



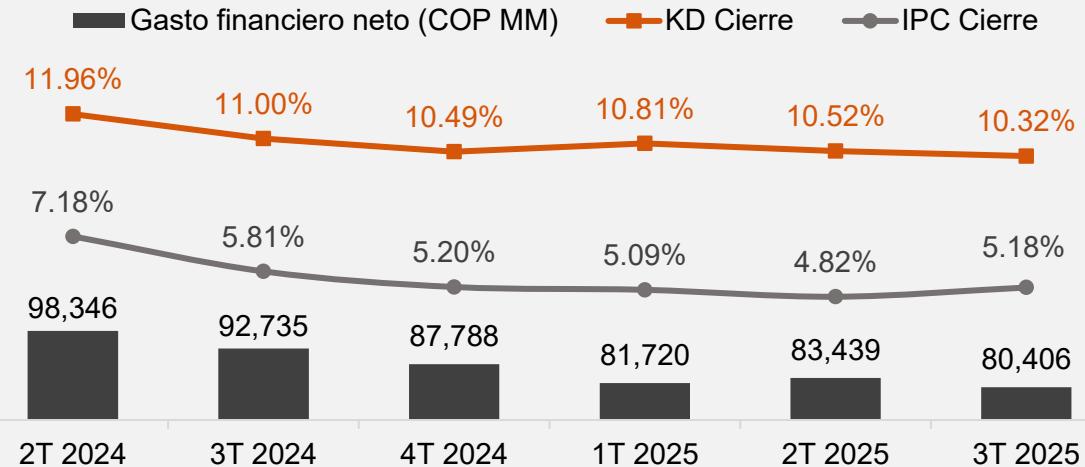
1. Calculado como promedio por categoría.

2. Precio de mercado a cierre de cada trimestre. Para noviembre de 2025 se toma como referencia el precio de cierre de septiembre de 2025.

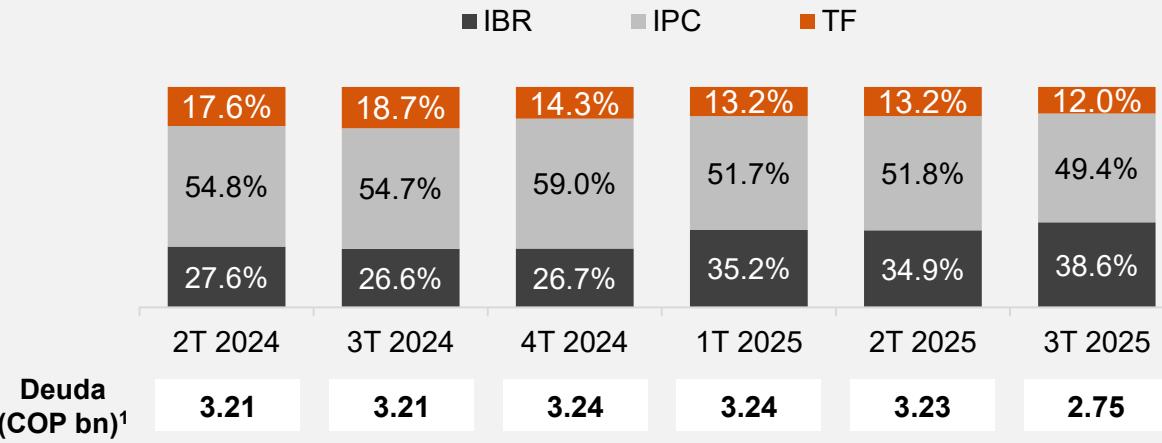
3. Flujo de Caja Distribuible pagadero el 18 de noviembre de 2025. Causado durante los meses de julio, agosto y septiembre de 2025.

# Resultados financieros

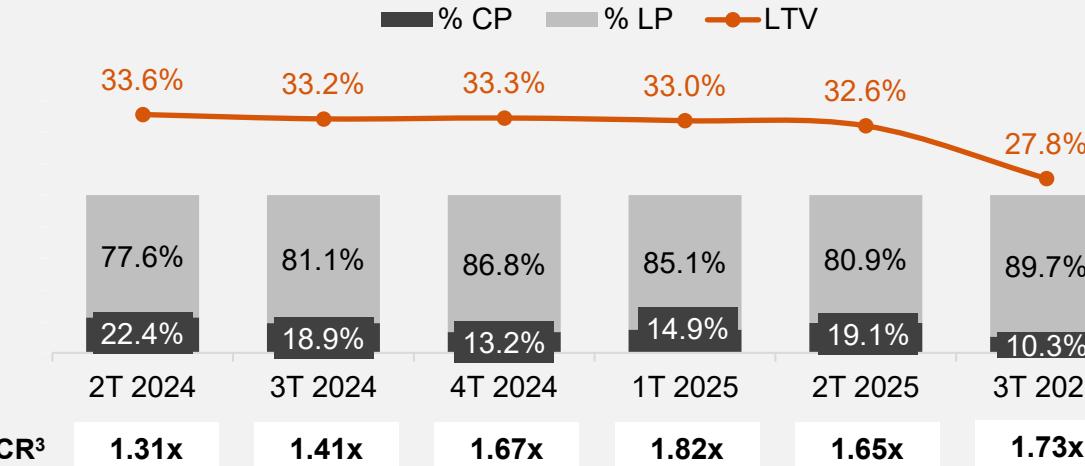
## Gasto financiero y costo de la deuda



## Indexación de la deuda



## Nivel de endeudamiento<sup>2</sup>



## Aspectos destacados

- Durante el trimestre se observa una **disminución de 20 pbs en el costo de la deuda** frente a un incremento de 36 pbs en el dato de inflación de los últimos 12 meses.
- El nivel de endeudamiento sobre los activos (LTV) se ubicó **720 puntos básicos por debajo del límite establecido del 35%**.
- Recomposición del portafolio de endeudamiento por tipo de tasa en busca de una mayor **eficiencia en el costo de financiación y el perfil de vencimientos**.

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.

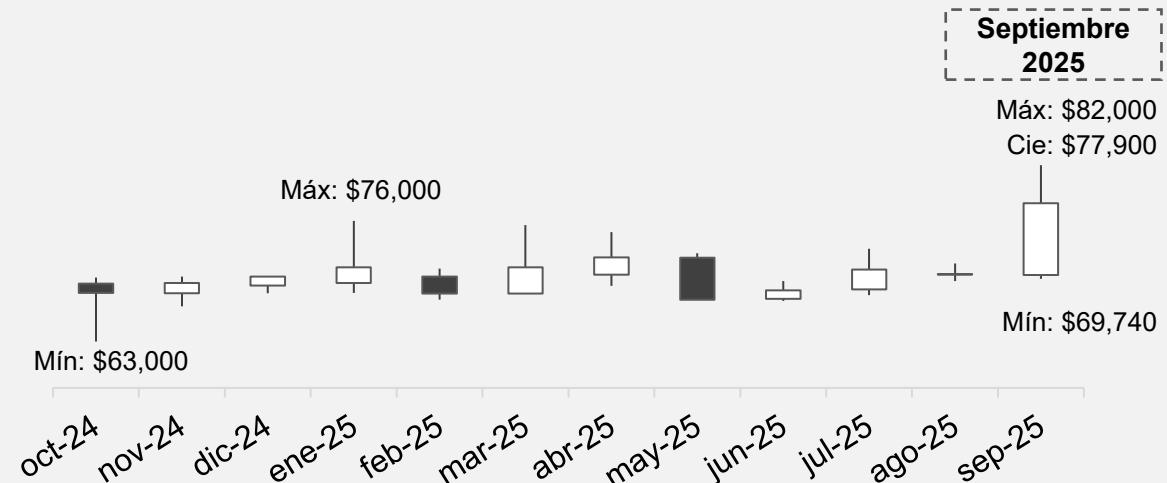


### 3. Evolución del mercado de capitales

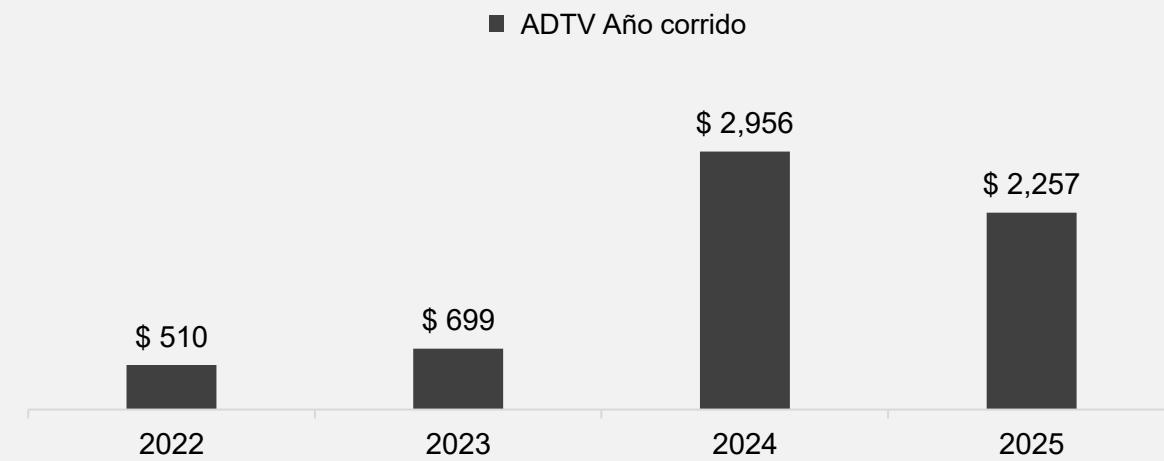


# Comportamiento mercado de capitales

## 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°	Mineros	195.7%	\$ 1,406	14°
2°	Cibest	60.9%	\$ 8,594	3°
3°	PF Aval	46.9%	\$ 1,706	13°
4°	PF Cibest	45.1%	\$ 27,158	1°
17°	PEI	11.3%	\$ 2,257	12°

## Aspectos destacados

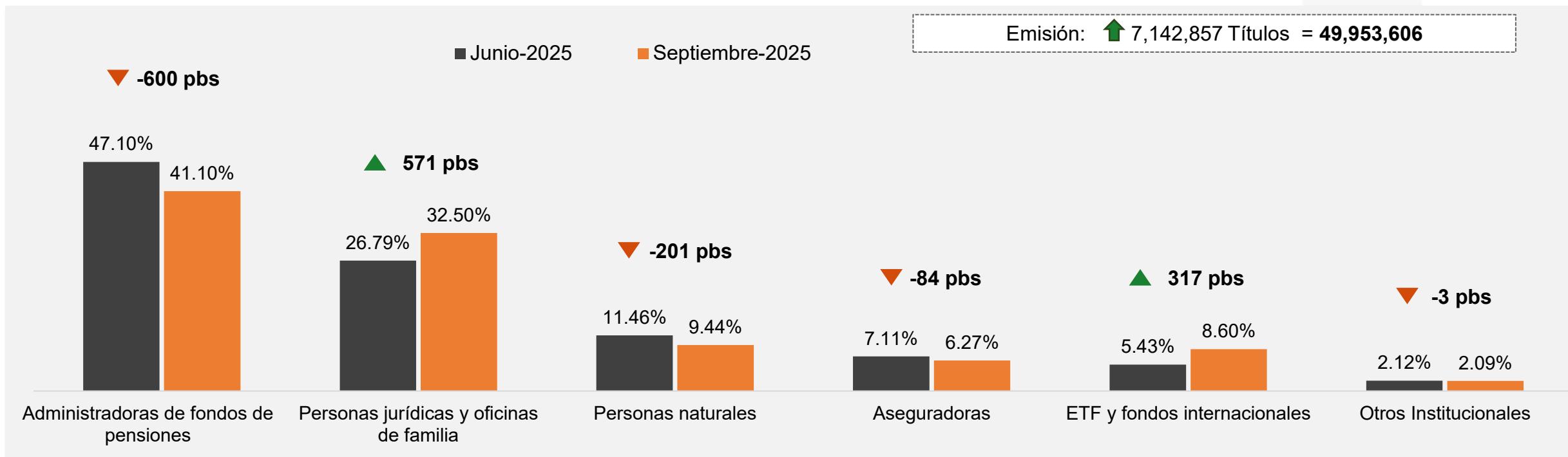


Durante 2025, Pei ha representado aproximadamente el 2% del volumen total negociado de las especies que componen el índice MSCI COLCAP, ubicándose en la posición número 12 del ranking.



Al cierre de Septiembre de 2025, se han realizado transacciones por 4,946,952 Títulos de Pei, que representan el 11.05% de los Títulos en circulación.

# Evolución base de Inversionistas



En lo corrido del trimestre  
Ingresaron **1,130** nuevos  
inversionistas



La emisión del tramo XII tuvo  
**40%** del ejercicio del  
derecho de preferencia



Durante 2025, se ha  
profundizado la  
diversificación de la base  
de inversionistas



Con un **aumento del 58%** en la  
participación, los  
inversionistas internacionales  
son el cuarto grupo más relevante  
del vehículo

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

# AGENDA 2025



<b>FEB 6</b>	<b>MAY 15</b>	<b>AGO 12</b>	<b>NOV 6</b>
Conferencia de Resultados 4T 2024 	Conferencia de Resultados 1T 2025 	Conferencia de Resultados 2T 2025 	Conferencia de Resultados 3T 2025 
<hr/>			
<b>FEB 14</b>	<b>MAY 15</b>	<b>AGO 15</b>	<b>NOV 18</b>
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