

Mensaje del Presidente

Estimados Inversionistas,

En medio de un contexto desafiante generado por la incertidumbre en el panorama económico del país, el Administrador Inmobiliario del vehículo marcó una hoja de ruta estratégica basada en las fortalezas y capacidad de Pei. La diversificación del portafolio fue clave, sumado a los más de 1,600 arrendatarios, permitiendo responder eficazmente a los desafíos del entorno.

En el Plan de Estratégico, se avanzó en la optimización del portafolio de activos inmobiliarios, gestionando integralmente el ciclo de inversión. Además, se trabajó en una estructura de capital eficiente, gestionando nuevas líneas de financiamiento, se adelantó la agenda de sostenibilidad, y se habilitó la ampliación de la base de inversionistas en los mercados de capitales local e internacional.

Del mismo modo, a lo largo del año, el equipo del Administrador gestionó la actualización del prospecto de títulos participativos, aprobada en la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas celebrada en diciembre. Esta modificación tuvo como norte actualizar el perfil de Pei para los siguientes años centrados en estrechar la alineación de intereses con los inversionistas, mantener un perfil de endeudamiento conservador y fortalecer estándares de gobierno corporativo.

Por su parte, la estrategia de gestión comercial centrada en la creación y entrega de mayor valor a los clientes permitió una reducción de vacancia alcanzando una tasa de ocupación del portafolio cercana al 96%, la más alta en los últimos cinco años, reforzada en una tasa de renovación de contratos del 98% en 2023.

Lo anterior se tradujo en un crecimiento sostenido de los ingresos operacionales que experimentaron un aumento del 15% en comparación con el año anterior, alcanzando la cifra de COP 703,580 millones con eficiencias operacionales que resultaron en un margen NOI del 82.6%, superando las expectativas estimadas y un margen EBITDA del 71% impulsado por el descuento unilateral que aplicó el Administrador durante todo el año 2023.

En cuanto a la estructura de capital, se observó una corrección en el costo de la deuda, influido por la gradual desaceleración en materia de inflación. A pesar de un gasto de intereses de COP 437 mil millones, el Flujo de Caja Distribuible alcanzó los 63 mil millones de pesos, representando un *dividend yield* patrimonial del 1.12%.

Por su parte, el valor del título experimentó una recuperación gradual, cerrando el 2023 en COP 64,300, lo que representa una valorización del precio de mercado del 80% en comparación con el cierre del año anterior. Cabe mencionar que, durante el 2023, Pei se destacó como el título más valorizado entre las especies listadas en el sistema de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC). Además, se registró un notable aumento en el volumen de negociación promedio diario del título, pasando de COP 72 MM en diciembre de 2022 a COP 665 MM en diciembre de 2023, lo que significa un incremento de 9.2 veces.

En conclusión, 2023 fue un año donde Pei demostró su capacidad para obtener resultados positivos en medio de los desafíos inherentes al entorno económico. Una vez más, el

vehículo de inversión inmobiliario capitalizó las fortalezas de su portafolio tangible, destacando al mismo tiempo el potencial de la inversión inmobiliaria en Colombia.

Atentamente,

Jairo Alberto Corrales Castro

Presidente

Pei Asset Management