



Informe Integrado de **Gestión y Sostenibilidad**

2024



LA EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO EN LA RUTA DE LA SOSTENIBILIDAD

Contenido



Sobre este informe



Mensaje del presidente



Perfil de la compañía



Acerca de Pei



Tesis de inversión

01. Sobre este informe.

02. Mensaje del Presidente.

03. Perfil de la compañía.

- 3.1. ¿Quiénes somos? 09
- 3.2. ¿Qué hacemos? 10
 - 3.2.1 Administradora Inmobiliaria de Pei. 10
- 3.3. ¿Cómo lo hacemos? 11
 - 3.3.1. Gestión a partir de la sostenibilidad. 11
 - 3.3.2. Compromiso con los grupos de interés. 12
 - 3.3.3. Atención a los asuntos materiales. 13

04. Acerca de Pei.

- 4.1. Estructura. 15
- 4.2. Gobierno Corporativo. 16
 - 4.2.1. Asamblea General de Inversionistas. 16
 - 4.2.2. Comité Asesor. 17
 - 4.2.3. Miembros del Comité Asesor. 17
 - 4.2.4. Fortalecimiento Gobierno Corporativo. 19
 - 4.2.5. Otros Agentes. 20

05. Tesis de inversión.

06. Avance Plan Estratégico.

07. Informe de Gestión 2024

- 7.1. Cifras destacadas. 27
- 7.2. Análisis macroeconómico. 28
- 7.3. Entorno inmobiliario. 29
- 7.4. Indicadores inmobiliarios de Pei. 29
 - 7.4.1. Portafolio inmobiliario por categorías. 29

04

05

09

09

10

10

11

11

12

13

14

15

16

16

16

17

17

19

20

21

23

26

27

28

29

29

29

29

29



Avance Plan Estratégico



Informe de Gestión 2024



Ecoeficiencias



Riesgos de negocio Pei



Acerca de la administradora Pei Asset Management

- 7.5. Indicadores financieros de Pei. 37
 - 7.5.1. Estructura de capital y endeudamiento. 38
 - 7.5.2. Resultados financieros. 40
 - 7.5.3. Rentabilidad. 48
- 7.6. Dinámica del mercado de capitales. 49
- 7.7. Agenda con los inversionistas. 52

08. Ecoeficiencias

- 8.1. Descarbonización. 55
 - 8.1.1. Gestión de Energía 56
 - 8.1.2. Gestión del Agua 56
 - 8.1.3. Gestión de Residuos 57
 - 8.1.4. Huella de Carbono 57
- 8.2. Certificaciones. 57
- 8.3. SGAS. 58
- 8.4. Recomendaciones del TCFD. 58

09. Riesgos de negocio Pei

10. Acerca de la administradora Pei Asset Management.

- 10.1. Estructura y Gobierno Corporativo. 68
 - 10.1.1. Asamblea General de Accionistas. 68
 - 10.1.2. Junta Directiva. 68
 - 10.1.3. Ambiente de control. 68
- 10.2. Equipo Directivo Pei Asset Management. 74
- 10.3. Desarrollo y bienestar del Talento Humano. 76
 - 10.3.1. Compromiso del Talento Humano. 77
 - 10.3.2. Desarrollo profesional y Plan Carrera. 78
 - 10.3.3. Diversidad, Equidad e Inclusión – DEI. 80
 - 10.3.4. Seguridad y Salud en el Trabajo. 81
- 10.4. Contribución al bienestar de la comunidad y arrendatarios. 82
 - 10.4.1. Bienestar de la comunidad. 82
 - 10.4.2. Bienestar de los arrendatarios - MeXa 86

***Informe interactivo, opción de clic en cada capítulo.**

01. Sobre este informe (GRI 2-3)

Este informe elaborado por Pei Asset Management S.A.S. ("Pei Asset Management"), en calidad de administrador inmobiliario del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias ("Pei" o el "vehículo"), presenta la gestión del portafolio en sus aspectos económicos, sociales y ambientales. El informe ha sido elaborado conforme a los estándares de Global Reporting Initiative (GRI) en su versión más reciente de 2021. Comprende a su vez algunas de las recomendaciones sugeridas por TCFD y los Estados Financieros se presentan bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), asegurando la fiabilidad y la comparabilidad de la información.

La información contenida en el presente informe corresponde al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024. La publicación del presente informe es anual. Para más información, puede comunicarse con el área de Relación con el Inversionista al teléfono +57(601)7448999 o al correo electrónico ir@pei.com.co





02. Mensaje del **Presidente**

02. Mensaje del Presidente

Apreciados,

Reciban un cordial saludo con ocasión de la presentación del **Informe Integrado de Gestión y Sostenibilidad 2024** de Pei. Este informe refleja los logros alcanzados y los desafíos superados en un año marcado por un entorno económico retador, así como nuestro compromiso permanente con la creación de valor para ustedes.

En 2024 la economía colombiana alcanzó un crecimiento anual del 1,8% que triplicó el comportamiento de 2023, superando así las expectativas de los analistas al inicio del año quienes lo ubicaban en 1.6%. Este comportamiento estuvo impulsado por el consumo privado y de los hogares, lo que desencadenó que la inflación tuviese un importante descenso, no obstante, no tan pronunciado como anticipaban los agentes del mercado y el Banco de la República. De esa manera, la inflación cerró el año en 5.2%, más de cuatro puntos porcentuales por debajo de lo observado en 2023, cuando cerró en 9.3%.



Logramos resultados financieros e inmobiliarios que reflejan nuestra capacidad de adaptación y compromiso con la gestión del portafolio.



Los ingresos del 2024 alcanzaron **COP 773,000 millones, representando un crecimiento del 9.8%** frente al año anterior. Este desempeño, sumado a márgenes operacionales destacados del 83% en NOI y del 71% en EBITDA, es el resultado de una eficiente operación de los activos inmobiliarios y un incremento constante en los ingresos del portafolio.

Por su parte, la dinámica de la industria inmobiliaria y la gestión de Pei Asset Management permitió que durante 2024 Pei alcanzara una **ocupación promedio del 94.4% y una tasa de renovación de contratos de arrendamiento del 96.8%**. Un resultado clave fue la ocupación total del portafolio logístico y la colocación de más de 8,200 m², de los cuales el 50% corresponde a la participación de Pei en el edificio Atrio, a través de contratos de largo plazo. Estos logros reafirman la confianza de los arrendatarios en la calidad de los activos y en nuestra capacidad para potenciar sus negocios. Además, profundizamos en la optimización del portafolio con la desinversión de activos por un valor cercano a COP 10,250 millones, fortaleciendo nuestra estrategia de generación de valor sostenible para los inversionistas y arrendatarios.



Jairo Alberto Corrales Castro
Presidente de Pei Asset Management



En términos de financiamiento, el costo de la deuda presentó una significativa disminución de más de 300 puntos básicos respecto a diciembre de 2023, generando un ahorro cercano a **COP 57,000 millones** en el gasto financiero neto. Esto nos permitió **incrementar el Flujo de Caja Distribuible a los inversionistas, quienes recibieron un total de COP 136,095 millones en el año, un aumento del 116.0%** en comparación con el año anterior, y un dividendo yield a precios de mercado del 4.5%.

En el ámbito del mercado de capitales, destacamos la inclusión de los títulos participativos de Pei en los índices bursátiles MSCI COLCAP y MSCI All Colombia Select 25/50, convirtiendo a Pei en la primera especie inmobiliaria en ingresar a importantes indicadores de renta variable. Este logro **impulsó la liquidez con volúmenes de operación sin precedentes de hasta COP 238,000 millones** en mayo y una consolidación del **volumen diario promedio de negociación (ADTV) en el año, cercano a los COP 3,000 millones**, más de 4.2 veces lo observado en 2023. Así Pei se perfiló como la séptima especie más transada en la rueda de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia en 2024 con una apreciación en el valor del Título de 8.8%.

De igual forma, seguiremos avanzando en la optimización de nuestro portafolio inmobiliario mediante desinversiones en momentos óptimos, así como en la consolidación de los redesarrollos de activos existentes. No descartamos explorar adquisiciones de nuevos inmuebles que fortalezcan nuestra propuesta de valor y diversifiquen aún más nuestro portafolio.

Reafirmamos nuestro compromiso con nuestros inversionistas, arrendatarios y demás grupos de interés. Cada paso que dimos estuvo enfocado en entregar

una gestión responsable, eficiente y alineada, como lo hemos hecho durante cerca de dos décadas. Este resultado no sería posible sin el compromiso, la dedicación y el esfuerzo de todo nuestro equipo, de nuestros aliados estratégicos y de ustedes, los inversionistas, quienes confían en la visión y en las capacidades de Pei Asset Management para gestionar el portafolio inmobiliario de las especificaciones técnicas y calidad de Pei. A través de una estrategia centrada en la sostenibilidad, la innovación y la diversificación, hemos consolidado un portafolio resiliente y un modelo de negocio en el mercado inmobiliario.

En 2025 estamos preparados para seguir fortaleciendo nuestra posición como el principal vehículo de inversión inmobiliaria en Colombia, enfrentando los retos con determinación y construyendo sobre los logros alcanzados. Continuaremos trabajando para que Pei siga siendo un referente en la industria, generando impactos positivos en el entorno, rentabilidad para los inversionistas y contribuyendo al desarrollo del país.

Seguiremos creciendo juntos.

“ **Gracias por acompañarnos en este camino de la evolución del negocio en la ruta de la sostenibilidad.** ”

Jairo Alberto Corrales Castro
Presidente de Pei Asset Management



03. Perfil de la compañía

03. Perfil de la compañía

3.1 ¿Quiénes somos? (GRI 2-1)

Pei Asset Management, es una sociedad por acciones simplificadas, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., especializada en la estructuración y gestión de portafolios de inversión inmobiliaria en Colombia. **Desde el año 2009, ha mantenido la calificación más alta en Eficacia en la Gestión de Portafolios, G-AAA, otorgada por BRC Ratings – S&P Global.** Con una visión estratégica y moderna, Pei Asset Management es pionera en la administración de alternativas de inversión inmobiliaria en el país.

La compañía cuenta con un equipo interdisciplinario conformado por 118 trabajadores, con experiencia en el sector inmobiliario y en el mercado de capitales, que trabajan para consolidar a Pei Asset Management como la plataforma integral de gestión de vehículos de inversión inmobiliaria, predilecta de arrendatarios e inversionistas, reconocida por su compromiso con la sostenibilidad, por el desarrollo y atracción del talento humano de mayor experiencia.

Pei Asset Management desarrolló en Colombia un tipo de inversión alternativa que conectó el mundo inmobiliario con las inversiones financieras en el mercado de capitales, un modelo que permite al inversionista acceder a la solidez y estabilidad de los activos inmobiliarios con la liquidez y las fluctuaciones propias del negocio.



3.2 ¿Qué hacemos?

3.2.1. Administradora Inmobiliaria de Pei. (GRI 2-2, 2-6)

Pei Asset Management es la administradora inmobiliaria del vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia, Pei, que fue creado hace 18 años y cuyos títulos, están listados desde su creación en la Bolsa de Valores de Colombia.

El vehículo de inversión está estructurado como un patrimonio autónomo de titularización inmobiliaria, replicando en parte, el modelo de las fiducias inmobiliarias internacionales comúnmente conocidas como REIT's (por sus siglas en inglés Real Estate Investment Trusts). Estos vehículos se caracterizan por estar conformados por un portafolio inmobiliario diversificado o especializado por uso de los activos, así como por ser gestionados por un administrador profesional, obteniendo su rentabilidad de los ingresos por arrendamientos y por la valorización de los activos inmobiliarios que conforman el portafolio.

Pei es una alternativa de inversión inmobiliaria a largo plazo, que permite a todo tipo de inversionistas participar en el portafolio de inmuebles que lo componen, a través de títulos de participación que transan en la Bolsa de Valores de Colombia.

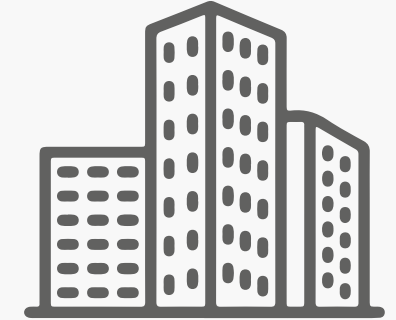
COP +9.72 bn

Activos bajo
administración



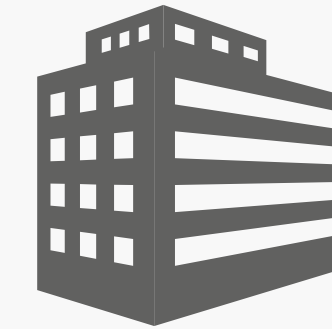
150

Activos
inmobiliarios



+1.14MM

m² de área
arrendable



6,186

Inversionistas



32

Ciudades



1,479

Arrendatarios



3.3 ¿Cómo lo hacemos?

3.3.1. Gestión a partir de la sostenibilidad (GRI 2-22, 3-1)

Pei Asset Management ha implementado un **Modelo Corporativo de Sostenibilidad** diseñado para gestionar de manera integral los impactos que genera en su entorno y responder a las expectativas de los grupos de interés propios y de Pei.

El **Modelo Corporativo de Sostenibilidad** se fundamenta en 6 de los Objetivos de Desarrollo Sostenible promulgados por la **Organización de las Naciones Unidas y en los Principios de Inversión Responsable** – (PRI por sus siglas en inglés), así como en estándares normativos nacionales e internacionales en materia de revelación de información y de gestión de factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (“ASG”).

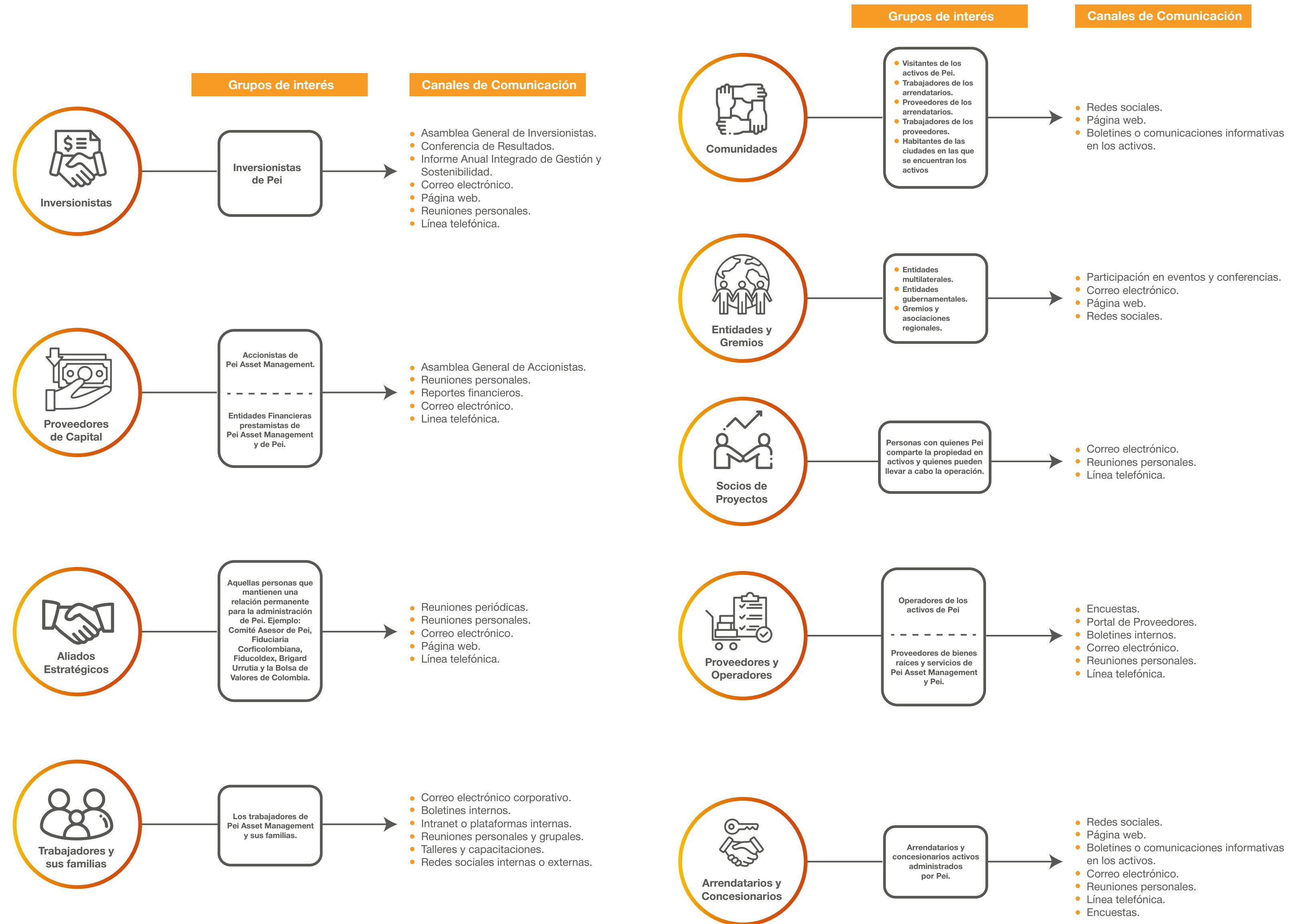


3.3.2. Compromiso con los grupos de interés (GRI 2-29)

La caracterización de los grupos de interés constituye un pilar fundamental en la estructuración y desarrollo del Modelo Corporativo de Sostenibilidad de Pei Asset Management. Este proceso permite a la administradora identificar personas, entidades y audiencias clave para el negocio, así como aquellas que se ven impactadas por su actividad.

Comprender las expectativas y necesidades de estos grupos resulta esencial para diseñar estrategias sostenibles que impulsen el crecimiento económico, al tiempo que promuevan el bienestar social y la protección ambiental.

A partir de este ejercicio de caracterización, Pei Asset Management identificó los siguientes grupos de interés:



3.3.2. Atención a los asuntos materiales. GRI 3-2, 3-3

Siguiendo estándares internacionales en materia de sostenibilidad, Pei Asset Management, junto con el Comité Asesor de Pei, identificó los asuntos materiales más relevantes para el vehículo y sus grupos de interés. Este proceso permitió determinar aquellos aspectos prioritarios (los "Asuntos Materiales") que sirven de base para orientar la estrategia y los esfuerzos de la administradora en su gestión sostenible.

Los Asuntos Materiales fueron resultado de un ejercicio de priorización en la que se evaluó la relevancia de diferentes iniciativas tanto para los grupos de interés como para la continuidad del negocio. Las iniciativas asociadas con los Asuntos Materiales son incorporadas como objetivos funcionales en las diferentes áreas de la Administradora y monitoreadas periódicamente por el Comité de Sostenibilidad.

Gracias a este enfoque, Pei Asset Management ha logrado durante el 2024 gestionar eficazmente los Asuntos Materiales, cuyos resultados y avances se detallan en los capítulos subsiguientes de este informe.



Ecoeficiencia y Adaptación al Cambio Climático

- 1 Energías renovables y no contaminantes.
- 2 Huella de carbono.
- 3 Gestión del agua.
- 4 Gestión de residuos



Desarrollo y Bienestar del Talento Humano

- 1 Bienestar y compromiso del talento.
- 2 Desarrollo profesional y plan de carrera.
- 3 Diversidad, equidad e inclusión.



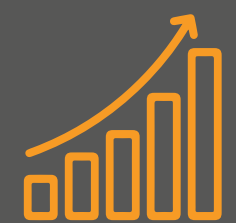
Gestión de Riesgos

- 1 Gestión integral de riesgos.
- 2 Gobierno corporativo, cumplimiento y ética empresarial.
- 3 Innovación, digitalización y seguridad de la información.



Contribución al Bienestar de la Comunidad, Arrendatarios y Proveedores

- 1 Desarrollo de arrendatarios y proveedores.
- 2 Impacto Social (donaciones, desarrollo del territorio y compromiso cívico)



Crecimiento Rentable

- 1 Desarrollo económico y contribución al crecimiento del mercado de capitales e inmobiliario



Inversión Responsable

- 1 Integración de factores ASG en la selección y operación de activos.

04. Acerca de Pei

04. Acerca de Pei

4.1. Estructura.

Pei se estructuró como un patrimonio autónomo de titularización inmobiliaria, en el que interactúan diferentes actores en su gobierno, administración y operación:



1, Calificación de Eficacia en la Gestión de Portafolios
Último reporte: mar/2024

2, Calificación de Títulos Participativos
Último reporte: mar/2024

3, Calificación de Títulos de Contenido Crediticio
Último reporte: abr/2024

4.2. Gobierno Corporativo.

Los órganos de gobierno corporativo de Pei son la **Asamblea General de Inversionistas** y el **Comité Asesor**.

4.2.1. Asamblea General de Inversionistas.

Está compuesta por todos los tenedores de títulos participativos de Pei. Este órgano se reúne de manera ordinaria al menos una vez al año para revisar y aprobar el informe anual presentado por Pei Asset Management, el informe anual presentado por el Agente de Manejo, los Estados Financieros del vehículo, así como para aprobar el plan estratégico del vehículo de inversión, entre otras funciones.

Además, la Asamblea General de Inversionistas tiene la responsabilidad, sujeta a mayorías especiales, de aprobar cualquier modificación al Prospecto, al contrato de fiducia (documentos constitutivos de Pei), así como otras decisiones relevantes para el vehículo de inversión.

[Para conocer la agenda de relacionamiento con el inversionista durante el año 2024, por favor remitirse al Capítulo 7, Sección 7.7.]

4.2.2. Comité Asesor.

Es el órgano responsable de decidir sobre los programas de emisión, la compra y venta de activos inmobiliarios y el endeudamiento financiero del patrimonio autónomo, entre otros. El Comité Asesor se reúne mensualmente de manera ordinaria y de manera extraordinaria para discutir y revisar los avances de la implementación del plan estratégico de Pei. Sus miembros son elegidos por su trayectoria empresarial, reputación y experiencia. Al Comité Asesor asiste un representante del Agente de Manejo, Fiduciaria Corficolombiana S.A., con voz, pero sin voto.

El Comité Asesor se rige por las disposiciones del Prospecto de Emisión y Colocación de Títulos Participativos (el "Prospecto") de Pei en el que se establecen sus funciones y atribuciones. Adicionalmente, el Comité Asesor cuenta con un reglamento interno en el que se expone el detalle de su funcionamiento y está regido también por el Código de Buen Gobierno de Pei. En el 2024 el Comité Asesor sesionó en 12 ocasiones con un promedio de asistencia total del **92%**. Adicional a las sesiones ordinarias, el Comité Asesor tuvo 3 sesiones estratégicas durante el año.

Durante el año 2024, la composición del Comité Asesor fue la siguiente.



4.2.3 Miembros del Comité Asesor.

a) Miembros Independientes:



Sol Beatriz Arango Mesa:

Ingeniera de Producción y especialista en Finanzas de la Universidad Eafit. Fue presidente de Nacional de Chocolates, de Servicios Nutresa y vicepresidente de Desarrollo Sostenible de Grupo Nutresa. En Colombia es miembro de las juntas directivas de Protección, Crystal, XM, del concejo directivo de la Bolsa de Valores de Colombia y de entidades sin ánimo de lucro como son Women in Connection e Interactuar. En Panamá integra las juntas directivas de Banistmo y Valores Banistmo.



Julio Manuel Ayerbe Muñoz:

Economista de la Universidad de Los Andes. Fue presidente de la Corporación Financiera del Valle hasta 1997; ahora fusionada con Corficolombiana bajo esta última razón social; presidente de la Organización Corona y miembro del Concejo Corporativo. Director y asesor de distintas compañías entre ellas Promigas, Homecenter, TEAM, Ingenio Riopaila-Castilla, Mercantil Colpatria y Scotiabank Colpatria.



Maria Victoria Riaño Salgar:

Administradora de Empresas de la Pontificia Universidad Javeriana con estudios de posgrado en Gestión de la Universidad de los Andes. Cuenta con 15 años de experiencia en el sector financiero y 20 años en el sector de hidrocarburos. Fue presidente de Equión Energy Limited. Actualmente es miembro de la junta directiva de Banco W, Joyce, Allianz Seguros, Fundación Juanfe, Pei, CAEM y participa en el Concejo Asesor de Save The Children.



Roberto Holguín Fetty:

Economista de la Universidad de Georgetown, especialista en Finanzas de la Universidad de los Andes y miembro del Programa de Presidentes PADE del INALDE. Fue presidente de Delta Bolívar Compañía de Financiamiento, vicepresidente de Crédito Corporativo y Empresarial 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, y Finagro. Igualmente, hace parte del Comité de Crédito Corporativo del Banco Davivienda y del Comité de Inversiones de Grupo Bolívar.

b) Miembros de la Administradora Inmobiliaria – Pei Asset Management:



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 es socio de Estrategias Corporativas, director ejecutivo y miembro de la junta directiva de Pei Asset Management y presidente del Comité Asesor de Pei.



Jairo Alberto Corrales Castro:

Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes con especialización en Finanzas de la misma universidad. Presidente de Pei Asset Management 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, Torre Atrio, entre otros.



Carlos Fradique-Méndez:

Abogado graduado con honores de la Universidad del Rosario, máster en Banca y Finanzas Internacionales de la Universidad de Boston, máster en Negocios Internacionales de la Universidad de Ottawa y 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.

c) Representante Legal de los Inversionistas:



Andrés Raúl Guzmán Toro:

Economista de la Universidad Externado de Colombia. Presidente de Fiducoldex-Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. Fue gerente comercial y corporativo de Corficolombiana y gerente general del Banco Corficolombiana Panamá. Ha sido miembro de diversas juntas directivas del sector financiero y real.

4.2.4 Fortalecimiento Gobierno Corporativo.

a) Evaluación del Comité Asesor: GRI 2-18

En el 2024, en cumplimiento de lo señalado en el Código de Buen Gobierno, un tercero externo e independiente, especializado en la implementación de buenas prácticas de gobierno corporativo, realizó una evaluación del desempeño del Comité Asesor de Pei, basado en las mejores prácticas tanto nacionales como internacionales en la materia, con el fin de identificar fortalezas y áreas de mejora en pro de generar valor para el vehículo.

La evaluación estuvo enfocada en el funcionamiento del Comité Asesor como órgano colegiado y evaluó los siguientes aspectos: (i) funcionamiento de las reuniones, (ii) oportunidad y claridad de la información, (iii) composición, y (iv) claridad y cumplimiento de las funciones del comité.

A partir de la evaluación realizada, el tercero externo e independiente concluyó que este órgano cuenta con una cultura abierta al debate, con capacidad de fijar posiciones y defender posturas independientes. Las oportunidades de mejora formuladas por el tercero fueron integradas en un plan de trabajo que Pei Asset Management inició en el 2024 y culminará en el año 2025. Parte de las recomendaciones estuvieron orientadas a documentar y formalizar prácticas de gobierno que ya lleva a cabo el Comité Asesor. Por lo anterior, durante el 2025 se someterá a aprobación del órgano competente, la actualización del Código de Buen Gobierno, el Reglamento Interno del Comité de Asesor y la Política de Relacionamiento con el Inversionista.

Para más información, los documentos de gobierno de Pei están disponibles para consulta en la página web:

www.pei.com.co/sobre-pei/



4.2.5 Otros agentes.

Además de los órganos de gobierno corporativo mencionados, Pei por su estructura de titularización inmobiliaria, se relaciona con otros agentes que, conforme a su naturaleza y a sus funciones, contribuyen al buen funcionamiento del gobierno corporativo del vehículo.



Agente de Manejo o Fiduciaria:

Es el agente encargado de llevar a cabo las funciones de vocera y administradora de Pei, cuyas funciones y responsabilidades se detallan en el Contrato de Fiducia, el Prospecto y en la normatividad aplicable a las sociedades fiduciarias. Durante todo el transcurso del año 2024, este rol fue desempeñado por Fiduciaria Corfic Colombiana S.A.



Administradora Inmobiliaria:

Pei Asset Management funge como la administradora inmobiliaria de Pei. Sus funciones y responsabilidades se detallan en el Contrato de Fiducia, el Prospecto y el Contrato de Administración Inmobiliaria. Cuatro (4) representantes de Pei Asset Management hacen parte del Comité Asesor.



Representante Legal de los Inversionistas:

La participación de los inversionistas en el gobierno de Pei, está representada por un tercero independiente, vigilado por la Superintendencia Financiera y elegido por la Asamblea de Inversionistas con mayoría especial. La Asamblea de Inversionistas designó como Representante Legal de los inversionistas a la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior – Fiducoldex en el año 2020.



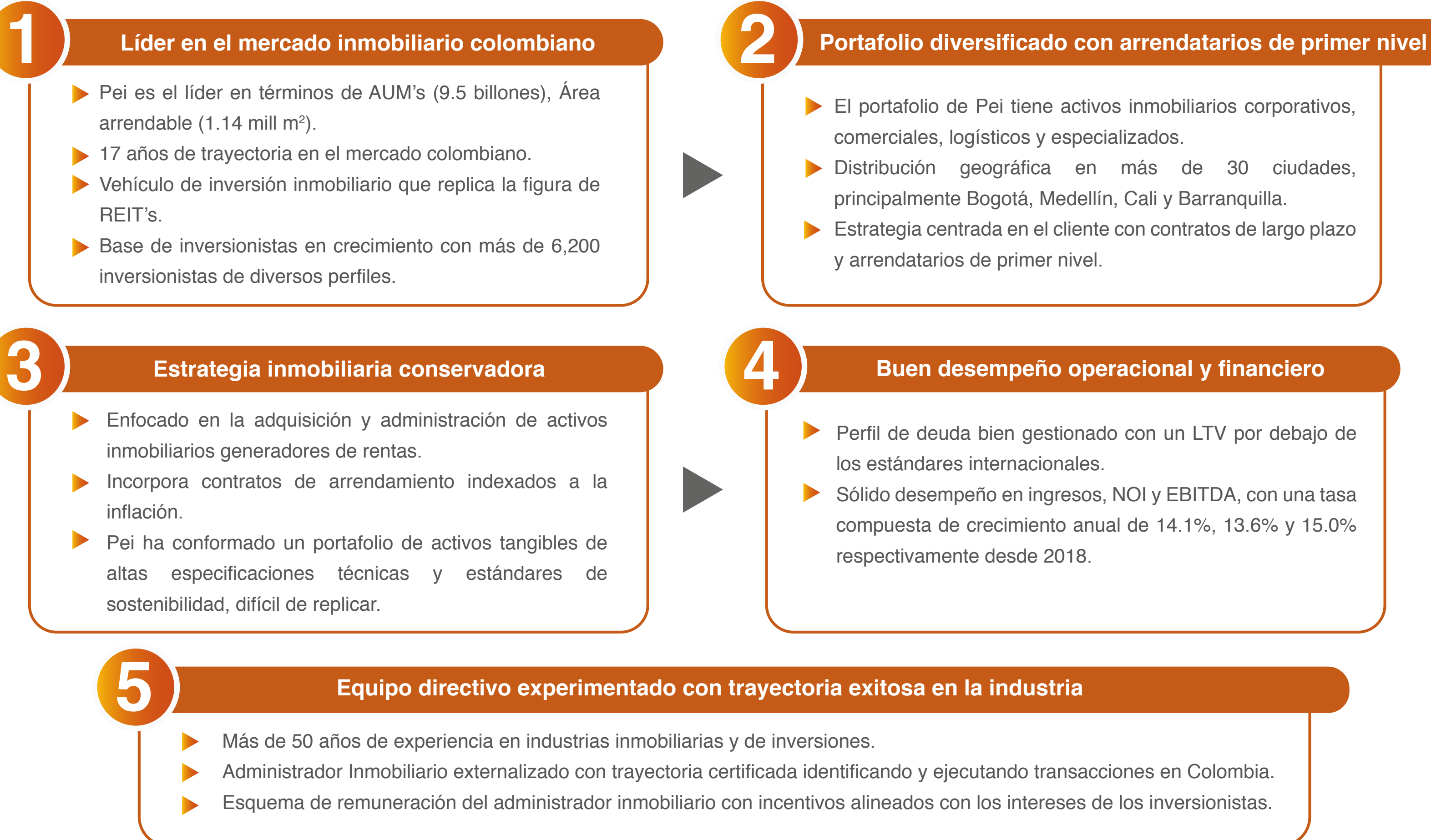
Revisor Fiscal:

Por su parte, una firma independiente de revisoría fiscal - Ernst & Young - examina y evalúa la situación financiera y contable de Pei, para propender por la transparencia de la información, objetividad y el cumplimiento de Pei en las materias legales abarcadas por este ente.

05. Tesis de inversión



05. Tesis de inversión





06. Avance Plan
Estratégico

06. Avance Plan Estratégico

(GRI 3-3: Gestión del Asunto Material: Crecimiento Rentable)

La evolución del negocio: sostenibilidad en cada paso.

En 2024, Pei ratificó su liderazgo en el sector inmobiliario a través de importantes avances en su plan estratégico, reafirmando su compromiso con la sostenibilidad, la optimización del portafolio, la creación de valor agregado para los arrendatarios y la mejora continua en la experiencia de los clientes. Estos logros reflejan la capacidad del vehículo para adaptarse a un entorno cambiante y continuar generando resultados sostenibles para sus inversionistas.

Pei, pionero en el MSCI COLCAP.

Pei alcanzó un hito significativo al convertirse en la primera especie inmobiliaria en ser incluida en el índice bursátil MSCI COLCAP. Este logro fortaleció su presencia en el mercado de capitales, impulsando la liquidez de los títulos participativos de Pei con volúmenes récord de operación de hasta **COP 238,000 millones** en mayo y logrando una valorización del precio en el mercado a cierre de año del 8.8%. Asimismo, la inclusión consolidó la participación de inversionistas internacionales, y aumentó el volumen diario promedio de negociación (ADTV) de **COP 699 millones** (2023) a **COP 2,956 millones** (2024). Este desempeño posicionó al Título como la séptima especie más transada en la rueda de renta variable al finalizar el año.

Ampliando horizontes de capital, inversionistas internacionales.

En el último año Pei fortaleció su estrategia de diversificación de la base de inversionistas, alcanzando hitos significativos que ratifican su posicionamiento como una opción de inversión atractiva en el mercado global. Un logro destacado fue el incremento en la participación de inversionistas internacionales, quienes al cierre del año representaron el **6.5%** del equity del vehículo. Este resultado responde a una gestión enfocada en promover el portafolio con inversionistas internacionales, apoyada por su inclusión en el índice MSCI COLCAP. Dentro de estos nuevos actores sobresale BlackRock, uno de los administradores de inversión más grandes del mundo quien participa en el vehículo a través de su fondo (ETF¹ por sus siglas en inglés) iColcap.

¹Fondos de inversión diseñados para replicar el comportamiento de diferentes activos financieros como: acciones, bonos, materias primas o incluso bienes inmuebles. Se caracteriza por ser un a inversión pasiva, a la que se accede a través del mercado de valores.



Evolución estratégica en el ciclo

inmobiliario de los activos. (GRI 3-3: Gestión del Asunto Material: Inversión Responsable)

Como parte de la estrategia de optimización del portafolio, en 2024 se avanzó en el redesarrollo de activos, maximizando su potencial y su sostenibilidad a largo plazo. Uno de los hitos más relevantes fue la estructuración del redesarrollo del activo Calle 90, sede de Seguros del Estado, con un esquema básico del proyecto que cuenta con:

- Incrementar el área arrendable alrededor de un 60%.
- Reubicar temporalmente al arrendatario en otro activo del portafolio de Pei.
- Retener al arrendatario, proyectando su permanencia en el portafolio una vez el proyecto de redesarrollo haya culminado.
- Adaptar el nuevo espacio a través de la solución metros a la cuatro (m⁴).

De la misma manera, se continuó con la estructuración del redesarrollo del activo Carvajal, donde la optimización normativa permitirá una expansión significativa del área arrendable, multiplicando por más de cinco veces su capacidad inicial. Por otro lado, se consolidó la estrategia de ampliación del Centro Comercial Atlantis con la adquisición de un terreno estratégico, habilitando un crecimiento potencial del GLA en un **45%**.

Además, en línea con la optimización del portafolio, se logró la desinversión de activos por un valor cercano a **COP 10,250 millones**, se adelantó la negociación de un tercer activo en la ciudad



de Bogotá cuya venta se espera materializar en el 2025. Estas iniciativas reflejan el compromiso de Pei con la evolución del ciclo inmobiliario de sus activos, maximizando su valor y asegurando rendimientos sostenibles para el vehículo y sus inversionistas.

Relaciones de largo plazo: Modelo de Experiencia del Arrendatario (MExA).

Con el propósito de afianzar relaciones sólidas y duraderas con los arrendatarios, Pei Asset Management desarrolló el Modelo de Experiencia del Arrendatario (MExA) cuya implementación en Pei comenzó en 2023. Este marco integral, fundamentado en los principios de innovación, trascendencia y confianza, establece lineamientos para optimizar la interacción con los clientes. MExA aborda momentos clave de relacionamiento a lo largo de toda la vigencia del contrato desde la prospección inicial y la entrega del inmueble, hasta el desarrollo del contrato y su renovación o salida final. Este enfoque permitirá fortalecer la oferta de valor diferenciadora de Pei para los arrendatarios del portafolio.

Con estos avances, Pei reafirma su compromiso con la excelencia operativa, la sostenibilidad y la generación de valor para sus grupos de interés, consolidando su posición como líder en el sector inmobiliario en Colombia.

07. Informe de Gestión 2024



07. Informe de Gestión 2024

7.1. Cifras destacadas

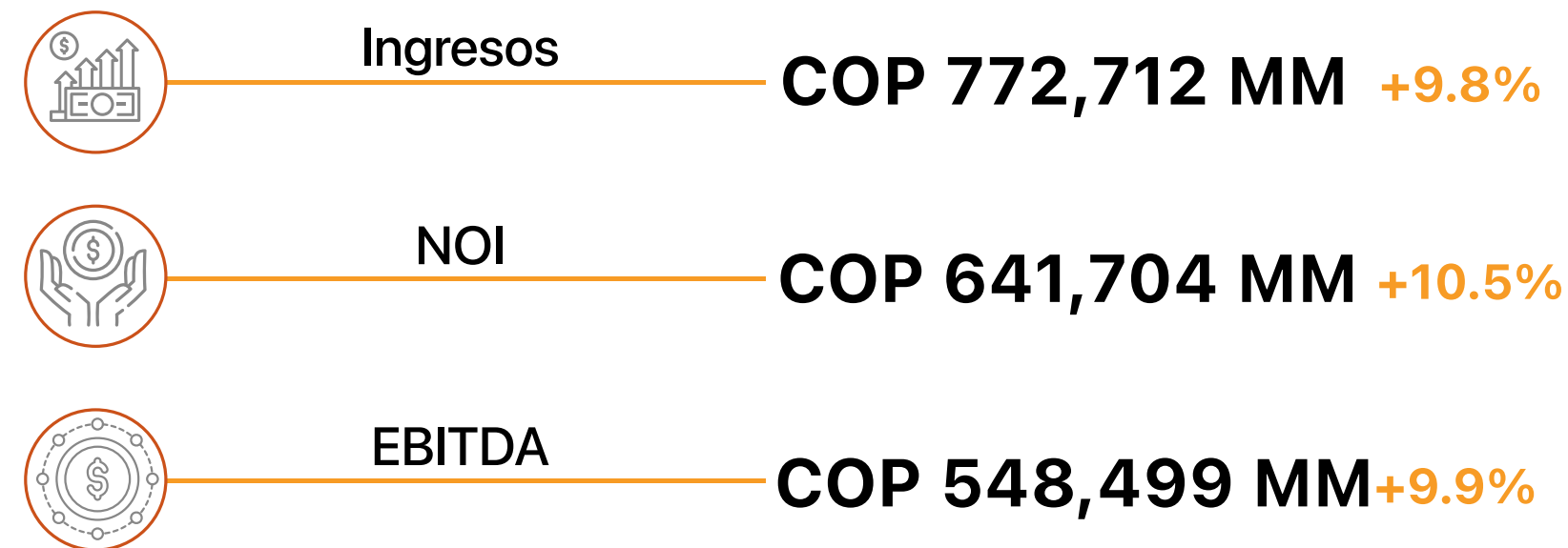
(GRI 201-1)



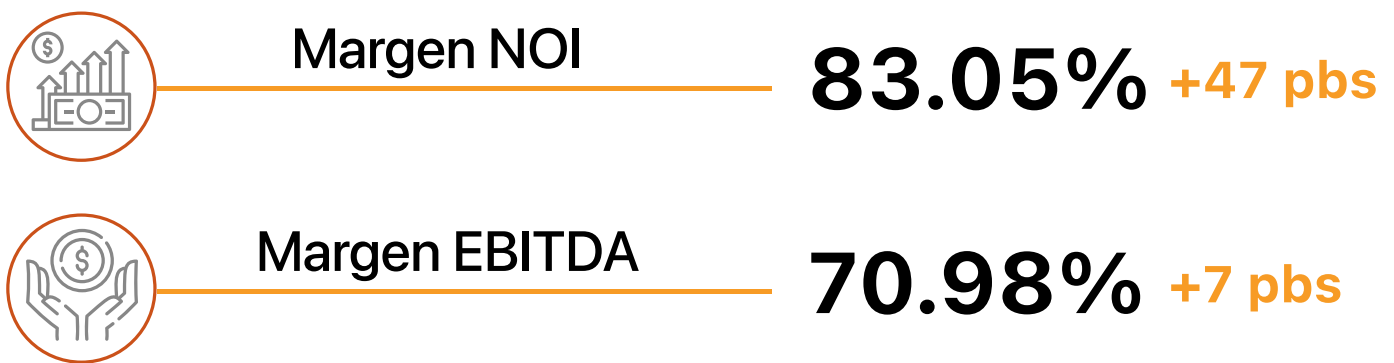
Indicadores inmobiliarios 2023 vs 2024



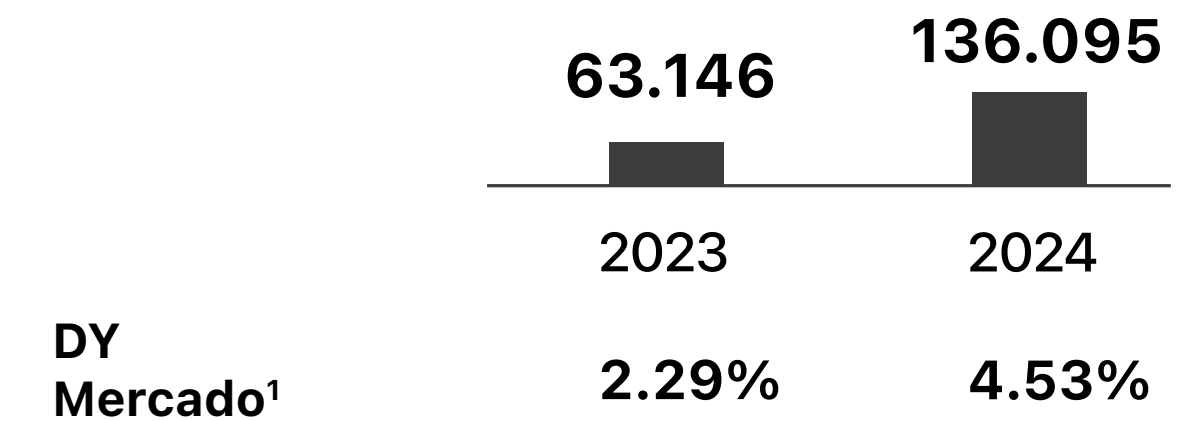
Resultados del negocio 2023 vs 2024



Indicadores financieros 2023 vs 2024



Flujo de Caja Distribuible (COP MM)



Próximo Pago FCD ▶ **COP 50,003 MM** / **COP 1,168 / Título** **Febrero 14**

7.2. Análisis macroeconómico.

El año 2024 representó un período clave para la economía global, destacándose por una mejora significativa en los niveles de inflación. Como resultado de la implementación de políticas económicas de estabilización, la inflación global experimentó una reducción sustancial, lo que refleja el éxito de las estrategias orientadas al control de los precios. Las tasas de interés, que se mantuvieron altas en 2023 para controlar la inflación, comenzaron a disminuir, lo que facilitó una mejor adaptación de las economías.

En América Latina, la situación siguió la misma tendencia de estabilización observada a nivel mundial, aunque con algunas diferencias regionales. Al cierre de 2024, la inflación en la región se moderó en países como Perú y Colombia, mostrando una reducción destacada en sus precios. Además, la economía de la región proyectó un crecimiento promedio del **2.2%**, superando las expectativas del inicio del año que estimaban una expansión en la producción del **1.9%**. En medio de altos niveles inflacionarios y temores de una recesión, países como Brasil, Perú y Chile se destacaron por lograr un crecimiento superior al promedio de la región con un crecimiento proyectado del **3.4%**, **3.1%** y **2.8%**, respectivamente.

En Colombia, la inflación cerró en 5.2%, debido a una disminución en los precios de alimentos y otros bienes de consumo. Este descenso permitió al Banco de la República reducir la tasa de política monetaria del **13%** en 2023 hasta el **9.5%** en 2024, lo que propició un crecimiento económico estable representado en una expansión del PIB de **2.2%** a cierre de año, superando las previsiones iniciales de **1.1%** y destacando el buen desempeño de sectores como el entretenimiento y la agricultura.

A pesar de los desafíos inflacionarios, el consumo de los hogares colombianos mostró una notable capacidad de adaptación, particularmente en los segmentos

de ingresos medios y bajos, fundamentales para el crecimiento económico alcanzado a cierre de 2024. En términos del mercado laboral en Colombia, en los últimos meses del año se observó un deterioro en la cifra de personas empleadas y la cantidad de fuerza laboral queriendo ingresar al mercado, marcado por una informalidad laboral que sigue siendo un desafío pues genera una presión adicional sobre las políticas macroeconómicas del país.

En resumen, Colombia experimentó una recuperación económica con importantes avances en la estabilización de los precios y las tasas pese a los desafíos globales y regionales. El país logró un crecimiento superior al esperado, reafirmando su posición como líder en la región y mostrando una resiliencia sostenida en un entorno económico desafiante.



7.3. Entorno inmobiliario.

El desempeño del sector inmobiliario en 2024 reflejó un entorno de estabilización tras los efectos de la inflación y las altas tasas de interés. De acuerdo con el DANE, el PIB de actividades inmobiliarias representó el **9%** del PIB total, con un crecimiento del 1.9% frente al mismo periodo del año anterior. Sin embargo, el sector de construcción de edificaciones continuó mostrando una contracción, con una participación del **2.2%** del PIB y una caída del **-2.4%** respecto a 2023, en línea con la reducción en el inicio de nuevos proyectos debido al alto costo del financiamiento y los materiales de construcción.

En el segmento no residencial, el inventario en oficinas, bodegas y retail alcanzó los **15.5 millones de m²**, con una expansión del 0.7% frente a 2023. El mercado de oficinas mostró una reducción en la vacancia, ubicándose en **8%**, impulsada por la mayor demanda de espacios de calidad. En el sector industrial, la disponibilidad de bodegas aumentó en **30%**, reflejando una menor absorción de nuevos espacios. Finalmente, el segmento retail evidenció una recuperación en la ocupación, con una vacancia del **4.3%**, favorecida por la expansión de formatos de hard discount (tienda de descuento por su traducción en inglés), servicios de salud y gastronomía.

Estos resultados confirman un ajuste en la dinámica inmobiliaria, donde los sectores más resilientes muestran signos de recuperación mientras que la construcción enfrenta retos estructurales que podrían aliviarse con la reducción progresiva de la tasa de interés.

7.4. Indicadores inmobiliarios de Pei.

7.4.1 Portafolio inmobiliario por categorías.

Pei cuenta con una cartera diversificada de activos inmobiliarios ubicados en varias ciudades y regiones del país. Entre los principales activos se incluyen edificios de oficinas, centros comerciales, parques industriales y proyectos de uso mixto.

• Resumen del portafolio inmobiliario

Categoría	No. Activos	GLA	% del GLA del portafolio	% de los ingresos	Duración promedio contratos (años)	Activos representativos
Comercial	82	386,845 m ²	34,1%	45.8%	3.2*	Port. Único, Port (Cali, Barranquilla, Villavicencio, Neiva y Yumbo), Port. Jardín (Cali y Cúcuta).
Corporativo	36	306,144 m ²	26,9%	31.4%	5.0*	Atrio (Bogotá), Rivana (Medellín), Capital Towers (Bogotá).
Logístico	26	407,973 m ²	35,9%	15.7%	5.0*	Hada (Barranquilla), Cittium (Tenjo) y Port. Nutresa.
Especializado	6	35,081 m ^{2**}	3,1%	7.1%	3.9*	Hotel Calablanca (Barú), CityU (Bogotá), Port. Sanitas (Cali y Bogotá).

* Se excluye duración de centros comerciales

**El área arrendable de la categoría de uso especializado no incorpora el Hotel Calablanca, CityU y Boho, ya que estos activos se gestionan a través del arrendamiento de habitaciones.

• Categoría comercial.

Los centros comerciales del portafolio presentaron para 2024 un crecimiento en ingresos del **8.5%**, resultado de alcanzar la renovación del 96.8% de los contratos y la absorción neta de **2,883 m²**, que respondieron a su vez al dinamismo presentado en los activos, con un crecimiento del **1.8%** del tráfico y del **2.7%** del nivel de ventas², frente al cierre del 2023, pese a un escenario macroeconómico retador.

Como parte del proceso de estabilización de Nuestro Bogotá, en 2024 se consolidó la oferta comercial con un bulevar gastronómico, destacándose por su variada selección de restaurantes. Este hecho impulsó el tráfico del centro comercial, que alcanzó el millón de visitantes. En la misma línea, Plaza Central alcanzó una ocupación del **100%** de la plazoleta de comidas, como resultado de la incorporación de nuevas propuestas gastronómicas, y a la remodelación del espacio realizada en 2023. Esto no solo indica el éxito en la atracción de nuevos clientes, sino también en la creación de un ambiente más atractivo para los visitantes del centro comercial.

La disminución en la disponibilidad de espacios durante el cuarto trimestre de 2024 siguió la tendencia observada en 2023 y puede atribuirse a la estacionalidad inherente a los activos comerciales. En este periodo, tanto marcas locales como internacionales aprovechan la temporada de fin de año para intensificar sus actividades comerciales, lo que a su vez le permite al activo mantener una amplia oferta de marcas clave en categorías como: moda, hogar, gastronomía, tecnología y salud; ofreciendo así una propuesta atractiva y variada para los consumidores.



² La información detallada corresponde al reporte de ventas de Información de los siguientes centros comerciales: Plaza Central, Atlantis, Jardín Plaza Cali, Jardín Plaza Cúcuta, Portafolio Nuestro.

- **Categoría corporativa.**

El desempeño de la categoría corporativa en 2024 fue relevante dentro del portafolio, destacándose la colocación de **12,434 m²** con importantes empresas nacionales e internacionales. Un hito significativo fue la colocación de más de **8,200 m²** en el edificio Atrio de los cuales el 50% hacen parte del portafolio de Pei. El arrendatario es una empresa tecnológica que, alineada con su identidad corporativa escogió este icono inmobiliario para establecer su operación en Latinoamérica. De igual forma, la solidez del portafolio y la creciente demanda de espacios con ubicaciones estratégicas y altas especificaciones técnicas, llevaron a que la tasa de retención de contratos alcanzara el **95.3%**.

Pei continúa consolidándose como un aliado estratégico en los procesos de expansión de sus arrendatarios, como se evidenció en la toma de mayor área arrendada por parte de compañías que actualmente hacen parte de los arrendatarios del portafolio, en los edificios Carvajal en Bogotá y One Plaza en Medellín.

Asimismo, la completa ocupación del portafolio en Medellín resalta el éxito de las estrategias de comercialización y gestión implementadas, subrayando la alta demanda, la confianza, la calidad de los activos y la capacidad de Pei para ofrecer soluciones inmobiliarias competitivas en un entorno dinámico.



- **Categoría logística.**

En 2024, los activos logísticos de Pei mostraron un sólido desempeño presentando un crecimiento en los ingresos del 11.7% en comparación con 2023. Este aumento fue impulsado por la renovación del 100% de los contratos próximos a vencer, con ajustes escalonados en el canon de arrendamiento, lo que resultó en un área retenida de 79,201 m². Además, se resalta la colocación de nuevos espacios en el activo logístico Cittium, destinados a empresas líderes en tecnología médica, servicios financieros y catering.

La demanda de espacios en esta categoría sigue concentrándose principalmente en el sector salud, incluyendo farmacéuticas, empresas de tecnología médica, producción de productos de aseo y gases industriales, entre otros. Debido a la adopción constante de nuevas tecnologías, que mantienen los activos a la vanguardia de cada sector, los arrendatarios continúan renovando sus contratos, asegurando su permanencia a largo plazo en los activos del portafolio.



- **Categoría de uso especializado.**

La categoría de activos especializados continúa consolidándose dentro del portafolio, como resultado de las relaciones de largo plazo establecidas con cada uno de los arrendatarios. Al igual que en 2023, los indicadores de ocupación permanecen al **100%** en el portafolio de centros médicos del Grupo Keralty y el centro educativo CESDE.

Por su parte, los activos de hospitalidad fueron gestionados mediante nuevas estrategias comerciales que permitieron adaptarse a la estacionalidad del consumo observada a lo largo del año, manteniendo los resultados financieros de la categoría. En el caso de CityU, el componente de alojamiento presentó un crecimiento del **7.7%** del nivel de ingresos presentando en 2023, para una ocupación promedio de 87.6%. En cuanto a los espacios comerciales de este activo, se observó un incremento en la dinámica de consumo impulsado por la creciente demanda de la oferta gastronómica de marcas como Wok, Crepes & Waffles y Juan Valdez, por parte de la población universitaria.

En las residencias universitarias Boho en Cali, se continúan consolidando estrategias enfocadas en la experiencia del usuario, mediante actividades de acompañamiento e integración para los huéspedes que contribuyen a la estabilización del activo. De igual manera, el Hotel Calablanca en Barú alcanzó una ocupación promedio en lo corrido del año de **61%**, pese a la contracción de la demanda en el sector hotelero en Cartagena, destacándose también por la organización de una variada oferta de eventos, que atrajo a destacadas empresas locales e internacionales.



- **Metros a la 4 (m⁴), un habilitador de valor.**

La **estrategia m⁴** sigue consolidándose como un pilar para el diseño y desarrollo de espacios innovadores, completamente adaptados a las necesidades de cada cliente. Este enfoque ha demostrado ser un catalizador clave en las negociaciones comerciales, posicionando a Pei como un socio estratégico en procesos de expansión, reubicación y operación que contribuyen a su vez al desarrollo inmobiliario de los clientes. Desde su implementación en 2021, se han consolidado 18 negocios con **70,000 m²** intervenidos para distintas compañías nacionales e internacionales tales como Hada Internacional S.A.S., General Motors (GM), Command Alkon, entre otras.

En 2024 esta línea de negocio alcanzó ingresos por **COP 19,000 millones**, destacándose las negociaciones en Carvajal y Amadeus, en la ciudad de Bogotá. En ese sentido y apalancado en esa estrategia, Carvajal se ha venido consolidando como un referente para compañías que ofrecen servicios de call center, mejor conocidos como Business Process Outsourcing (BPO por sus siglas en inglés). Por su parte, esta iniciativa también permitió llevar a cabo el proceso de reubicación del arrendatario Seguros del Estado en Amadeus, como parte del plan de redesarrollo del activo Calle 90.

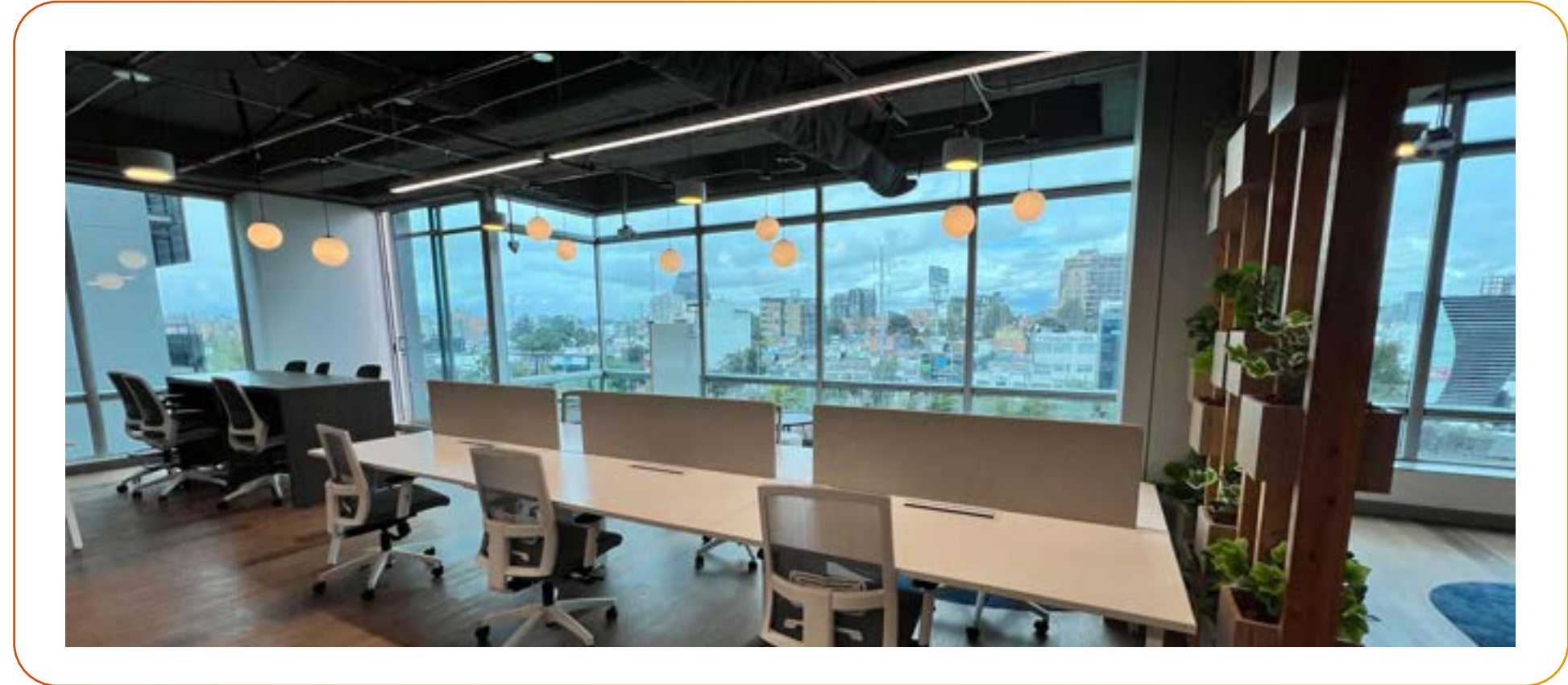
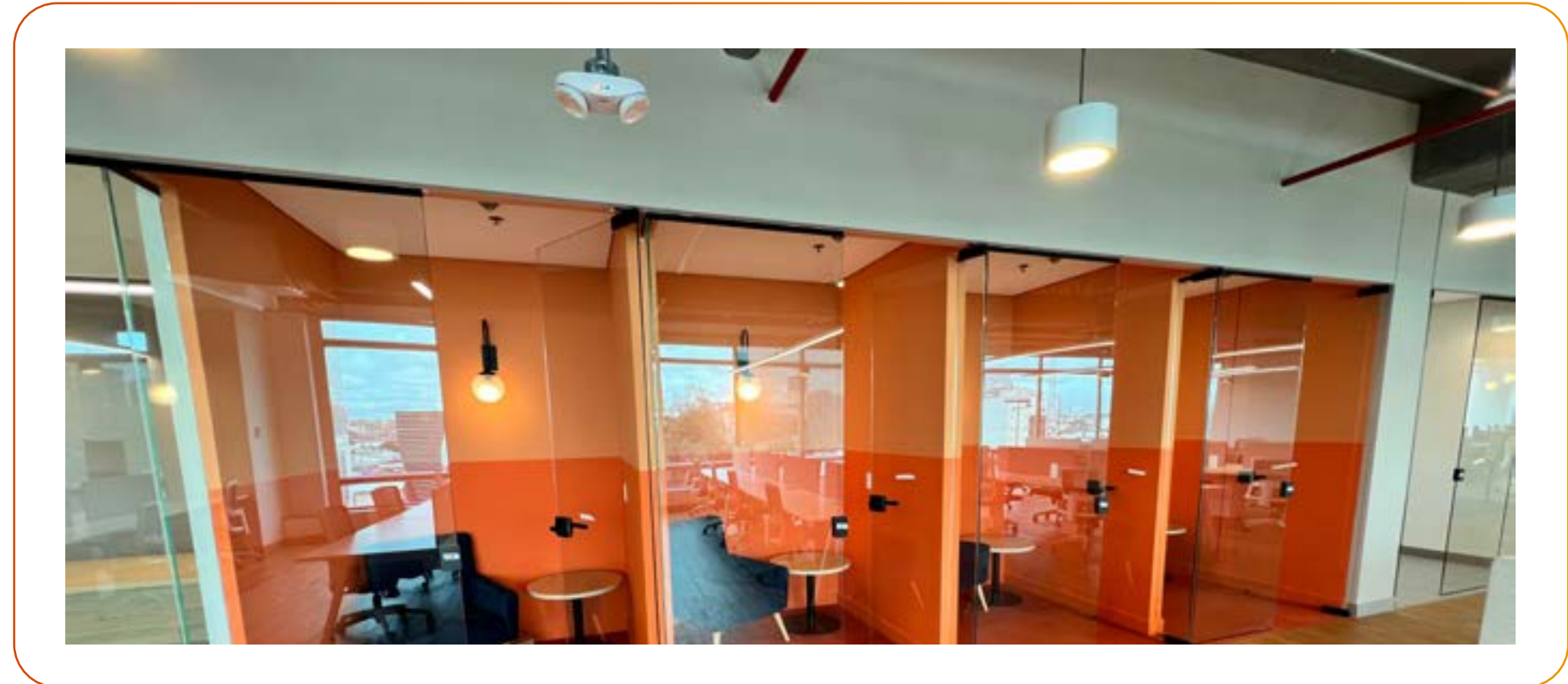


Reubicación de Seguros del Estado en Amadeus

Antes



Después



7.5. Indicadores financieros de Pei.

Nota: Los Estados Financieros de Pei se preparan bajo las normas de contabilidad financiera IFRS, según las cuales, la información debe llevarse discriminada en cuentas independientes de ingresos y gastos. Por su parte, la información contenida en este informe incorpora:

- I. Los saldos netos en la cuenta que corresponda de ingresos o de gastos.
- II. Movimientos efectivos contables que no impliquen entradas o salidas de efectivo (ejemplo: ingresos o gastos por valorización).
- III. No se incluyen ajustes de periodos anteriores o provisiones.

A continuación, se detallan los principales rubros que diferencian las cifras publicadas en los Estados Financieros auditados del año con respecto a las cifras gerenciales publicadas en este informe:



CIFRAS FINANCIERAS GERENCIALES DEL VEHÍCULO

+ INGRESOS	<ul style="list-style-type: none"> ● Ingresos por Arrendamiento ● Periodos de gracia ● Alivios ● Coberturas ● Otros ingresos (Parqueaderos, Zonas Comunes y otros) ● Neto Calablanca ● Neto m⁴ ● Castigos y condonaciones de cartera
- GASTOS DE OPERACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> ● Prediales ● Impuesto valorización ● Seguros ● Honorarios operadores especializados ● Cuotas administración ● Parqueaderos ● Avalúos ● Reparaciones y mantenimientos ● Sostenibilidad ● Gastos reembolsables ● Otros
- NOI1 UTILIDAD OPERACIONAL	<ul style="list-style-type: none"> ● Ingresos facturables (-) Gastos operacionales
- GASTOS ADMINISTRATIVOS	<ul style="list-style-type: none"> ● Gastos del vehículo: Comisión de administración inmobiliaria, Comisión del agente de manejo, Costo de mantenimiento del programa de emisión BVC, Deceval Honorarios del Comité Asesor
= EBITDA	<ul style="list-style-type: none"> ● NOI (-) Gastos Administrativos
- GASTO FINANCIERO NETO	<ul style="list-style-type: none"> ● Rendimientos de excedentes de tesorería ● Intereses de obligaciones financieras ● Gastos y comisiones bancarias
+/- INV. CAPITAL DE TRABAJO	<ul style="list-style-type: none"> ● Activos y pasivos operacionales
= FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE	<ul style="list-style-type: none"> ● Monto final disponible para entregar a los inversionistas, producto del resultado de la operación del portafolio

1 Net operating income 2. Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization

A cierre de 2024, Pei presentó un crecimiento de **9.8%** en sus ingresos operacionales con respecto al año anterior, alcanzando un total de **COP 772,712 millones**, en línea con el ajuste de los cánones de arrendamiento a la inflación y la efectiva colocación de espacios a lo largo del año. Este desempeño contribuyó a un resultado operacional o Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés) de **COP 641,704 millones**, reflejando un crecimiento de **10.5%** frente al cierre de 2023 resultado de una gestión eficiente de la operación. En cuanto a los márgenes operacionales, el margen NOI y el margen EBITDA se situaron en **83.%** y **71.%**, respectivamente.

Como parte de la estrategia de optimización del portafolio de deuda, el costo de deuda presentó una disminución de 359 puntos básicos, pasando de **14.1%** al cierre de 2023 a **10.5%** al cierre de 2024. Este resultado se vio favorecido por la continua reducción de las tasas de interés, la inflación, los spreads sobre los indicadores de referencia y la prolongación de los plazos, impulsados por la mejora en las condiciones del mercado financiero.

Este desempeño permitió un incremento del **116.%** en el Flujo de Caja Distribuible en comparación con 2023, alcanzando un pago de **COP 136,095 millones**, equivalente a **COP 3,179** por Título. De esta manera, se destaca la capacidad del vehículo para generar rentas sostenibles y crear valor continuo para los inversionistas, incluso en un entorno de condiciones de mercado desafiantes.



7.5.1 Estructura de capital y endeudamiento.

Las fuentes de financiación de Pei combinan alternativas a nivel de patrimonio y pasivo, como la emisión de títulos participativos, colocación de bonos y acceso a deuda bancaria. Desde 2007, el vehículo ha realizado 11 emisiones de títulos participativos y 2 emisiones de bonos, consolidándose como un emisor recurrente en el mercado de capitales.

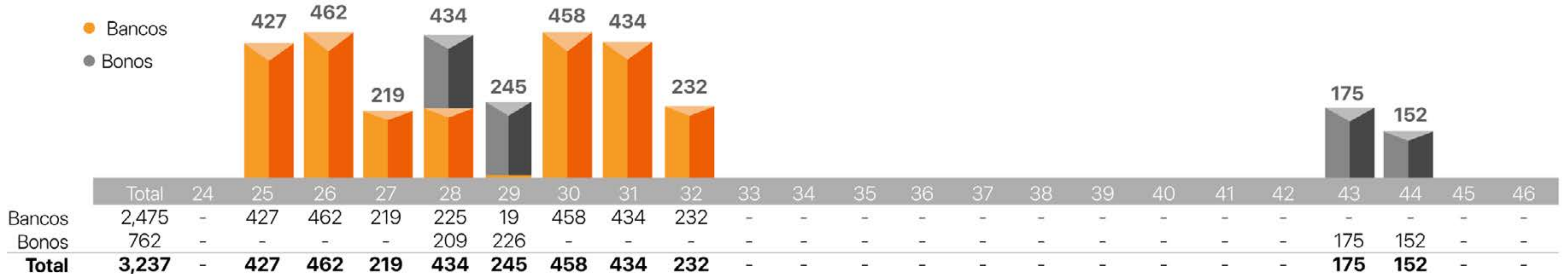
El Programa de Emisión de Títulos Participativos de Pei cuenta con un cupo total aprobado de **COP 5 billones**, de los cuales aún se dispone de un saldo por **COP 1.38 billones** por titularizar. Durante 2024 no se realizaron emisiones de títulos participativos ni de bonos.

En este año, Pei efectuó el pago del capital de los bonos de la serie A5 correspondiente a la emisión de 2019, por un valor de **COP 122,000 millones**. Este monto, emitido en noviembre de 2019 dentro del programa de emisión y colocación de títulos de contenido crediticio, fue saldado mediante la sustitución de pasivos con financiamiento bancario extendiendo la duración de dichos endeudamientos a 8 años. La duración total de la deuda del portafolio es de 5.2 años.

Luego de este pago, el vehículo mantiene vigentes cuatro series de bonos con un valor nominal total de **COP 762,000 millones** y vencimientos previstos para 2028, 2029, 2043 y 2044, fortaleciendo así su estructura de capital y una gestión sostenible del endeudamiento.

• **Perfil de vencimientos de la deuda.**

Al cierre de 2024, Pei alcanzó un endeudamiento total de **COP 3.24 billones**, de los cuales el **86.8%** corresponde a deuda de largo plazo y el **13.2%** a deuda de corto plazo. En este contexto, el indicador Loan To Value (LTV), que mide la proporción de deuda neta sobre el total de activos, se situó en **33.3%**, cumpliendo con los límites establecidos en el Prospecto de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.



En cuanto a la composición del portafolio de deuda, el **59.0%** está indexado al IPC, el **26.7%** al IBR, y el **14.3%** de los créditos están en tasa fija. Este balance refleja la estrategia de gestión implementada durante el año, enfocada en priorizar indicadores como la inflación, que mostraron un comportamiento más favorable a lo largo de 2024.

7.5.2 Resultados financieros.

• Ingresos

A continuación, se presenta la conciliación de los ingresos:

Cifras en millones de pesos		Dic - 24
Ingresos Operacionales (EEFF auditados)		833,370
Costos operación Categoría Hospitalidad		44,629
Gasto m4		10,059
Castigos de cartera		449
Alivios financieros		305
Reclasificación ingresos reembolsables		5,216
Ingresos Operacionales Pei		772,712

Pei sigue demostrando solidez en la relación con sus arrendatarios, cerrando 2024 con un promedio de duración de contratos de **4.4 años**, sin considerar los períodos de duración de los centros comerciales, debido a que esta categoría presenta un comportamiento diferencial asociado a las dinámicas de consumo a lo largo del año. Adicionalmente, la tasa de retención de arrendatarios se mantiene en promedio para el vehículo en **96.8%**, lo que reafirma la confianza del mercado y de los arrendatarios en permanecer en los activos del portafolio.

En línea con lo anterior, la vacancia física y económica se ubicaron en **5.5%** y **6.5%**, respectivamente, manteniendo los niveles históricos presentados, impulsados mayoritariamente por la disminución de la vacancia en la categoría corporativa.

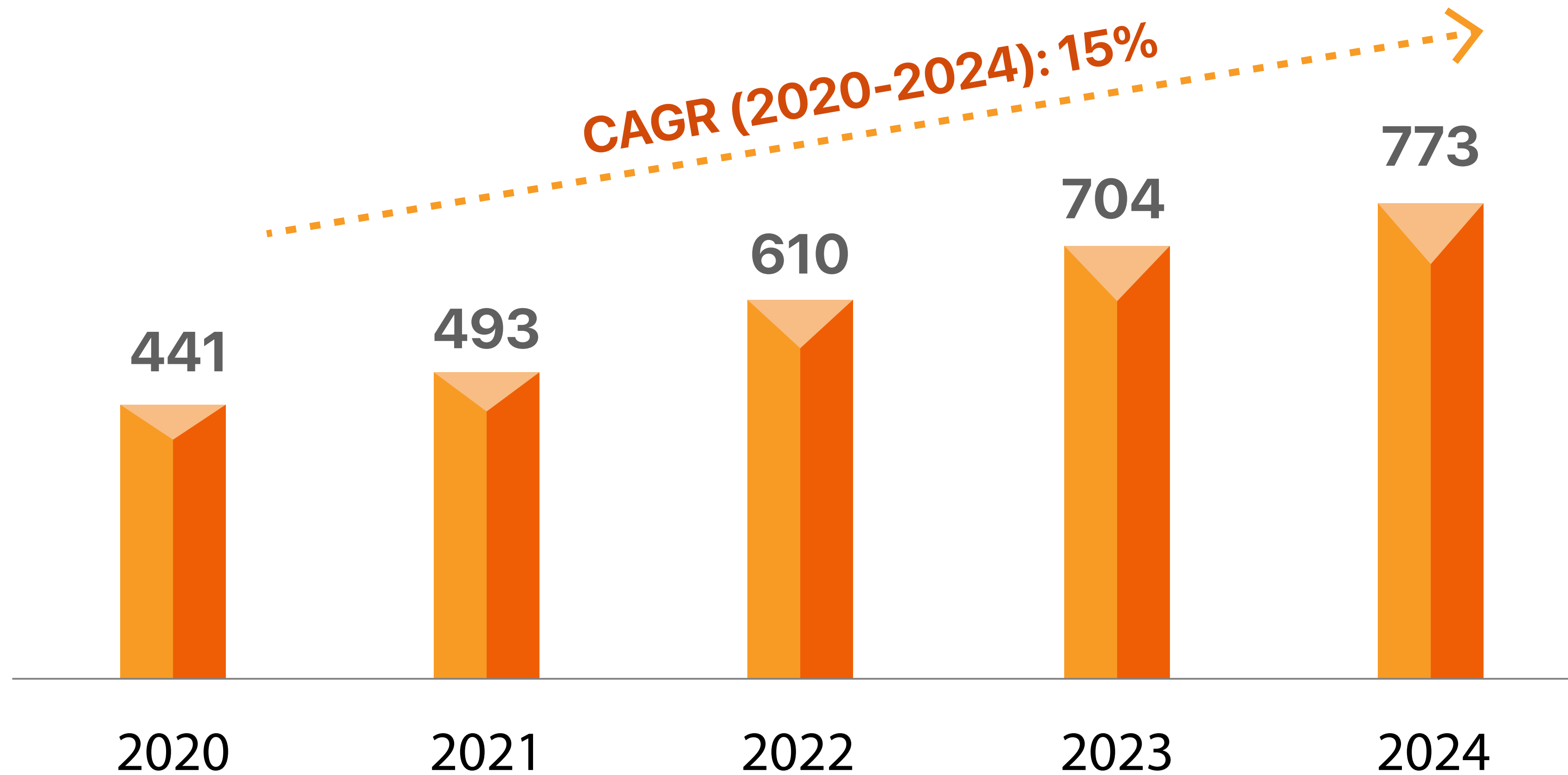
En cuanto a los ingresos, la categoría comercial, que incluye locales y centros comerciales, representa el **45.8%**, seguida por los corporativos con **31.4%**, los activos logísticos con **15.7%** y la categoría de especializados con **7.1%**.

Los ingresos totales registraron al corte de 2024 una tasa de crecimiento anual compuesta o **Compound Annual Growth Rate** (CAGR por sus siglas en inglés) del **15.1%** en los últimos 4 años, lo que equivale a un crecimiento de IPC³ + **6.3%**. Este resultado refleja la capacidad del portafolio para mantener y optimizar la generación de rentas inmobiliarias de forma constante.

³ IPC promedio (20-24): 8.3%

(Cifras en COP miles MM)

Ingresos operacionales

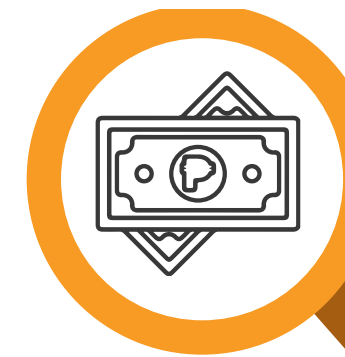


• Cartera

En 2024, la gestión de cobro permitió mantener los niveles de cartera en valores similares a los de 2023, consolidando su posición en niveles históricamente bajos. A cierre del año, la cartera neta (cartera bruta menos provisiones contables) reflejó una disminución del **49.6%**, situándose en **COP 3,482 millones** al corte de diciembre, equivalente al 0.5% de los ingresos operacionales del vehículo.

En cuanto a la rotación de cartera neta, esta se ubicó en 2 días, manteniéndose estable y en línea con el promedio observado a lo largo del año. Estos resultados evidencian el enfoque disciplinado y eficiente de la gestión de cobros por parte la administradora inmobiliaria.

A continuación, se presenta el detalle de la conciliación de la cartera:



Cifras en millones de pesos

Dic - 24

Cuentas por cobrar EEFF 2024	26,147
Cuentas por cobrar fideicomitentes	— 7,538
Anticipos a proveedores	— 1,480
Impuestos, diversos y otros	— 5,197
Cuentas por Cobrar EEFF Ajustado	11,932

• **Gastos**

Por su parte, los gastos operativos pasaron de **COP 123,000 millones** en 2023 a **COP 131,000 millones** en 2024, lo que representa una variación de 6.9%, inferior al crecimiento observado en los ingresos, del **9.8%**. La eficiencia operativa en los gastos se atribuye principalmente a la gestión estratégica de los impuestos prediales, llevada a cabo ante las entidades fiscales para lograr una normalización en el crecimiento de los avalúos catastrales de algunos activos.

Por su parte, el gasto reembolsable neto registró un incremento del **12.7%** en comparación con el año anterior, debido al ajuste de los costos laborales establecido por la Ley 2101 de 2021. Esta legislación tiene como objetivo la reducción progresiva de la jornada laboral, que alcanzará las 42 horas semanales en 2026. El principal sobrecosto asumido por los operadores especializados se reflejó en los rubros de seguridad y aseo.

• **NOI**

Como resultado de lo anterior, el vehículo alcanzó una utilidad operacional (NOI, por sus siglas en inglés), de **COP 642,000 millones** en 2024, reflejando un incremento del **10.5%** en comparación con el mismo período del año anterior. Este desempeño fue liderado principalmente por la categoría comercial, que aportó el **42%** al total, seguida por los activos corporativos **34%**, logísticos **17%** y especializados **7%**.

• **EBITDA**

El margen Ebitda cerró en **71%** equivalente a **COP 548,000 millones** en virtud de la implementación del nuevo esquema de comisiones de gestión del vehículo aprobado en la Asamblea Extraordinaria de diciembre de 2023, además de una reducción del **29.5%** frente al 2023 de los gastos de mejoras para nuevos arrendatarios o Tenant Improvements (TIS por sus siglas en inglés) realizados principalmente en la categoría comercial.

• **CAPEX.**

Pei invirtió cerca de **COP 69,000 millones**, equivalente a más de **832,103 m²** intervenidos, en línea con el plan maestro de los activos proyectados por Pei Asset Management para la conservación del estado y funcionalidad de los activos. Esto no solo responde a la necesidad de mantener y actualizar los activos permanentemente, sino que también facilita la continuidad de la relación comercial y la permanencia a largo plazo de los arrendatarios en los diferentes activos del portafolio. En 2024, se destacan obras asociadas al cambio de cubiertas, cambio de ascensores, actualización de luminarias, renovación de los sistemas contra incendios (RCI), obras hidrosanitarias para el manejo de aguas lluvias, entre otras.

En el parque industrial y logístico de **Cittium**, ubicado en **Tenjo, Cundinamarca**, se invirtieron más de **COP 7,000 millones** en Capex, donde se destacan las obras de modernización de la cubierta. Además, se llevó a cabo la independización de las cuentas eléctricas con el objetivo de optimizar la gestión y los recobros relacionados con el consumo de energía.

Obras civiles en Cittium

Antes



Después

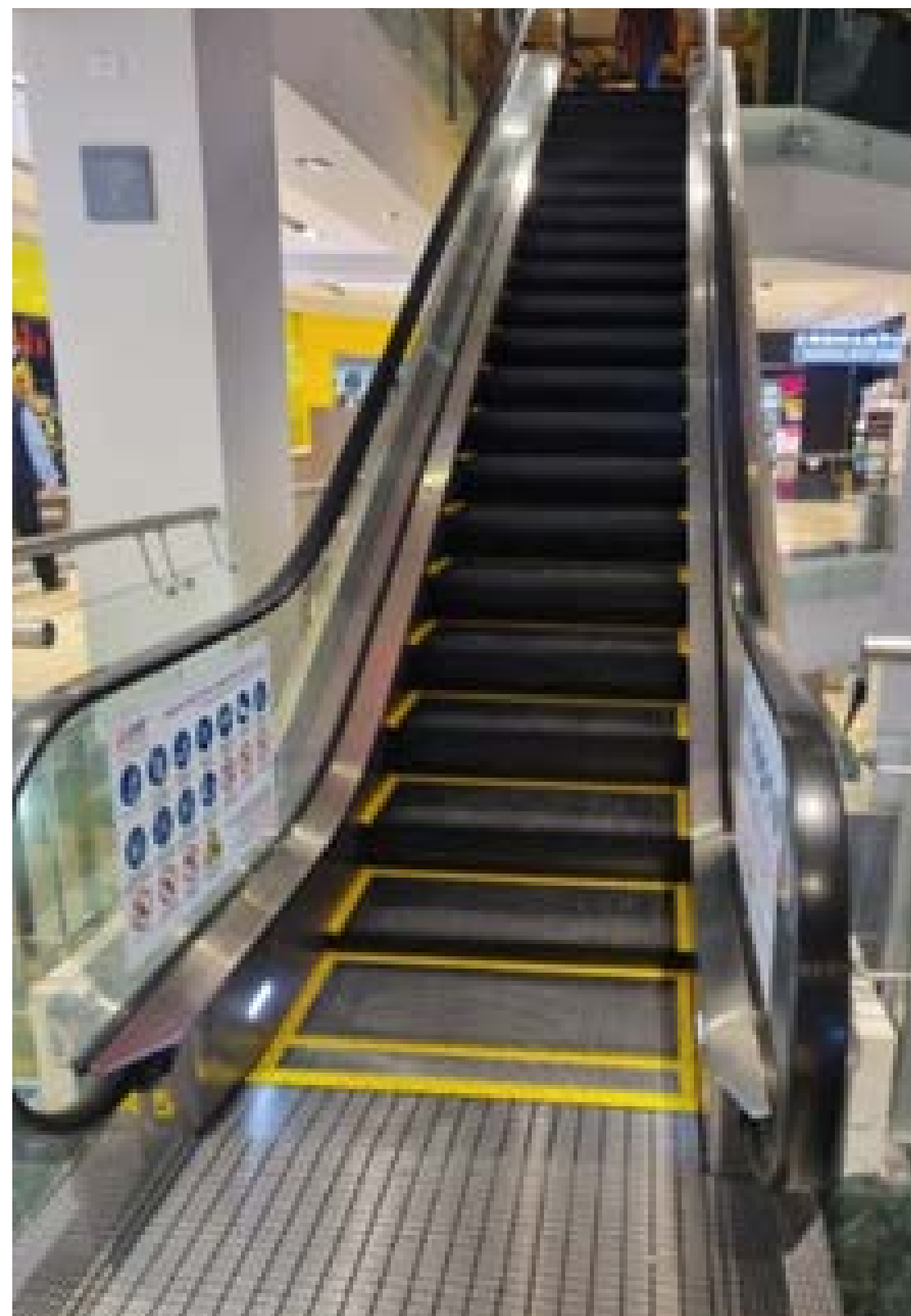


Cambio de escaleras en Atlantis

Antes



Después



En el centro comercial Atlantis, se realizó una inversión cercana a los **COP 1.600 millones** para el reemplazo de las escaleras eléctricas, en cumplimiento con la vida útil establecida en el plan maestro del inmueble. Este proyecto tiene como objetivo garantizar el funcionamiento óptimo de la movilidad vertical, al mismo tiempo que genera beneficios en términos de eficiencia energética. Se estima que el reemplazo de las escaleras eléctricas permitirá un ahorro superior al **28.0%** en el consumo anual de energía del centro comercial.

La ejecución se llevó a cabo en dos fases: la primera comenzó en julio de 2023 con el cambio de cinco escaleras eléctricas, las cuales fueron instaladas durante el primer semestre de 2024. Posteriormente, en el segundo semestre de 2024, se inició la fabricación de seis escaleras adicionales, cuya instalación está prevista para el primer semestre de 2025. Se espera que el proyecto finalice en el último trimestre de 2025.

En Isagen se realizó una inversión de **COP 2.600 millones** en diversas obras, destacándose el reemplazo de las luminarias en los pisos 8, 9 y 10. Se sustituyó la tecnología halógena, cuyos componentes de control generaban residuos contaminantes, por luminarias LED. Esta nueva tecnología no solo ofrece mayores beneficios ambientales, sino que también mejora la eficiencia energética, reduciendo el consumo del sistema de iluminación en un **60%** en comparación con la tecnología anterior. Adicionalmente, se hizo la renovación del sistema de detección de incendios, así como diversas obras de interventoría en la zona de parqueo.

Proyecto en Isagen

Antes



Después



• Flujo de Caja Distribuible

El Flujo de Caja pagado a los inversionistas registró un crecimiento del **116%**, equivalente a **COP 73,000 millones**, alcanzando para 2024 un total de **COP 136,095 millones**. Este pago se realizó en 4 desembolsos durante los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre:



7.5.3. Rentabilidad

La rentabilidad total de Pei se compone del Flujo de Caja distribuido a los inversionistas, descrito en la sección anterior, y de la valorización de los activos. De acuerdo con lo estipulado en el Prospecto en relación con la actualización del valor de los activos, este proceso fue llevado a cabo por valuadores independientes, conforme al cronograma establecido, e incluye ajustes en el valor de los inmuebles en función de la inflación. Para determinar el valor de los activos, las compañías valuadoras especializadas emplearon múltiples metodologías, entre las que se destacan el Flujo de Caja descontado, la capitalización directa y los comparables de mercado.

De forma agregada, **el dividend yield patrimonial aumentó 109 puntos básicos, alcanzando un 2.2% al cierre de 2024**. Este crecimiento se explicó por el incremento en la distribución del Flujo de Caja mencionado previamente, así como por una valorización patrimonial (Net Asset Value, NAV por sus siglas en inglés) del **6.2%**, que se vio reflejada al pasar de un NAV de **COP 140 mil** en 2023 a **COP 148 mil** en 2024. La rentabilidad patrimonial fue de **8.6%**, lo que representa un crecimiento de IPC 2024 + **3.2%**.

En paralelo, **el dividend yield de mercado incrementó del 2.3% en 2023 al 4.5% en 2024**, basado en los precios de cotización del mercado secundario. La valorización del **8.8%** del Título en dicho mercado, permitió alcanzar una rentabilidad total del 13.9%, equivalente a IPC 2024 + **8.3%**.



7.6. Dinámica del mercado de capitales

El mercado de capitales mundial ha demostrado una notable capacidad de adaptación en los últimos años, enfrentando con resiliencia diversas coyunturas políticas, económicas y tecnológicas. A pesar de los desafíos impuestos por la pandemia, las políticas monetarias restrictivas de los bancos centrales y el impacto de la inflación, los mercados financieros han logrado mantener una trayectoria de crecimiento sostenido, reflejando su habilidad para ajustarse a nuevas realidades y capitalizar oportunidades emergentes.

En el ámbito tecnológico, 2024 marcó un hito con el auge de tecnologías disruptivas, como la inteligencia artificial, que dinamizaron los mercados de valores. Estas innovaciones no solo abrieron nuevas vías de inversión, sino que también facilitaron el acceso a instrumentos financieros, beneficiando tanto a inversionistas institucionales como particulares.

En Estados Unidos, el panorama estuvo caracterizado por tasas de interés elevadas que incrementaron la volatilidad en los mercados. La Reserva Federal continuó con políticas monetarias restrictivas para controlar la inflación, lo que generó incertidumbre en algunos sectores. Sin embargo, empresas vinculadas a la inteligencia artificial mantuvieron un fuerte crecimiento, consolidándose como un motor clave para el mercado. A pesar de los retos, el mercado de capitales estadounidense sigue siendo un referente global y un destino atractivo para inversionistas de todo el mundo.

En América Latina, los mercados de capitales mostraron un crecimiento moderado y heterogéneo, reflejo de las particularidades económicas y políticas de la región. A pesar de la incertidumbre generada por tensiones internas y procesos electorales, países como México, Brasil y Chile lograron avances significativos, impulsados principalmente por la inversión en

energías renovables. Asimismo, el desempeño favorable de materias primas como el petróleo, el cobre, la soja y el maíz contribuyeron de manera crucial al crecimiento económico regional.

En Colombia, la dinámica del mercado de capitales fue mixta, marcada por una profunda iliquidez. La incertidumbre política, sumada a las implicaciones de la reforma pensional, generó cautela entre los inversionistas, lo que limitó la actividad en el mercado. Este contexto se reflejó en la tenue valorización y la volatilidad del índice MSCI COLCAP, que agrupa las acciones más líquidas del mercado colombiano. No obstante, sectores clave como el petrolero, caficultor y floricultor lograron resultados positivos, demostrando resiliencia frente a los desafíos inflacionarios y las tensiones sociales del año.

Liquidez de los mercados de las Titularizaciones y Fondos Inmobiliarios en Colombia.

Durante el 2024 el volumen transado por la industria inmobiliaria⁴ experimentó un incremento superior al **386%** en comparación con 2022 y al 315.0% respecto a 2023, superando los COP 774,000 millones. Este crecimiento fue impulsado principalmente por Pei quien concentra el **94%** del volumen transado. En esta línea, el volumen promedio diario de transacción (ADTV) de Pei fue de **COP 2,956 millones**, dinamizado principalmente por el ingreso del vehículo a los índices MSCI Colcap en mayo de 2024 y MSCI All Colombia select 25/50 en el mes de noviembre. Lo anterior, posicionó al Pei como la séptima especie más transada en la rueda de renta variable durante el 2024.

⁴ Los vehículos inmobiliarios tomados a consideración fueron: Pei, FICI Davivienda, Skandia CPA, Inmoval, Visium y TIN

Volumen transado por la industria inmobiliaria en el mercado (COP MM)

Volumen transado por la industria inmobiliaria en el mercado (COP MM)



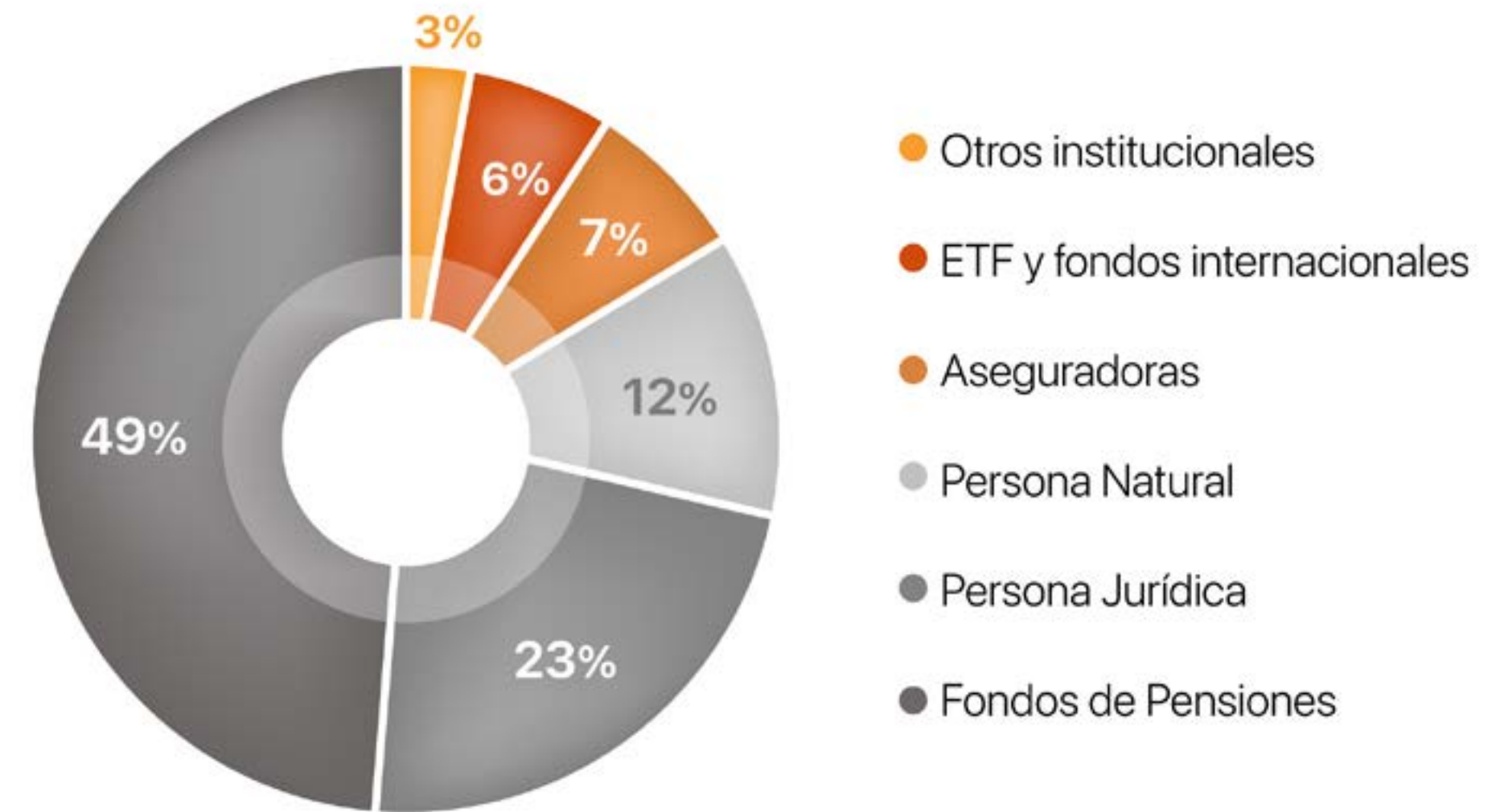
En cuanto al precio del Título en el mercado secundario, se transó a un promedio de **48%** sobre el valor patrimonial (NAV), manteniéndose en niveles cercanos a **COP 70,000** por Título. Durante el año, Pei alcanzó un precio mínimo de **COP 56,260** (19 de enero) y un precio máximo de **COP 84,980** (22 de mayo). En esta línea, se registró una valorización del **8.8%** en el mercado secundario, pasando de **COP 64,300** al cierre de 2023 a **COP 69,980** al cierre de 2024.

Composición de inversionistas de Pei.

A cierre de 2024, el vehículo registró un total de 42,810,749 Títulos en circulación, distribuidos entre 6,186 inversionistas. De estos, 5,360 son personas naturales, 755 son personas jurídicas, y los 71 restantes corresponden a inversionistas institucionales como administradoras de fondos de pensiones, aseguradoras, Exchange Traded Fund (ETF por sus siglas en inglés), fondos internacionales, fondos mutuos y fondos de inversión colectiva.



Composición de la base por tipo de inversionistas a 31 de diciembre de 2024



7.7. Agenda con los Inversionistas

En línea con su compromiso de entregar al mercado información relevante, coherente, frecuente y accesible, Pei Asset Management ha establecido diversos espacios y canales especializados para comunicar datos clave y atender las inquietudes de los inversionistas de Pei.

Durante un año de gran dinamismo en el mercado, se llevó a cabo la agenda ordinaria de contacto con los inversionistas, que incluyó la celebración de la Asamblea General de Inversionistas Ordinaria y las conferencias trimestrales de resultados.

En este marco, en el mes de marzo se celebró la Asamblea General Ordinaria, donde se aprobó el informe de gestión del 2023, los Estados Financieros correspondientes a ese año y el plan estratégico para 2024, completando todos los puntos del orden del día. La Asamblea contó con un quórum del **60.36%** de los Títulos en circulación.

Además, se realizaron cuatro conferencias de resultados en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre, en las cuales se presentaron los avances en la implementación de la estrategia, los resultados del negocio y un análisis del mercado. Estas conferencias contaron con una participación promedio de 299 personas incluyendo inversionistas, analistas, vinculados y fuerza comercial.

Como parte de esta estrategia de comercialización, Pei Asset Management realizó un **Non-Deal Roadshow** (NDR) internacional, en el que presentó las ventajas competitivas del portafolio de Pei a potenciales inversionistas, incluidos asset managers e intermediarios de mercado con activos bajo administración (AUMs) superiores a **USD 25 billones**. Esta

iniciativa no solo consolidó relaciones con actores estratégicos, sino que también incrementó la visibilidad del vehículo, reafirmando su posición en el índice **MSCI COLCAP** como un referente en el mercado de renta variable.

Con el fin de mantener una comunicación fluida con los inversionistas, la página web se ha consolidado como un canal esencial para todos los grupos de interés del vehículo. En ella, los inversionistas tienen acceso a una sección específica donde encuentran un repositorio de información, que incluye detalles sobre asambleas, conferencias, informes mensuales y otros eventos relevantes, así como los contactos del equipo de relación con los inversionistas.

A lo largo del año, también se enviaron boletines mensuales por correo electrónico con información clave sobre cifras financieras, inmobiliarias y de mercado, y se difundió contenido a través de diversas redes sociales.

En el último trimestre del año, la Bolsa de Valores de Colombia (BVC) confirmó el Reconocimiento IR para Pei. Este reconocimiento es otorgado a los emisores del mercado que adoptan las mejores prácticas en materia de revelación de información y relación con inversionistas.

Finalmente, Pei mantuvo un diálogo cercano con sus inversionistas entre los que se destacan webinars, donde se abordaron temas relacionados con el desempeño del portafolio.



08. Ecoeficiencias



8.1. Descarbonización.

Pei Asset Management cuenta con una estrategia de descarbonización que está alineada con la Hoja de Ruta Nacional de Edificaciones Neto Cero Carbono de Colombia, establecida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en junio de 2022, la cual tiene como meta que las emisiones de gases de efecto invernadero de los inmuebles en Colombia sean neutras para el año 2050.

En el desarrollo de la estrategia, fue crucial considerar que los activos del portafolio de Pei se gestionan bajo diferentes esquemas, entre los cuales se encuentran, participación de co-inversionistas, operadores especializados, arrendatarios y administradores de propiedades horizontales. Por lo anterior, la estrategia ambiental de Pei Asset Management para Pei no solo se enfocó en directrices para mejorar la ecoeficiencia de los activos, sino también en un plan integral de comunicación y colaboración, con el objetivo de alinear de manera efectiva a este grupo de terceros en su implementación.

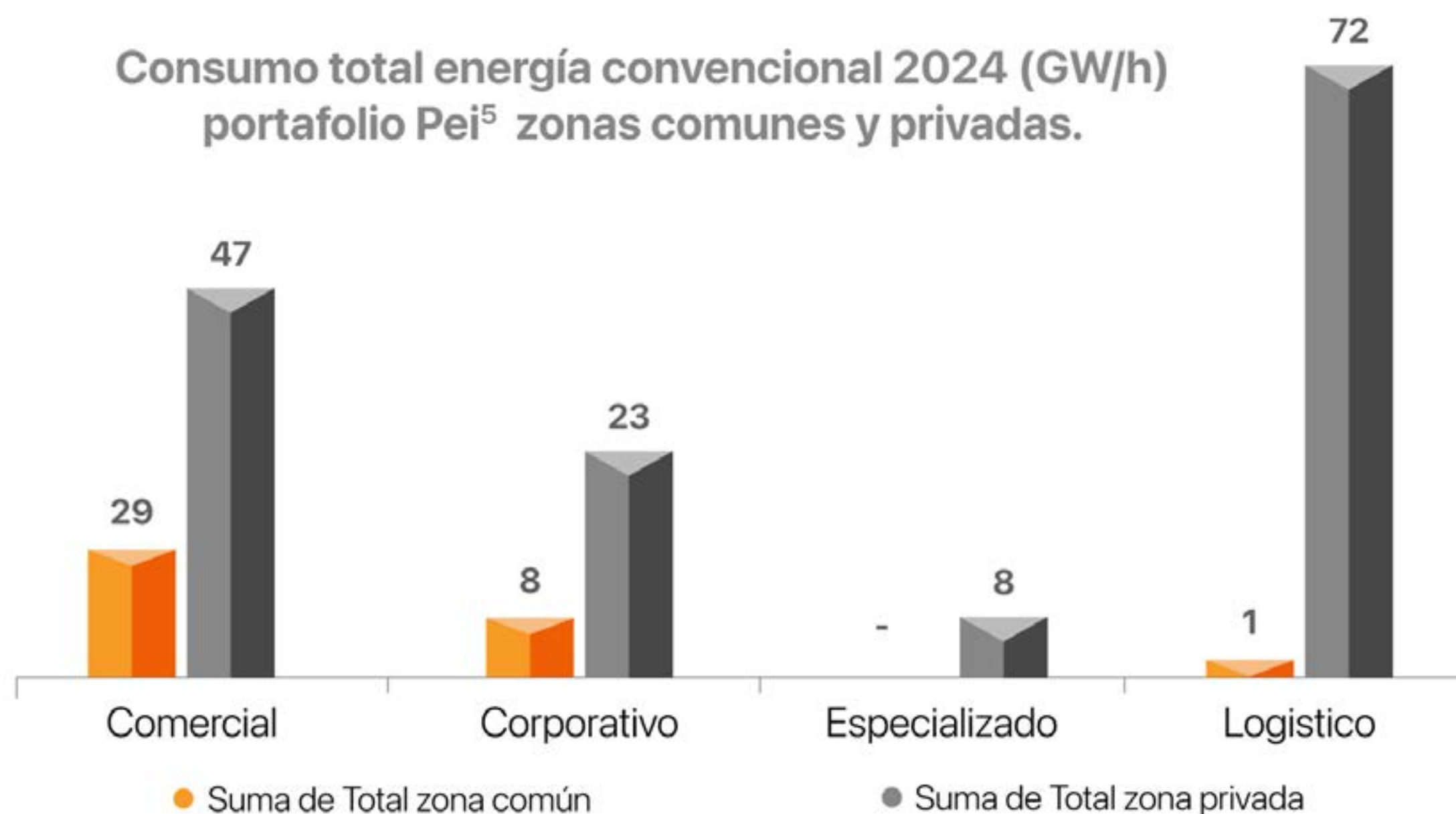


08. Ecoeficiencias

8.1.1 Gestión de Energía.

Medición del Consumo

Pei Asset Management inició la implementación de una herramienta tecnológica para medir el consumo de energía de los activos del portafolio de Pei de manera automatizada. Logró la medición de 135 activos que representa el **90%** del portafolio. El consumo de las zonas comunes fue de 29 GW/h año y el de las zonas privadas 149 GW/h año para un total de 178 GW/h año.



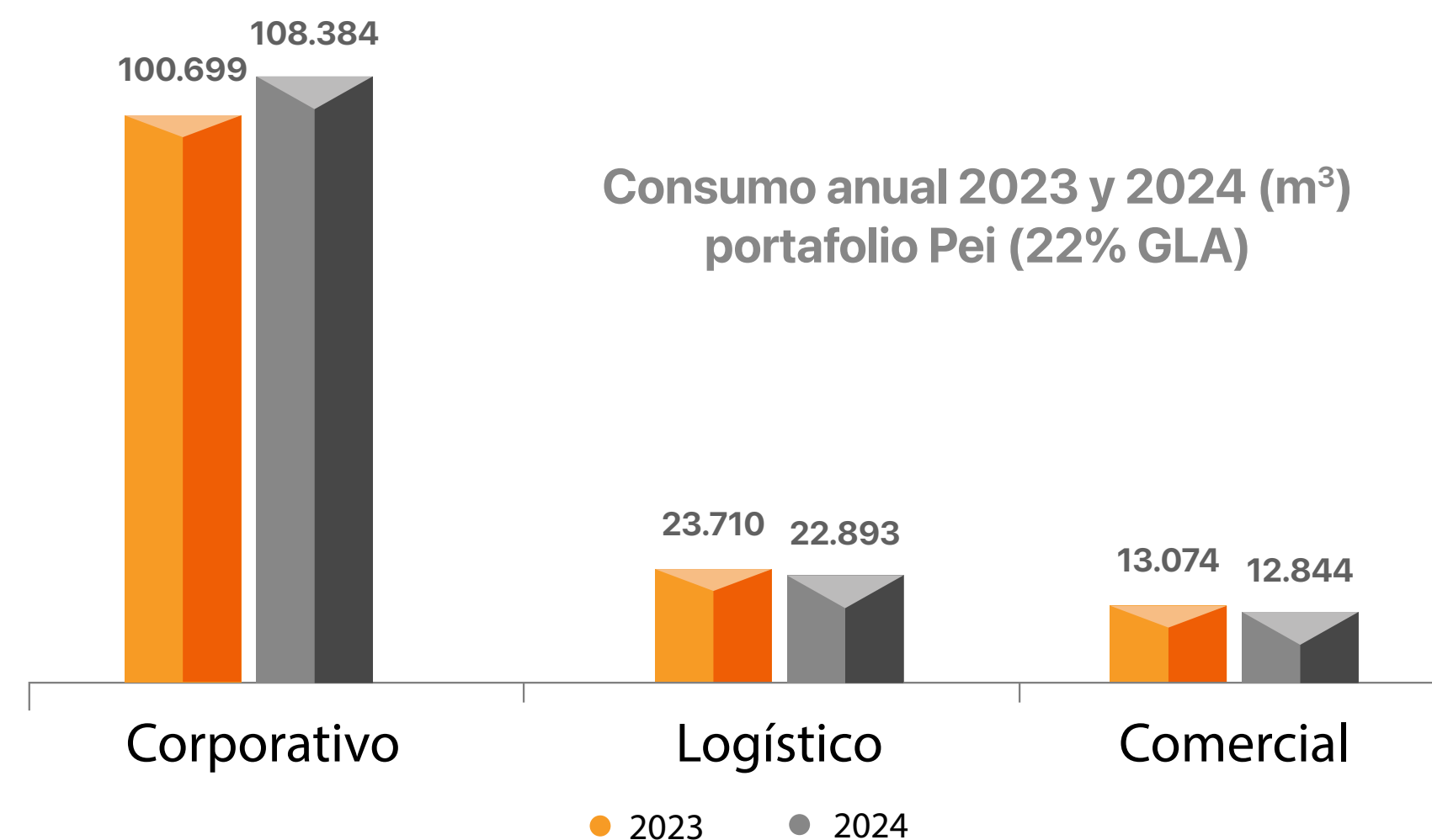
⁵ Consumo obtenido de los recibos de luz mensuales

Energías Renovables

Además de la medición del consumo de energía, Pei Asset Management continuó avanzando en la implementación de fuentes de energías renovables en los activos del portafolio de Pei. A lo largo del año, se cerraron contratos para la instalación de paneles solares en 4 activos adicionales, sumándose a los 13 que ya cuentan con esta tecnología, lo que representa el **24%** del GLA. La energía generada por los paneles solares en estos 17 activos alcanza un promedio anual de 2.7 GW/h.

8.1.2 Gestión del Agua.

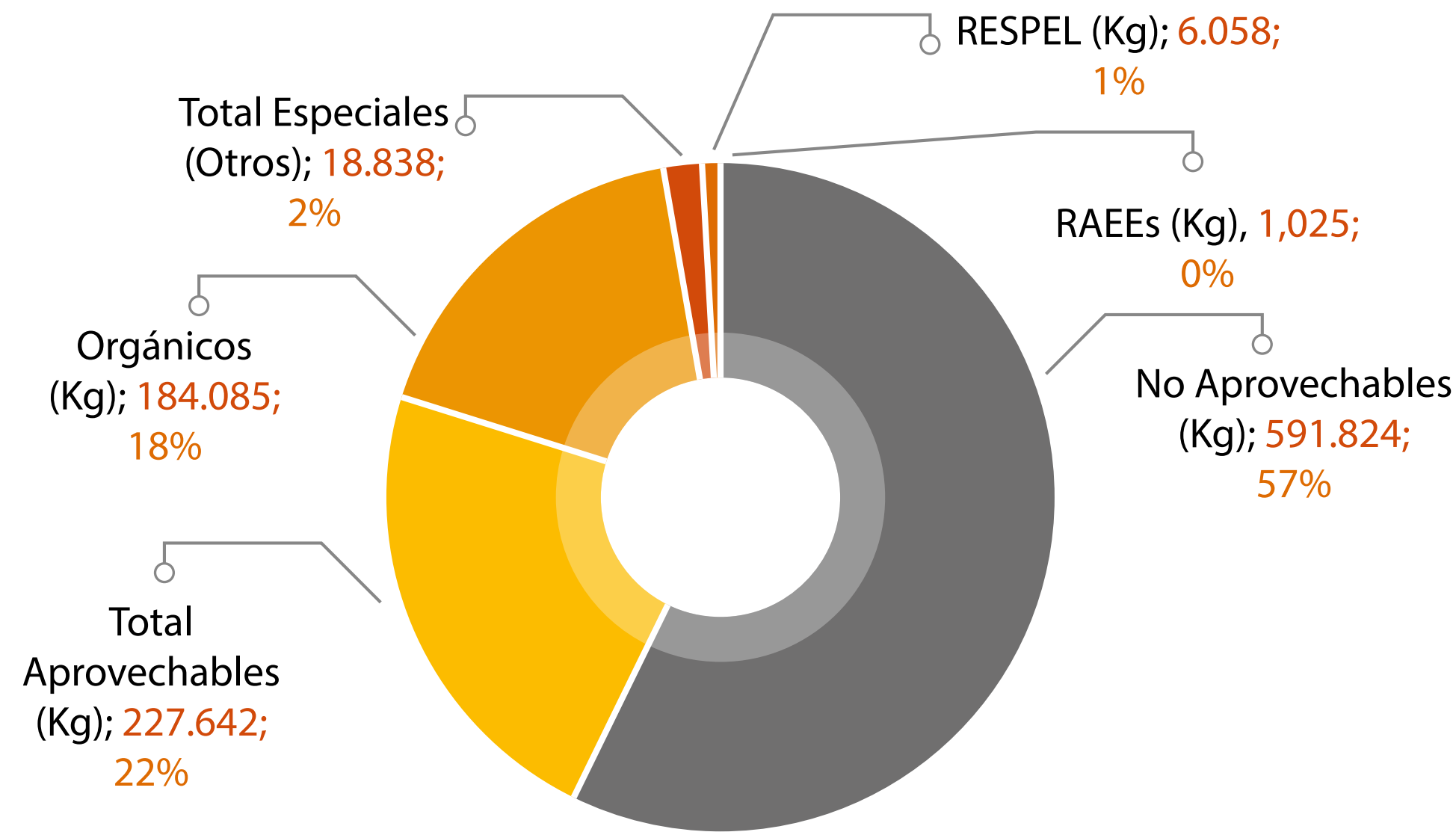
La medición del consumo de agua en el 22% del GLA del portafolio de activos de Pei durante el año 2023 y 2024 muestra los siguientes resultados:



El portafolio corporativo tuvo un aumento del consumo del 8% que obedece a la estabilización y mayor ocupación que logró este portafolio durante el año 2024.

8.1.3 Gestión de Residuos.

Pei Asset Management exige entre los operadores del portafolio de activos de Pei el cumplimiento de la normativa ambiental vigente, especialmente en lo referente a vertimientos de agua y manejo de residuos. Adicionalmente, algunos operadores donan lo residuos aprovechables a fundaciones de recicladores. A continuación, se presenta una muestra de la gestión de residuos tomada del **22%** del GLA de Pei.



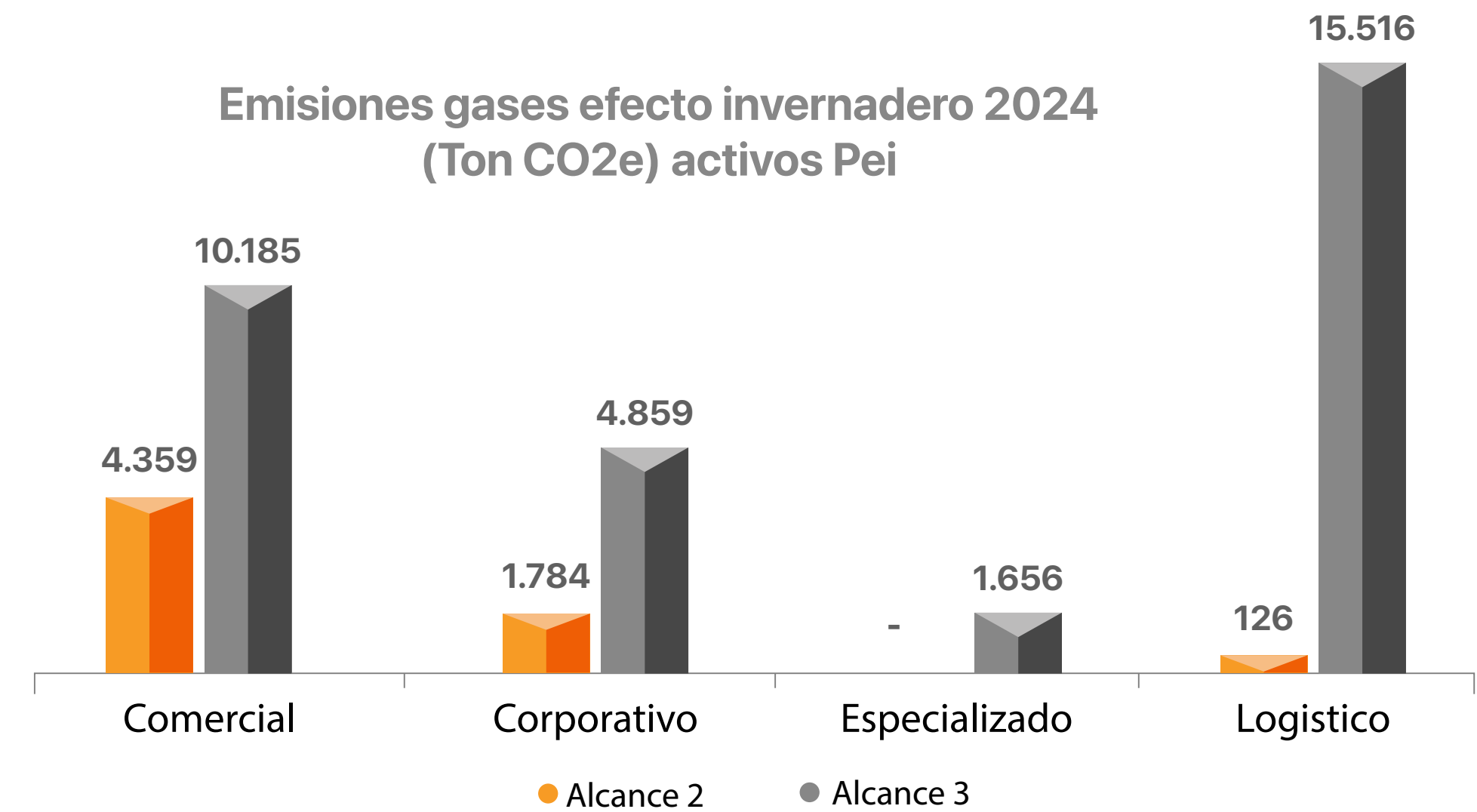
***RESPEL: Residuos Peligrosos.**
****RAEEs: Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos.**

Adicionalmente, en 3 centros comerciales: Atlantis, Plaza Central y Nuestro Bogotá, se implementaron programas de compostaje, para convertir residuos orgánicos en abono natural sin los impactos negativos de los fertilizantes químicos. Las composteras en estos 3 centros comerciales tienen una capacidad total de 9,500 litros.

8.1.4 Huella de Carbono.

En 2024 se logró medir el consumo de energía en el alcance 2 y 3 (consumo de energía de las zonas comunes y privadas)⁶ del 90% de los activos que componen el portafolio. Con base en lo anterior, se calculó⁶ la huella de carbono de dichos activos de Pei.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos en estos activos los cuales se presentan en unidades originales y se expresan en toneladas de CO2 equivalente. En 2024, Pei Asset Management dio un gran paso hacia la sostenibilidad, ampliando la medición de su huella de carbono de 38 activos en 2023 a 135 en 2024.



⁶ Alcance 2: Emisiones de la generación de electricidad adquirida y consumida en zonas comunes; Alcance 3: Emisiones de la generación de electricidad adquirida y consumida en zonas privadas.

⁷ Para consolidar los cálculos, se implementaron los niveles metodológicos 1 y 2, en estricta conformidad con las buenas prácticas sugeridas por las Directrices del Panel Intergubernamental de Expertos en Cambio Climático de 2006 (IPCC, 2008).

8.3. SGAS




La administradora inmobiliaria estructuró e inició la implementación del Sistema de Gestión Ambiental y Social (“SGAS”). El SGAS busca integrar y monitorear aspectos ambientales y sociales en las actividades de gestión del portafolio llevadas a cabo por terceros como, operadores y proveedores. Dentro de los aspectos que componen el SGAS se encuentran prácticas laborales, prácticas de seguridad y salud industrial, prácticas de mitigación ambiental y prácticas sociales. Durante el año 2024, Pei Asset Management implementó el SGAS con dos operadores especializados (que gestionan el 33% del área arrendable del portafolio) y con uno de los principales proveedores de Pei.

8.4. Recomendaciones del TCFD

Pei Asset Management ha comenzado a integrar recomendaciones sobre Divulgaciones Financieras Relacionadas con el Clima denominadas como “Task Force on Climate-Related Financial Disclosures” (TCFD por sus siglas en inglés), con el objetivo de mejorar la transparencia y la gestión de riesgos climáticos. Esta iniciativa busca fortalecer las prácticas internas y asegurar la resiliencia de Pei frente a los desafíos climáticos y fortalecer la confianza en la gestión ambiental y la sostenibilidad a largo plazo.



Avances en la implementación de las recomendaciones de TCFD:

Pilar	Avances en la Implementación
 <p>Gobernanza</p>	<p>Capacitación del Comité Asesor:</p> <p>El Comité Asesor como máximo órgano de administración de Pei, recibió una capacitación de un asesor externo, cuyo eje temático principal fue la descarbonización de la industria inmobiliaria y de la construcción. Durante la capacitación se abordaron temas cruciales como el estudio de riesgos físicos, la cuantificación de carbono en entornos construidos y la contribución de las edificaciones en el cambio climático.</p> <p>Seguimientos:</p> <p>Como parte del compromiso de seguir avanzando en la ruta de descarbonización de los activos del portafolio de Pei, el Comité Asesor realizó un seguimiento al plan de descarbonización que fue trazado por Pei Asset Management.</p> <p>Por su parte, Pei Asset Management, a través del Comité de Sostenibilidad, establece objetivos y metas asociados con la iniciativa de reducción de la huella de carbono que soporta el asunto material de Ecoeficiencia y Adaptación al Cambio Climático. Este seguimiento se realiza de forma trimestral.</p>
 <p>Estrategia</p>	<p>El cambio climático conlleva implicaciones que tienen una incidencia directa en el modelo de negocio y plan de estrategia de Pei. Consecuentemente, Pei Asset Management ha incorporado la descarbonización como un elemento clave en la estrategia de Pei, lo cual ha conducido a presupuestar y ejecutar inversiones en ecoeficiencias para mejorar el desempeño de los activos. Estas inversiones comprenden, pero no se limitan a la instalación de paneles solares, proyectos de iluminación, actualización de equipos, diagnósticos de ecoeficiencias, medición de huella de carbono y certificaciones verdes.</p>
 <p>Gestión de riesgos</p>	<p>En el marco del compromiso de Pei con la sostenibilidad, el equipo de Pei Asset Management estableció un proceso de consultoría con un tercero para llevar a cabo una serie de capacitaciones enfocadas en temas clave sobre el cambio climático. A través de estas actividades, se logró generar una dinámica alrededor de la identificación y seguimiento a la materialidad de los riesgos que podrían afectar la alternativa de inversión, la estrategia, las condiciones financieras y los resultados operacionales del vehículo.</p> <p>Como resultado de lo anterior, se logró la construcción de la matriz de riesgos, que será base para el fortalecimiento de la resiliencia climática del vehículo, de cara al desarrollo de un negocio sostenible en el largo plazo para los grupos de interés.</p>

09. Riesgos de negocio Pei.



09. Riesgos de negocio Pei.

Pei Asset Management en su función de administradora inmobiliaria de Pei, propende por proteger el valor generado en el vehículo a través de la gestión de riesgos, identificando y analizando distintas fuentes de riesgo y escenarios de incertidumbre. Durante el 2024, se continuó con la identificación y seguimiento a la materialidad de los riesgos que podrían afectar la alternativa de inversión, la estrategia, las condiciones financieras y los resultados operacionales del vehículo. En este sentido, y como resultado del proceso, en el año 2024 la administración incorporó dentro de los factores de riesgo aquellos relacionados con el clima, incluyendo los físicos, de transición y legales.

Los siguientes factores de riesgo consideran el entorno nacional e internacional, así como factores propios de la operación, los cuales fueron identificados como fuente principal de riesgo, incluyendo su descripción y la gestión realizada por el administrador inmobiliario. Sin embargo, es posible que surjan riesgos adicionales que a la fecha no sean conocidos o que actualmente no sean considerados relevantes, y cuya materialización podría impactar el desempeño financiero y operativo del vehículo.

Riesgos estratégicos.

En el año 2021, se realizó una valoración y actualización de los riesgos a los que está expuesto Pei, en donde se identificó que las fuentes de riesgo están asociadas a: (i) riesgos de gestión del cambio o del modelo de negocio que pudiesen afectar el crecimiento rentable del vehículo en un entorno competitivo, (ii) riesgo en que la oferta de productos y servicios generen un valor agregado por debajo de lo esperado, y (iii) riesgos de cambio tecnológico que afecten al vehículo, su competitividad en el mercado y el desarrollo de la estrategia.

Con el fin de mitigar los riesgos de gestión de cambio o del modelo de negocio, el administrador inmobiliario revisó la estrategia de largo plazo y junto con un consultor externo para los años 2020 y 2021, estructuró un plan de trabajo y de actividades claves para responder rápidamente a los cambios de las necesidades del mercado inmobiliario, en el que se incluye afrontar una mayor competencia que pudiese afectar la disponibilidad de recursos de capital, aumentar la oferta en el mercado inmobiliario, y se diseñó el plan de transformación digital que aborda las necesidades habilitadoras del negocio y de soporte de la estrategia.

En el 2022, la administradora inmobiliaria realizó el seguimiento a la materialidad de los riesgos estratégicos identificados en la valoración realizada en el año 2021. El seguimiento tuvo los siguientes objetivos: (i) revisar los riesgos estratégicos identificados, (ii) entender los riesgos, y complementar las fuentes y sus consecuencias bajo el entorno actual, (iii) identificar nuevos escenarios de riesgo y priorizarlos, y (iv) realizar un seguimiento de la hoja de ruta diseñada en 2021 para mejorar el proceso de gestión de riesgos.

En este sentido, la hoja de ruta para 2022 tuvo como enfoque el tratamiento y plan de acción de los riesgos que impidan la ejecución de la estrategia. De esta manera, la administradora inmobiliaria junto con el Comité Asesor realizó el seguimiento a la materialidad de los riesgos y el entendimiento del impacto de estos bajo criterios económicos y ASG. Lo anterior tuvo como resultado una priorización de atención a los riesgos, teniendo en cuenta la mitigación del impacto y disminución de la probabilidad de ocurrencia a través de la implementación conjunta de nuevos controles y el fortalecimiento de los controles existentes.

Pese a que las perspectivas mundiales financieras y de crecimiento cambiaron constantemente en los últimos años, en 2023 no se identificaron nuevos riesgos estratégicos y los existentes no presentaron variaciones materiales. Teniendo en cuenta lo anterior, en 2024 se realizó la actualización y evaluación de los riesgos existentes, lo que permitió revisar las fuentes de riesgo y sus consecuencias, así como hacer ajustes en su priorización.

Riesgos climáticos.

Riesgos asociados al cambio climático que puedan afectar la estrategia, la operación e incluso el modelo de negocio de Pei.

i. Riesgos físicos, entre los cuales se encuentran los agudos y crónicos, originados por eventos que surgen por su relación con el clima y cambios climáticos de evolución lenta.

ii. Riesgos de transición, derivados por la transición a una economía baja en carbono.

iii. Riesgos legales, originados por acciones de reclamantes que puedan llegar a sufrir pérdidas o daños derivados del cambio climático.

El cambio climático fue identificado como uno de los seis asuntos materiales durante el ejercicio de planeación y análisis efectuado por Pei Asset Management. En el marco del modelo corporativo de sostenibilidad de la compañía y teniendo en cuenta los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia, se complementó la gestión de riesgos del vehículo, identificando y priorizando los riesgos climáticos a los cuales está expuesto el portafolio inmobiliario.

La identificación y caracterización de riesgos asociados al cambio climático se basó en (i) el conocimiento de la operación del vehículo, (ii) las oportunidades del cambio climático para Pei, tomando como referencia los escenarios climáticos y estándares internacionales, y (iii) la formulación de medidas de mitigación y adaptación para crear resiliencia climática en la organización y el portafolio.



Riesgos de mercado.

Disponibilidad de fuentes de financiamiento: este riesgo se refiere a la probabilidad de que el vehículo tenga dificultades para acceder a financiamiento cuando lo necesite, ya sea para financiar su operación y proyectos de inversión, como para refinanciar su deuda existente. Lo anterior, puede deberse a una variedad de factores, como fluctuaciones en el mercado financiero, caídas significativas en los títulos de deuda o aumentos en las tasas de interés, así como por otros eventos en los mercados crediticios o en los resultados financieros e inmobiliarios del vehículo.

El seguimiento de las variables de mercado, así como de las fuentes de financiamiento y sus condiciones, fue realizado de manera continua por la administradora inmobiliaria durante el 2024 con la celebración periódica de los órganos de gobierno corporativo de Pei y de la administradora. Adicionalmente, y teniendo en cuenta tanto el entorno macroeconómico internacional y nacional, como las diversas fuentes de financiación con las que cuenta el vehículo, Pei Asset Management realizó un análisis de apetito del mercado y los inversionistas, con el fin de establecer las alternativas de financiamiento y la definición de la mejor estructura de capital.

Inflación: los altos niveles de inflación, así como su volatilidad, podrían llegar a generar efectos negativos en la economía, los mercados financieros y en el desempeño futuro de los resultados del vehículo y, en el rendimiento real de la inversión.

Desde abril de 2023 hasta el cierre del cuarto trimestre de 2024, las presiones inflacionarias y su volatilidad a nivel nacional ha

disminuido en línea con el comportamiento global, disminuyendo el impacto generado a los activos inmobiliarios, tanto en el componente de valorización, como en el gasto financiero de corto y largo plazo. A pesar de que existe un rezago entre la expectativa de disminución y la velocidad real de disminución, se ha logrado compensar parcialmente el comportamiento, dado por el reajuste de ingresos operacionales, teniendo en cuenta que los contratos de arrendamiento también recogen el componente inflacionario.

Sensibilidad de los resultados del vehículo ante fluctuaciones en las tasas de interés: las altas tasas de interés y sus posibles fluctuaciones podrían impactar la capacidad que tiene el vehículo de financiar su operación y crecimiento, de cumplir con todos los compromisos adquiridos y de realizar pagos de Flujo de Caja por el incremento del gasto financiero.

Esta situación fue analizada y evaluada bajo diferentes escenarios entre 2022 y 2024, teniendo en cuenta que el mercado presentó una alta volatilidad, alineado con las condiciones y expectativas de corto y largo plazo.

Aunque en 2022 y 2023 las presiones inflacionarias llevaron al Banco de la República a incrementar las tasas de interés e implicaron el aumento del gasto financiero y un menor Flujo de Caja Distribuible, 2024 presentó un comportamiento con una tendencia contraria en la inflación y tasas de interés, que, aunque con alta volatilidad en periodos de tiempo, han tenido una disminución pronunciada. Sin embargo, es importante resaltar que el vehículo cuenta con amplias fuentes y cupos de financiamiento, y con un portafolio de deuda diversificado en plazos e indicadores que permite continuar con la operación de Pei.



Riesgos relacionados con la operación inmobiliaria.

Adecuaciones y remodelaciones: el proceso de comercialización de los activos podría requerir de adecuaciones en los activos inmobiliarios, así como de remodelaciones que se alineen con la estrategia de reconversión del portafolio, por lo que entre otros podría presentar (i) riesgos asociados al costo y terminación de la construcción y (ii) riesgos asociados al tiempo de obtención de permisos de construcción.

El seguimiento oportuno del Comité Asesor, así como el control realizado por la administradora inmobiliaria, permitió gestionar el riesgo en el portafolio, cuyo impacto se analiza a través de los ingresos en riesgo de las unidades arrendables y activos inmobiliarios que necesiten adecuaciones y/o remodelaciones, bajo el entendido que pueden necesitar periodos de gracia en donde se lleven a cabo las obras y no se perciba un ingreso por arrendamiento.

Contraparte: se refiere a la probabilidad de que los arrendatarios no estén en capacidad de cumplir con los pagos derivados de las obligaciones de los contratos de arrendamiento.

El riesgo de contraparte es un factor inherente a las operaciones inmobiliarias, debido a la exposición que se genera a arrendatarios y concesionarios a través de los contratos. En 2024, la gestión del riesgo se realizó de manera continua por medio de acciones implementadas por los órganos de gobierno corporativo de Pei y Pei Asset Management. Estas acciones permitieron identificar, medir, controlar y mitigar el riesgo, enfocándose en cuatro aspectos

clave: i) la capacidad de pago, ii) las características de la operación, iii) las particularidades de la industria en la que se opera, y iv) el comportamiento de pago. Además, esta gestión ha facilitado la implementación de coberturas para reducir el riesgo a nivel de portafolio, lo que ha ayudado a minimizar la incertidumbre en el recaudo de ingresos en caso de impago y su potencial impacto en el Flujo de Caja Distribuible.

Inversiones en activos inmobiliarios: el mercado inmobiliario es por naturaleza cíclico, y generalmente un deterioro en sus fundamentales, particularmente en Colombia, podrían tener un efecto adverso en el desempeño de las inversiones del vehículo.

Durante el 2024 el entorno macroeconómico nacional presentó varios retos, acompañados de incertidumbre a nivel político y sectorial que se presenta desde años anteriores. Lo anterior llevó a Pei Asset Management a sensibilizar diferentes variables, y de esta manera establecer el impacto en el valor de los activos inmobiliarios y en los resultados del vehículo. En este sentido, el valor de los activos inmobiliarios podría verse afectado por varios de los riesgos hasta aquí descritos, así como por cambios en leyes ambientales y de ordenamiento territorial, cambios en los fundamentales de oferta y demanda inmobiliaria, aumentos o cambios en los impuestos relacionados con la actividad inmobiliaria, quiebra o dificultades financieras de arrendatarios y limitaciones regulatorias sobre arrendamientos.

Inversiones ilíquidas y de largo plazo: las inversiones inmobiliarias realizadas en el vehículo tienen procesos de desinversión largos y no existe garantía que la administradora inmobiliaria pueda ejecutar la venta del activo.

Los activos inmobiliarios que conforman el portafolio del vehículo son bajo la operación normal y por naturaleza, activos generadores de rentas de largo plazo y consecuentemente del Flujo de Caja Distribuible a los inversionistas. En este mismo sentido, y considerando el proceso de estabilización, maduración, optimización y rotación del portafolio inmobiliario, la

administradora podría llevar a cabo la venta de un activo. Lo anterior, generalmente no se espera que ocurra antes de que el inmueble haya cumplido con los objetivos definidos en la estrategia de inversión, que por su naturaleza es de largo plazo. Por otro lado, la falta de liquidez de los activos inmobiliarios implica que no se pueden vender rápidamente, lo que puede afectar la capacidad de obtener efectivo en el corto plazo y monetizar su valorización.

Mercado altamente competitivo para oportunidades de inversión y desinversión: la identificación, compra y venta de activos inmobiliarios atractivos que se ajusten con los objetivos de inversión del vehículo, son altamente competitivos en el mercado e implica un alto grado de incertidumbre, limitando el crecimiento rentable del vehículo.

La dinámica del sector inmobiliario reduce la cantidad de oportunidades de inversión y desinversión, haciendo que Pei Asset Management compita por oportunidades con otros fondos inmobiliarios, fondos de capital privado, empresas, instituciones financieras y otros inversionistas, adicional a los nuevos competidores que entran constantemente al mercado, y en algunos casos, competidores que realizan asociaciones para incrementar su posición en el mercado. Lo anterior, podría requerir que la administradora inmobiliaria participe en procesos competidos con una mayor frecuencia, sin embargo, la participación no garantiza la adjudicación de la inversión por los términos y precio.

Durante el 2024, la administradora inmobiliaria continuó evaluando nuevas oportunidades de inversión y desinversión, que fueron presentadas, analizadas y en los casos aplicables, aprobadas en espacios de gobierno corporativo.

Siniestros en los activos inmobiliarios: eventos de riesgo relacionados con incendios, deslizamientos, derrumbes, terremotos, otro tipo de desastres naturales, guerra, terrorismo y actos de terceros, podría llegar a tener un impacto en la propiedad de inversión del vehículo.

La mitigación de este riesgo es realizada por Pei Asset Management a través de un esquema de aseguramiento que se compone de (i) pólizas todo riesgo de daños materiales, (ii) pólizas

de responsabilidad civil extracontractual, y (iii) pólizas de responsabilidad civil por actos terroristas, las cuales son contratadas para todos los activos del portafolio y cuyo esquema siguió en marcha durante el año 2024.



Las pólizas mencionadas tienen los siguientes objetivos:

- i. Póliza todo riesgo de daños materiales: se asegura los daños y pérdidas materiales que puedan sufrir los activos inmobiliarios del portafolio como consecuencia de los riesgos materializados como amparo de esta.*
- ii. Póliza de responsabilidad civil extracontractual: cubre la responsabilidad del vehículo por daños, lesiones o muerte que sufran terceros en los activos inmobiliarios y cuyo origen sea imputable a Pei.*
- iii. Póliza de responsabilidad civil por actos terroristas: cubre la responsabilidad del vehículo por daños, lesiones o muerte que sufran terceros en los activos inmobiliarios y cuyo origen provenga de un acto terrorista ocurrido en las instalaciones.*

Vacancia: fluctuaciones y deterioro en las tasas promedio de vacancia para las categorías comercial, corporativa y logística, y de ocupación para la categoría de hospitalidad y especializados podrían llegar a impactar negativamente los ingresos operacionales del vehículo.

A lo largo del 2024 la administradora inmobiliaria y órganos de gobierno corporativo de Pei realizaron seguimiento constante, evaluación y direccionamiento de la estrategia desplegada para la comercialización de los espacios vacantes, tanto a nivel de portafolio, como de categorías e inmuebles específicos. De esta manera, la estrategia desplegada permitió que pese a la incertidumbre y al entorno macroeconómico, la vacancia registrara disminuciones en activos clave de las diferentes categorías inmobiliarias, comparado con los datos de vacancia del vehículo en 2023.

Vencimiento de contratos: el vencimiento de los contratos y la imposibilidad de renovarlos con condiciones favorables de plazo y precio por metro cuadrado genera un riesgo potencial sobre los ingresos operacionales que recibe el vehículo.

En 2024 se realizó el seguimiento del riesgo, fuentes de materialización y posibles consecuencias, dado que podría derivar en la materialización del riesgo de vacancia y otro tipo de riesgos que impactan los resultados operacionales y financieros del vehículo.

Riesgos relacionados con Colombia.

Riesgos económicos, políticos y sociales: los resultados operacionales, condiciones financieras y perspectivas de inversión están influenciados por el desarrollo social, económico, político y legal en Colombia. Históricamente la economía en Colombia ha diferido de algunas de las economías de los países en América Latina en varios aspectos, incluido el marco y el estilo de supervisión gubernamental, el nivel de desarrollo, la tasa de crecimiento, el control de divisas y la asignación de recursos públicos.

La economía en Colombia ha presentado un crecimiento ininterrumpido desde el año 2000, basado en una gestión macroeconómica y fiscal prudente, un régimen de inflación objetivo, tipo de cambio flexible y un marco fiscal definido. Sin embargo, i) la composición del crecimiento en Colombia, ii) la desaceleración en el desarrollo económico presentado en 2023 y el primer trimestre de 2024, siendo un crecimiento menor a lo esperado, iii) un gasto fiscal no proporcional al recaudo, y iv) menor recaudo tributario respecto a 2023, que podría conducir en el mediano plazo a mercados crediticios más estrictos, mayor volatilidad en el mercado de valores, caídas repentinas en la confianza de las empresas y los consumidores. En respuesta a su percepción de incertidumbre en las condiciones económicas, los consumidores pueden retrasar o reducir el consumo, que afectaría la capacidad de recibir ingresos en el vehículo.



10. Acerca de la administradora **Pei Asset Management**

10. Acerca de la administradora **Pei Asset Management**

10.1. Estructura y Gobierno Corporativo

Pei Asset Management fomenta la toma de decisiones responsables, el fortalecimiento constante del entorno de control interno, la gestión integral de riesgos y una comunicación continua y transparente con sus grupos de interés. La toma de decisiones se enmarca dentro del siguiente esquema de gobierno:

10.1.1 Asamblea General de Accionistas.

El principal órgano de gobierno de Pei Asset Management es la Asamblea General de Accionistas, espacio en el cual los accionistas tienen la oportunidad de, al menos una vez al año, revisar y aprobar los resultados financieros y la gestión de los administradores de la compañía, así como aprobar decisiones, contrataciones o nombramientos que, por su naturaleza, duración o cuantía, estén sujetos a la autorización de este órgano.

Durante el año 2024, la Asamblea General de Accionistas se reunió en cuatro (4) oportunidades con el fin de revisar y discutir los temas que se deben llevar ante dicho órgano por disposiciones estatutarias y de ley.

10.1.2 Junta Directiva.

En el 2024, sesionó por primera vez la Junta Directiva de Pei Asset Management, órgano constituido por la Asamblea General de Accionistas a finales del 2023. Durante el año 2024, la Junta Directiva se reunió en dos (2) oportunidades con el fin de revisar y discutir los temas que se deben llevar ante dicho órgano por disposiciones estatutarias y de ley.

La Junta Directiva está conformada por tres (3) miembros principales, quienes fueron seleccionados por la Asamblea General de Accionistas por periodos de un (1) año, prorrogables automáticamente por periodos iguales y sucesivos.

10.1.3 Ambiente de Control.

a) Comités Especializados.

En adición a los anteriores órganos de gobierno, Pei Asset Management cuenta con comités especializados que soportan la arquitectura de control asociada a la coordinación y atención de los asuntos que le competen como administradora inmobiliaria de Pei.



Comité de Auditoría: es el comité encargado de supervisar la gestión y efectividad del sistema de control interno, monitorear la independencia y objetividad del auditor interno, definir y hacer seguimiento al plan de auditoría interna y; evaluar los hallazgos detectados en los resultados de las auditorías y los planes de acción implementados.

Comité de Ética: es el comité encargado de vigilar el cumplimiento del Código de Conducta; de supervisar y gestionar las denuncias realizadas al Buzón Ético; de resolver situaciones de conflicto de interés en las que estén involucrados los trabajadores de Pei Asset Management y de iniciar investigaciones y definir el curso de acción a potenciales violaciones al Programa de Transparencia y Ética Empresarial.

Comité de Riesgo de Contrapartes: es el comité encargado de monitorear el estado de la cartera de Pei, identificando contrapartes que requieran un seguimiento más detallado, gestionando la cartera vencida y asegurando el cumplimiento de las políticas de cobro. Además, supervisa los procesos de insolvencia y la reestructuración de deudas de arrendatarios de Pei, aprobando acuerdos de pago y condonaciones que excedan los límites establecidos, así como los castigos de cartera dentro del presupuesto autorizado, siempre conforme a las políticas de cartera.

Adicionalmente, Pei Asset Management cuenta con comités de seguimiento y monitoreo de aspectos relevantes del negocio como lo son el Comité Financiero y de Mercado de Capitales y el Comité Inmobiliario.

Comité de Sostenibilidad: es el comité encargado de apoyar y direccionar a Pei Asset Management en la creación, implementación y ejecución de prácticas sostenibles, y de hacer seguimiento al avance de las iniciativas tendientes a la implementación del Modelo Corporativo de Sostenibilidad y la gestión de los asuntos materiales que lo componen. Durante el año 2024, el Comité de Sostenibilidad sesionó trimestralmente.

Comité de Compras: es el comité encargado de velar por el cumplimiento de la Política de Compras que promueve la objetividad y transparencia en las contrataciones de Pei Asset Management, así como evaluar y aprobar aquellas de proveedores cuando la modalidad de contratación presente alguna excepción o incompatibilidad con las disposiciones de la Política de Contratación y Compras de Pei Asset Management.



b) Auditoría Interna.

Pei Asset Management cuenta con un área de auditoría interna que de manera periódica audita los procesos de la administradora inmobiliaria, incluidos aquellos que despliega para la gestión de Pei y se cerciora de que éstos se ciñan a los procedimientos y políticas dispuestos para cada proceso. La auditoría incluye la supervisión de procesos en los que intervienen terceros como operadores especializados y clientes de los inmuebles de Pei.

c) Revisoría Fiscal.

Pei Asset Management cuenta con una firma de revisoría fiscal independiente – Ernst & Young - que examina y evalúa la situación financiera y contable de la administradora inmobiliaria, garantizando el cumplimiento de las materias legales abarcadas por este ente, así como la calidad y veracidad de su información financiera.

d) Oficial de Cumplimiento.

Corresponde a la persona designada por Pei Asset Management, encargada de realizar el diseño, planeación, capacitación y supervisión del Programa de Cumplimiento de la compañía, que comprende: (i) el Programa de Transparencia y Ética Empresarial - PTEE, y (ii) el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva - SAGRILAF. [\(GRI 2-23, 2-24\)](#)

Programa de Transparencia y Ética Empresarial - PTEE.

Entendiendo que el entorno empresarial está en constante cambio y que, tanto las regulaciones como las expectativas del mercado evolucionan, Pei Asset Management actualiza de manera periódica su PTEE, con el propósito de robustecer, fortalecer e implementar mejores prácticas.



Hacen parte del Programa de Transparencia y Ética Empresarial los siguientes lineamientos:

Código de Conducta:

Pei Asset Management considera fundamental que la ética permee y prevalezca en cualquier actividad o relación de la que haga parte la compañía. Por ello ha definido los valores y comportamientos que espera de sus trabajadores, tanto en su actuar diario, como en su interacción con los grupos de interés de Pei Asset Management y de Pei.

Política Anticorrupción:

Como parte del PTEE, Pei Asset Management cuenta con una Política Anticorrupción, que tiene como objetivo establecer los lineamientos y reglas que los sujetos de esta deben cumplir en su relacionamiento con los diferentes grupos de interés para gestionar adecuadamente los riesgos de soborno y corrupción a los que esta última pueda enfrentarse.

Política de Conflictos de Interés: (GRI 2-15)

Pei Asset Management cuenta con esta política con el propósito de gestionar situaciones en las cuales los intereses personales de los trabajadores y directivos puedan estar inmersos en situaciones relacionadas con conflictos de interés.

La Política de Conflictos de Interés hace parte integral del Código de Conducta y del PTEE, con el fin de crear lineamientos claros que permitan identificar cuando se está ante un conflicto de interés y qué procedimiento se debe llevar a cabo para administrarlo.

En materia de conflictos de interés, adicionalmente, Pei cuenta con una Política de Transacciones con Partes Vinculadas, que regula el procedimiento para gestionar situaciones de conflicto de interés que se presenten en los procesos de adquisición con la administradora inmobiliaria.



Reglamento del Comité de Ética:

El Comité de Ética cuenta con un reglamento que establece los lineamientos para garantizar el debido proceso en caso de que se presente cualquier situación que deba ser atendida por dicho órgano corporativo.

Procedimiento de Gestión de Denuncias:

Pei Asset Management cuenta con un Procedimiento de Gestión de Denuncias que establece los lineamientos claros para la recepción, atención y gestión de las denuncias que se reciban.

Línea Ética

Adicionalmente, Pei Asset Management cuenta con un buzón ético, administrado por un tercero, que se encuentra disponible para la recepción de denuncias desde cualquier parte del mundo las 24 horas al día, durante todo el año.

Durante 2024, se realizó una capacitación en asuntos de cumplimiento al 99.0% de los trabajadores. Así mismo, se implementaron formularios digitales para el reporte periódico de conflictos de interés, recepción de regalos y reporte de operaciones inusuales o sospechosas para facilitar a los trabajadores la remisión de este tipo de información al Oficial de Cumplimiento. Los potenciales conflictos de interés reportados a través de estos canales fueron debidamente gestionados por el Comité de Ética. Por último, no se recibieron denuncias en el buzón ético en lo corrido del año.

Política y manual SAGRILIFT



Pei Asset Management cuenta con una Política y Manual SAGRILAFT que tiene como principal objetivo definir los lineamientos, directrices y procedimientos para la prevención y control de riesgos SAGRILAFT en las actividades, negocios, operaciones y contratos que se suscriban, bien sea directamente o en su calidad de administradora inmobiliaria de Pei.

“

Los documentos que componen el Programa de Cumplimiento de Pei Asset Management, se encuentran disponibles para su consulta en:

<https://peiam.com/politicas/>



10.2. Equipo Directivo Pei Asset Management

Pei Asset Management cuenta con un equipo directivo de expertos con amplia trayectoria profesional. El equipo de líderes se reúne periódicamente para revisar el avance de la gestión de Pei Asset Management y de Pei. Esta fue la composición del equipo directivo durante el 2024:



Carlos Angulo Ladish:

Cargo: Director Ejecutivo.

Años de experiencia: 28

Años en Pei Asset Management: 18

Formación: 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.



Jairo Alberto Corrales Castro:

Cargo: Presidente.

Años de experiencia: 24

Años en Pei Asset Management: 16

Formación: Ingeniero civil de la Universidad de los Andes con especialización en Finanzas de la misma universidad. Diplomado en Gerencia y Marketing de Centros Comerciales del International Council of Shopping Centers en Buenos Aires, Argentina.



Claudia Jimena Maya Muñoz:

Cargo: Gerente de Estrategia, Innovación y Comunicaciones.

Años de experiencia: 25.

Años en Pei Asset Management: 15.

Formación: Ingeniera Industrial de la Universidad de los Andes, MBA del INALDE.



María Alejandra Cardozo Otoyá:

Cargo: Gerente de Inversiones y Nuevos Negocios.

Años de experiencia: 15.

Años en Pei Asset Management: 9.

Formación: Profesional en Finanzas y Relaciones Internacionales de la Universidad Externado. MBA de IE Business School.



Catalina Bonilla Walker

Cargo: Directora Legal y de Asuntos Corporativos

Años de experiencia: 9

Años en Pei Asset Management: 4.5.

Formación: Abogada de la Universidad de los Andes, con estudios en leyes y negocios MLB en Bucerius Law School Alemania y una especialización en Derecho Financiero y Mercado de Capitales de la Universidad Javeriana.



Iván Darío Parra Bayona:

Cargo: Gerente de Infraestructura y Operaciones.

Años de experiencia: 14.

Años en Pei Asset Management: 8

Formación: Profesional en Relaciones Internacionales de la Universidad Jorge Tadeo Lozano. Diplomado en Gerencia y Administración Financiera y en Gestión Inmobiliaria.



Ginna Paola Castro Gómez:

Cargo: Gerente de Talento Humano y Cultura.

Años de experiencia: 19.

Años en Pei Asset Management: 7.

Formación: Psicóloga de la Universidad del Bosque con Especialización en Gestión Humana y Desarrollo Organizacional de la Universidad del Rosario y certificaciones en Change Management, Transformación Cultural y Coaching.



Andrés Mauricio Esquivel Jiménez:

Cargo: Gerente Comercial.

Años de experiencia: 14.

Años en Pei Asset Management: 14.

Formación: Economista de la Universidad Central con Especialización en Inteligencia Comercial y de Mercados de la Universidad EAN.

10.2.1 In Memoriam.



Andrés Felipe Ruiz Vesga:

Cargo: Vicepresidente Financiero y de Relación con Inversionistas.

Años de experiencia: 20.

Años en Pei Asset Management: 7.

Formación: Profesional en Finanzas de University of North Carolina. Value Investors Program de Columbia University. Executive MBA de Cornell University.



Con gran admiración y gratitud recordaremos al amigo y líder cuya visión, compromiso y dedicación marcaron su camino en Pei Asset Management. La contribución de Andrés Felipe nos permitió avanzar en la evolución de Pei como pionero en el mercado de capitales en Colombia. Su huella perdurará siempre como inspiración para todos.





10.3. Desarrollo y bienestar del Talento Humano

(GRI 3-3: Gestión del Asunto Material: Desarrollo y Bienestar del Talento Humano)

Pei Asset Management impulsa el desarrollo profesional y personal de sus trabajadores como uno de los pilares de su Modelo Corporativo de Sostenibilidad, siendo un elemento esencial para la perdurabilidad del negocio y su gestión innovadora. La cultura organizacional promueve:

- *El bienestar y compromiso del Talento Humano.*
- *El desarrollo profesional y del plan de carrera de sus trabajadores.*
- *La libertad de pensamiento, la equidad de género, así como la inclusión de las personas en su diversidad.*

“

En este sentido y como se detalla a continuación, Pei Asset Management llevó a cabo durante el 2024 diferentes actividades y programas con el objetivo de continuar consolidando sus programas de beneficios y formación orientados a alcanzar el crecimiento de sus trabajadores, para atraer y retener el mejor talento.

”

10.3.1 Compromiso del Talento Humano. GRI 404-1, 404-2

Durante el año 2024, se implementaron diversas iniciativas para contribuir al bienestar de los trabajadores de Pei Asset Management en el corto y largo plazo, promoviendo actividades asociadas a la cultura de la compañía. Pei Asset Management agrupa su plan de bienestar en cuatro (4) categorías que buscan generar en los trabajadores equilibrio entre la vida personal y el trabajo, así como propiciar su crecimiento personal y profesional. Las categorías dentro de las que se enmarcan dichos beneficios corresponden a: (i) tiempo para ti (viernes de jornada reducida dos veces al mes, horarios de ingreso a la oficina flexibles, licencia de maternidad extendida, entre otros); (ii) educación y desarrollo; (iii) salud y bienestar; y (iv) calidad de vida.

Entendiendo que la formación y el aprendizaje de sus trabajadores redundan no solo en beneficio del trabajador sino también de la compañía, Pei Asset Management cuenta con un programa de educación que cubre hasta el 75.0% del costo de programas académicos para sus trabajadores. En el año 2024, 35 trabajadores hicieron uso de este beneficio con una inversión de COP 278 millones, tal como se detalla en la siguiente tabla:

Programa	Femenino	Masculino
Idiomas	8	1
Especializaciones	6	2
Maestrías	2	4
Cursos	3	2
Diplomados	5	-
Pregrado	1	-
Certificaciones	1	-
Total	26	9

Por otra parte, Pei Asset Management promovió el cuidado de la salud apoyando la participación de los trabajadores en carreras deportivas, además de organizar una semana de la salud en la organización. Esta consistió en una semana dedicada a actividades preventivas y de cuidado, que incluyeron charlas relacionadas con el manejo de emociones y estilo de vida saludable, se realizaron chequeos médicos y vacunaciones. De igual manera, se realizó una campaña de prevención contra el cáncer de mama, con tamizajes realizados por profesionales, logrando una participación significativa de las trabajadoras de Pei Asset Management.

Además de las actividades anteriores, Pei Asset Management durante el transcurso del año, ofrece en materia de salud a sus trabajadores: (i) contribución al 100% de los costos de la medicina prepagada, (ii) póliza de vida que cubre hasta doce (12) salarios desde el momento de la contratación, (iii) cobertura al 100% de incapacidades; (iv) chequeos médicos ejecutivos y (v) convenio con una cadena de gimnasios para asumir el 50% del costo del plan elegido por los trabajadores.

10.1.2 Desarrollo profesional y Plan de Carrera.

Política de Desarrollo y Carrera.

Como parte del compromiso de Pei Asset Management de propiciar el desarrollo profesional e impulsar el plan de carrera de los trabajadores, se elaboró la Política de Desarrollo y Carrera cuyo propósito es asegurar el desarrollo de las habilidades, conocimientos y competencias que requieren los trabajadores para la mejora continua de la ejecución de sus funciones.

Para el año 2024, ingresaron veinticuatro (24) trabajadores al programa de desarrollo, trece (13) mujeres y once (11) hombres. El 58.0% de los trabajadores ya cuentan con un plan de desarrollo individual en ejecución y el 42.0% con la identificación de brechas para la evolución de su perfil.

Programas de capacitación y formación.

Para abordar uno de los aspectos clave del Modelo Corporativo de Sostenibilidad relacionado con el desarrollo del talento humano, Pei Asset Management se enfoca en fortalecer las habilidades técnicas y gerenciales de su equipo. El objetivo es que estas capacidades les permitan desempeñar sus roles de manera efectiva y adaptarse a nuevas tecnologías y tendencias.

En línea con lo anterior, durante el año 2024, Pei Asset Management destinó un total de 2,166 horas en la formación y desarrollo de sus trabajadores, con una cobertura del 80% del total de los trabajadores y el 100% de asistencia de todas las áreas de la compañía.

Mujeres: 58 (horas capacitación: 1264).

Hombres: 39 (horas capacitación: 902).

Dentro de los distintos temas abordados como capacitaciones, se resaltan los siguientes: liderazgo, diversidad equidad e inclusión, análisis de datos, gestión de tiempo y priorización.

En materia de liderazgo de sus trabajadores, Pei Asset Management invirtió un total de 1,503 horas discriminado así por género:

Mujeres: 724 horas capacitación.

Hombres: 779 horas capacitación.

Evaluación de desempeño. GRI 404-3

Pei Asset Management realiza una evaluación anual de desempeño compuesta por dos componentes: (i) la evaluación de objetivos funcionales, que mide el cumplimiento de las metas asignadas a cada área en línea con los objetivos organizacionales, y (ii) la evaluación de desempeño individual, que valora el desarrollo de competencias laborales, habilidades y comportamientos alineados con los valores de la compañía.

Al finalizar el año, se realizó la evaluación de competencias del año 2024 a 114 trabajadores, equivalente al 100.0% de las personas a evaluar en el año. La evaluación de objetivos funcionales de 2024 se realizará en el mes de febrero de 2025.

La metodología utilizada contempla tres componentes:



10.3.3 Diversidad, Equidad e Inclusión – DEI (GRI 405-1, 405-2)

En línea con el compromiso de Pei Asset Management con la diversidad, equidad e inclusión, en el 2024, el Comité DEI, que ha sido fundamental en la definición y ejecución de las diversas iniciativas, sesionó en 4 oportunidades, en las cuales se analizaron los resultados de la encuesta Aequales 2023 (que evalúa la implementación de prácticas orientadas a disminuir las brechas de desigualdad e inequidad) y se trazó el plan de acción del año, entre otros.

En el ejercicio de comprender e identificar oportunidades de mejora, Pei Asset Management realizó una actualización de sus bases de datos de trabajadores con el propósito de conocer mejor la identidad, afinidades, gustos y preferencias de sus trabajadores.

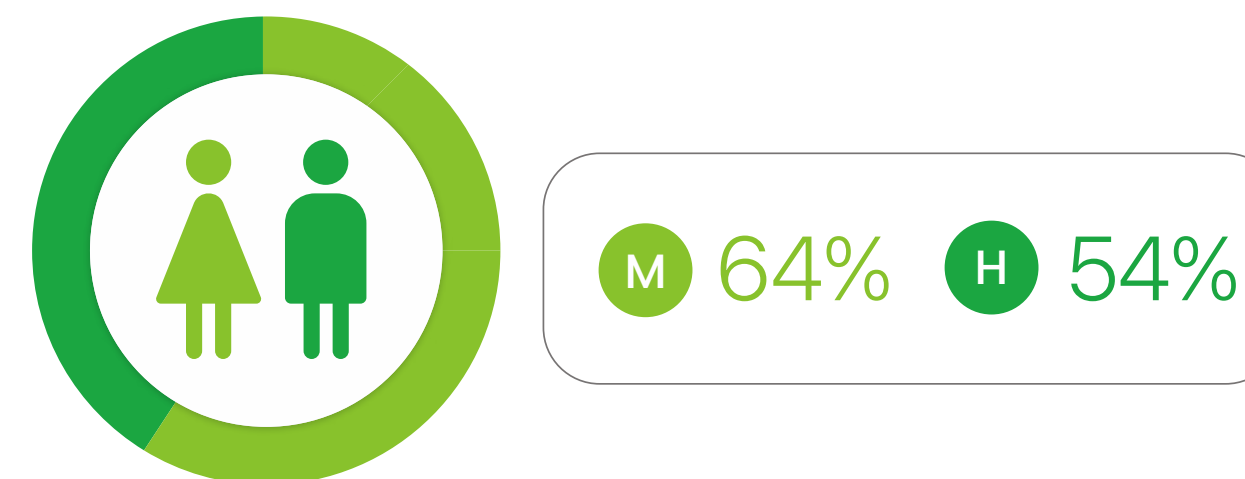
Para fomentar un liderazgo inclusivo, se realizaron programas de capacitación dirigido al equipo directivo de Pei Asset Management, con el propósito de brindar las herramientas necesarias para crear entornos de trabajo más diversos e inclusivos.

Desde la Gerencia de Talento Humano y Cultura se avanzó con la modificación de los procedimientos de contratación para prevenir sesgos inconscientes en las contrataciones y el estudio de prácticas para prevenir brechas salariales en los diferentes niveles de cargos.

Pei Asset Management busca seguir trabajando en la consolidación de la diversidad, equidad e inclusión y para esto se trazó la meta para el 2027 de lograr obtener 920 puntos en la medición del Ranking PAR que hace Aequales.

Equidad.

A diciembre de 2024, Pei Asset Management cuenta con 118 trabajadores, presentando la siguiente relación entre hombres y mujeres:



“ **Al finalizar el año 2024, se logró mantener el equilibrio entre hombres y mujeres en todos los cargos de Pei Asset Management. La mayor parte de la fuerza laboral durante el año estuvo entre los 30 y 50 años, seguida por los trabajadores de 18 y 30 años.** ”

Nivel de cargo	18 - 30 años		30 - 50 años		Mayores de 50 años	
	Femenino	Masculino	Femenino	Masculino	Femenino	Masculino
Directivos	-	-	3	2	-	1
Directores: Senior/Junior	-	-	12	7	-	1
Jefes / Coordinadores / Analistas Senior	5	2	15	13	-	-
Profesionales / Analistas JR. Contadores	9	11	13	10	-	1
Asistentes / Practcantes	4	6	2	6	1	-
TOTAL:	18	19	45	32	1	3

Número de ascensos y movimientos. (GRI 401-1)

En relación con el número de ascensos y movimientos al interior de Pei Asset Management, el resultado en materia de equidad género fue positiva. En total, se registraron 37 ascensos y movimientos, de los cuales el 60% correspondieron a mujeres y el 40% restante a hombres.

Tasa de Rotación No Deseada.

La tasa de rotación no deseada es un indicador crucial para evaluar la estabilidad y satisfacción de los trabajadores en Pei Asset Management. En el 2024, Pei Asset Management logró reducir esta tasa a un 5.4%, lo que representa una disminución significativa en comparación a una tasa del 14% en 2023. Este logro refleja los esfuerzos de Pei Asset Management por mejorar las condiciones laborales y retener talento. Desglosando por género, la tasa de rotación no deseada es del 3.6% para mujeres y del 1.8% para hombres.

10.3.4 Seguridad y Salud en el Trabajo. (GRI 403-1, 403-9, 403-10)

El Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) de Pei Asset Management se concibe como una herramienta fundamental para garantizar la protección de la salud y la integridad física de sus trabajadores. A través de este sistema, Pei Asset Management busca promover una cultura de seguridad y salud, donde todos los trabajadores puedan desarrollar sus actividades sin riesgos.

La totalidad de los trabajadores activos reciben cobertura del SG-SST, así como, 6 trabajadores tercerizados.

Durante el año 2024, no se registraron accidentes de trabajo ni enfermedades laborales. Este logro es el resultado de una gestión proactiva en materia de seguridad y salud, que incluyó la

implementación de diversas medidas de prevención. La ausencia de incidentes demuestra el compromiso de la empresa con el bienestar de sus trabajadores.

El Comité de Convivencia actualizó la Política de Prevención de Acoso Laboral de la compañía, añadiendo componentes orientados a la prevención del acoso sexual en el trabajo y cualquier práctica de discriminación. Durante el 2024, no se recibió ninguna queja de esta naturaleza en la compañía.

En 2024, Pei Asset Management desarrolló varios programas enfocados en mejorar la salud y el bienestar de sus empleados. Entre ellos, el Programa de Estilos de Vida y Trabajo Saludable, que incluye actividades de promoción para todos los trabajadores y específicas para aquellos con condiciones de salud prioritarias.

También se implementó el Programa de Vigilancia Epidemiológica para la Prevención de los Desórdenes Musculoesqueléticos, con un 90% de encuestas de sintomatología y un 82% de evaluaciones ergonómicas completadas. Además, se diseñaron programas para la conservación auditiva y vocal, y un plan de acción para mitigar riesgos psicosociales basado en una encuesta de 2023.

En cumplimiento con la normativa vigente, se renovaron los Comités Paritarios de Seguridad y Salud en el Trabajo (COPASST) y de Convivencia, asegurando la representación de todos los trabajadores. Los nuevos integrantes recibieron capacitación en diversas áreas, incluyendo acoso laboral y resolución de conflictos. Entre los logros de estos comités se destacan las campañas de prevención de acoso laboral, de prevención de consumo de alcohol y sustancias, y la creación de un reglamento de higiene y seguridad industrial.

10.3.4 Seguridad y Salud en el Trabajo.

Los resultados de la medición de cultura y compromiso del año 2024 reflejan la responsabilidad de Pei Asset Management con sus trabajadores y grupos de interés para promover la atracción y retención del mejor talento. Con un porcentaje altamente favorable del 86.0%, esta evaluación abarcó 10 dimensiones clave, cada una diseñada para impactar positivamente la cultura organizacional. Estos resultados demuestran la dedicación y el compromiso de todos los miembros de la organización hacia la creación de un entorno de trabajo colaborativo y enriquecedor. Estos logros resultan fundamentales para alcanzar los objetivos estratégicos de Pei Asset Management, ya que una cultura organizacional sólida y comprometida es esencial para cumplir metas a largo plazo y mantener una ventaja competitiva en el mercado.



Academia Pei

Una marca de Pei Asset Management

10.4. Contribución al bienestar de la comunidad y arrendatarios

GRI 3-3: Gestión del Asunto Material: Contribución al Bienestar de la Comunidad y Arrendatarios)

En 2024, Pei Asset Management reafirmó su compromiso con la creación de valor para sus grupos de interés y del vehículo a través de iniciativas estratégicas propias, y también participando activamente en espacios externos.

10.4.1. Bienestar de la comunidad.



Academia Pei: democratizando la educación financiera.

Conscientes de que en Colombia existe un considerable desconocimiento sobre el sector financiero y de inversiones, Pei Asset Management, como parte de su Modelo Corporativo de Sostenibilidad, ha apropiado la democratización del conocimiento financiero dentro de su estrategia, enfocando sus esfuerzos en promover el acceso y comprensión a los temas del mercado financiero, especialmente en un contexto en el que la industria de inversión inmobiliaria, el mercado de capitales y las oportunidades de inversión, suelen percibirse como complejas o inaccesibles para el público general.

Estos esfuerzos buscan cerrar esta brecha de conocimiento para proporcionar acceso a la información, contribuyendo no solo al fortalecimiento del mercado de capitales sino también al bienestar económico del país.

En el 2024, este compromiso de Pei Asset Management se materializó con el lanzamiento de Academia Pei, una plataforma de aprendizaje digital gratuita diseñada para brindar contenido educativo tanto a los inversionistas de Pei como a los demás grupos de interés y al público en general. Este programa de e-learning abarca temas que van desde los fundamentos básicos del mercado de capitales, hasta contenidos especializados como las características y el funcionamiento de

los REITs (Real Estate Investment Trusts), modelo de negocio propio de Pei.

El primer módulo del proyecto fue lanzado en el cuarto trimestre del año con un registro de 507 usuarios en la plataforma. Este módulo consta de 4 capítulos que abordan desde los fundamentos básicos de las inversiones financieras hasta una explicación detallada sobre el funcionamiento del negocio de Pei y su esquema de administración bajo la gestión de Pei Asset Management.

Academia Pei no solo responde al objetivo de brindar conocimiento práctico, sino que también refuerza el compromiso de Pei Asset Management para lograr comunidades más informadas para la toma de decisiones financieras. A través de esta plataforma, los usuarios adquieren los conocimientos necesarios para gestionar sus finanzas e invertir de manera informada, alineando sus decisiones con metas y objetivos personales.

Esta iniciativa persigue tres objetivos fundamentales:

Empoderar a las personas equipándolas con el conocimiento necesario para tomar decisiones financieras informadas y responsables para alcanzar sus objetivos a largo plazo.

Fomentar la cultura de inversión promoviendo la inversión como una herramienta para generar capital y construir un futuro más seguro.

Contribuir al desarrollo del país impulsando el crecimiento económico y promoviendo la inclusión financiera entre la población colombiana.



“

Pei Asset Management se permite invitar a sus grupos de interés a formar parte de Academia Pei. Para acceder, haga clic en el siguiente vínculo:

<https://peiam.tucampusvirtual.cl/lms/>



Conectando con las audiencias: participación en escenarios estratégicos de la Industria.

En el año 2024, la destacada participación de Pei en foros, paneles y eventos clave, dirigidos a inversionistas, gremios, especialistas de la industria y la opinión pública, además de generar cercanía con las audiencias, sirvió como plataforma estratégica para posicionar mensajes sobre sostenibilidad, innovación y atracción de capital internacional, fortaleciendo la reputación del vehículo administrado y consolidando su relevancia en el sector.

El presidente de **Pei Asset Management, Jairo Corrales**, representó a la organización en importantes eventos como el **17° Congreso Asofondos**, participando en el panel “Radiografía de la economía colombiana en **2024**”, que ofreció una perspectiva integral sobre las tendencias económicas del país. Asimismo, su intervención en el Congreso Colombiano de la Construcción Camacol, en el panel “Horizontes de la Inversión Inmobiliaria”, permitió analizar el desarrollo de activos no residenciales y la dinámica de oficinas, industria y logística antes y después de la pandemia. Su participación en el II Congreso de Inversión y Desarrollo Inmobiliario de ColCapital destacó estrategias como la inclusión del título PEI en el índice bursátil MSCI Colcap y el papel del mercado de capitales para atraer inversionistas internacionales.



Por su parte, Iván Parra, gerente de Gestión de Activos, representó a Pei en el Gran Foro de Economía Verde organizado por Caracol Televisión, El Espectador y Blu Radio. Durante el panel “Energías limpias y ciudades resilientes”, Parra abordó las contribuciones del sector empresarial a la transición energética y la sostenibilidad urbana, destacando el compromiso de Pei con la innovación y las tecnologías que promueven la eficiencia energética y contribuyen a la reducción de la huella de carbon.

En cuanto a la agenda de espacios digitales, durante el año Pei tuvo participaciones con Trii que le permitió conectar con el público joven, explorando temas relacionados con inversiones inmobiliarias y de infraestructura.

Finalmente, la presencia de Pei en iniciativas como la Bolsa Millonaria de la Bolsa de Valores de Colombia reflejó su compromiso con la educación financiera, fomentando el aprendizaje sobre el mercado de capitales entre los estudiantes de las universidades Javeriana, Universidad de La Sabana y El Rosario.

Las estrategias comunicativas desplegadas durante el año lograron amplificar la visibilidad de Pei en los medios de comunicación y fortalecer su capital reputacional, consolidándolo como un referente en sostenibilidad, innovación, liderazgo y resiliencia para la industria de inversión inmobiliaria en Colombia.

Gestión Comunicaciones 2024

164
Publicaciones en medios

***105%**
143 T1
*Yoy

1,996MM

Gestión de free press ***66%**
*Yoy

Academia Pei
Una marca de Pei Asset Management

Estructuración y lanzamiento del proyecto:

- Creación del contenido: 1 módulo de 4 secciones
- Estructuración de plataforma e-learning
- Plan de marketing interno y externo

Lanzamiento: 02 de diciembre

Registrados: **363** (corte al 11 de diciembre)

3
Especiales en medios

14
Entrevistas en medios

12
Podcast líderes

6 arrendatarios Pei

10
Participaciones de voceros en eventos

14
Entrevistas en medios



840
Piezas gráficas

- Video comercial Atrio**
- 780 contenidos gráficos**
- 60 videoclips**

Patrocinios



Gestión con líderes de opinión digital



10.4.3. Bienestar de los arrendatarios.

Modelo de Experiencia del Arrendatario – MexA.

En el marco de las aspiraciones estratégicas de Pei de ser el aliado inmobiliario de los arrendatarios reconocido por activos de altas especificaciones y altos estándares de servicio, Pei Asset Management creó el Modelo de Experiencia (MExA), que abarca un conjunto de políticas, procesos y acciones con la finalidad de construir relaciones de largo plazo. El modelo busca comprender las necesidades de los arrendatarios a través de un proceso continuo de evaluación y retroalimentación, análisis de datos e implementación de mejoras, con miras a convertir cada interacción en una oportunidad para fortalecer su lealtad y confianza. El modelo abarca las diferentes etapas de desarrollo del arrendamiento desde la prospección, entrada y entrega del inmueble, desarrollo del contrato, hasta la salida del arrendatario o renovación del contrato.

Como parte de la implementación del modelo, durante el año 2024, se llevaron a cabo 6 campañas de medición de la percepción de los arrendatarios sobre los servicios y atención en relación con el arrendamiento. Así, en la campaña de facturación y cartera se revisaron los procesos con los perfiles administrativos y de gestión de facturación; y en las campañas de visitas técnicas, mantenimientos y mejoras y; siniestros y emergencias, se revisaron los procesos con los perfiles de mantenimiento. Por último, para las campañas de bienvenida y salida con los perfiles comerciales y de real estate de cada arrendatario.

Cifras MExA:

“



Se recibieron

237

encuestas dejando una cobertura promedio de las bases de datos del 97.0%.



El nivel de servicio tuvo un comportamiento durante las campañas del **80%** al **89%** cerrando en un **87%**

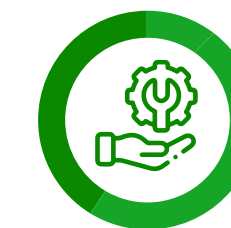


El **97%**

de la base de datos de cada arrendatario con contacto comercial, de facturación y de mantenimiento quedó actualizado.



Se realizó la Implementación de Help Desk para dar trámite a las solicitudes de los arrendatarios.



Se modificaron las visitas técnicas y se acordó el desarrollo de las visitas técnicas a un enfoque más técnico y comercial en las visitas 360, que iniciarán en 2025.

”

A medida que avanzamos en la ruta de evolución del negocio, el compromiso de **Pei Asset Management** con la excelencia, la innovación y la sostenibilidad seguirá guiando cada paso para la gestión del portafolio de Pei. A través de las prioridades estratégicas y la generación de valor para los inversionistas, arrendatarios y demás grupos de interés, construiremos un legado de crecimiento sostenible y rentabilidad a largo plazo.

Juntos, continuaremos transformando la industria de inversión inmobiliaria y consolidando la posición de Pei como líder en Colombia, generando una huella que trascienda para las generaciones futuras.

