

CIRCULAR GENERAL

INVERSIONISTAS TITULOS PARTICIPATIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS- PEI

1. En cumplimiento de los numerales 1.7.12. y 1.7.13, del prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación de los Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI (el “Prospecto”), se informa que el 18 de noviembre de 2025, se procederá con el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el 1° de julio al 30 de septiembre de 2025 (el “Flujo de Caja Distribuible Tercer Trimestre 2025”).
2. La distribución del Flujo de Caja Distribuible Tercer Trimestre 2025 se realizará por un valor total de COP \$65.039.595.012,00 a razón de utilidad.
3. El Flujo de Caja Distribuible Tercer Trimestre 2025 distribuido por Título, se realizará de la siguiente manera:

Utilidad Neta por Título (1)	COP \$ 1.302,00
Valor distribuido por Título= (1)	COP \$ 1.302,00

4. La retención en la fuente se efectuará sobre el valor de la utilidad distribuida por Título, de acuerdo con la calidad tributaria de cada Inversionista.
5. Sin perjuicio de lo comentado en los numerales anteriores, cada Inversionista es responsable de cumplir con sus obligaciones formales de acuerdo con su calidad tributaria.
6. De conformidad con lo establecido en el Artículo 3.1.1.18. del reglamento general de la BVC, las operaciones de compraventa de Títulos que se realicen entre el 11 y el 18 de noviembre de 2025, serán consideradas como operaciones realizadas dentro del periodo ex – rendimiento. El periodo ex – rendimiento hace referencia al tiempo durante el cual una operación de compraventa de Títulos no incorpora el derecho a percibir el Flujo de Caja Distribuible por parte del comprador.

Los términos con mayúscula inicial que no se definan expresamente en la presente comunicación tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto.

Bogotá, 6 de noviembre de 2025.

OSCAR JAVIER CANTOR HOLGUIN
Representante Legal

Pei reporta ingresos por más de COP 600,000 millones en lo corrido del año y se reafirma como emisor frecuente, luego de exitosa emisión de títulos

Bogotá, noviembre de 2025. Pei, alternativa de inversión inmobiliaria líder en Colombia, reportó destacados resultados financieros y operacionales al cierre del tercer trimestre de 2025. Los ingresos acumulados alcanzaron COP 605,077 millones, lo que representa un crecimiento del 7,2% frente al mismo periodo del año anterior superando la inflación acumulada. Este desempeño responde a una gestión rigurosa del portafolio, una estrategia comercial centrada en atraer arrendatarios de calidad y la toma de decisiones oportunas frente a la evolución del mercado inmobiliario y financiero.

Resultados financieros y Distribución.

Al cierre del tercer trimestre, Pei, registró un Ingreso Operativo Neto (NOI) acumulado de COP 507,399 millones, con un margen del 83,9%, equivalente a un incremento del 8% frente al mismo periodo del año anterior resultado del escalamiento de rentas, la eficiencia en gastos operativos y la estabilidad del portafolio. A nivel de rentabilidad, el EBITDA registró COP 428,842 millones, manteniendo un saludable margen del 70,9%.

Para el tercer trimestre del año, Pei anunció a los inversionistas el pago del Flujo de Caja Distribuible (FCD) por COP 65,040 millones, equivalente a COP 1,302 por título participativo correspondiente al periodo del 1 de julio al 30 de septiembre, que será efectuado el próximo 18 de noviembre. Una distribución por título que mantuvo su tendencia de crecimiento durante el año, inclusive con el aumento del número de títulos en circulación, reflejando un desempeño operativo positivo y la capacidad del portafolio de generar valor para los inversionistas.

Dinámica del mercado de capitales.

Uno de los hitos más relevantes fue la emisión del duodécimo tramo de títulos participativos de Pei, que alcanzó una demanda total de COP 1,46 billones, equivalente a 2,92 veces el monto ofrecido (COP 500.000 millones). El 40% de los inversionistas de Pei ejercieron su derecho de preferencia, reflejando la confianza en Pei y su estrategia de largo plazo.

Los recursos provenientes de la emisión se destinaron al prepago de deuda, con el objetivo de optimizar el costo de financiación y fortalecer el perfil de vencimientos que compensó la reducción de tasas menos acelerada que lo estimado al comienzo del año.

Esta operación permitió disminuir el nivel de endeudamiento sobre los activos (LTV) al 27,8%, es decir, 720 pbs por debajo del límite del 35%, manteniendo una estructura financiera conservadora y consistente con la estrategia de gestión del portafolio. Durante el trimestre, el costo promedio de la deuda disminuyó 20 pbs, en contraste con un aumento de 36 pbs en la inflación anual.

También, ingresaron 1.130 nuevos inversionistas y la participación de inversionistas internacionales aumentó en un 58%, consolidando la diversificación y profundidad de la base de inversionistas del vehículo.

En septiembre de 2025, Pei fue incluido en el índice S&P Colombia Select, con una ponderación del 4,6%. Adicionalmente, mantuvo su participación en el MSCI COLCAP, donde representa cerca del 2% del volumen total negociado. Estas inclusiones fortalecen la visibilidad bursátil del vehículo y amplían su acceso a inversionistas internacionales.

Otro de los resultados destacados del trimestre fue que el valor del título registró un desempeño positivo, al pasar de \$68,500 en junio a \$77,900 en septiembre, lo que representa un incremento del 13,7%. Por su parte, el ADTV (Average Daily Traded Volume) registró un incremento del 61%, al pasar de \$1,883 millones a \$3,040 millones de pesos, impulsado principalmente por la emisión de títulos de Pei y la mencionada inclusión en el índice bursátil.

Indicadores operacionales e inmobiliarios.

La tasa de ocupación del portafolio cerró en 92,8%. Durante el año, Pei ha concretado la colocación de más de 47.300 m² y la renovación de más de 74.500 m² de área arrendable, lo que refleja la dinámica comercial positiva y la resiliencia de sus categorías inmobiliarias.

En línea con la estrategia de optimización de portafolio, se destacó la demolición del activo Torre Calle 90, un paso clave para maximizar valor y reposicionar el activo a través de un desarrollo con mayor área arrendable.

Estos resultados reflejan la capacidad de Pei para adaptarse, crear valor y fortalecer su liderazgo en el mercado, consolidando una alternativa de inversión inmobiliaria robusta, sostenible y con vocación de largo plazo.

Acerca de Pei (PEI CB Equity)

Pei es una alternativa de inversión inmobiliaria estructurada y administrada por Pei Asset Management hace más de 18 años, pionera en el mercado de capitales de Colombia que cuenta con más de 8,200 inversionistas. Ha consolidado un portafolio de activos generadores de renta con altas especificaciones, de más de 1.14 millones de m² de área arrendable, con una base diversificada de cerca de 1,500 arrendatarios y presencia en 32 ciudades y municipios del país. El portafolio está avaluado en cerca de 10 billones de pesos e incluye cuatro categorías de activos: corporativos, comerciales, logísticos y especializados.