

Capítulo **03.**

# Perfil de la compañía

## Capítulo 03.

# Perfil de la compañía

## 3.2. ¿Quiénes somos? (GRI 2-1)

**Pei Asset Management** es una sociedad con domicilio en Bogotá D.C., cuya actividad principal es la estructuración, administración y gestión de portafolios de inversión inmobiliaria en Colombia. Desde **2009**, la compañía mantiene de forma ininterrumpida la calificación **G-AAA en Eficacia en la Gestión de Portafolios otorgada por BRC Ratings – S&P Global**, reflejando la solidez de su modelo de gestión y control.

La Administradora cuenta con un equipo interdisciplinario de **122 colaboradores** con amplia experiencia en el sector inmobiliario, financiero y del mercado de capitales, quienes soportan la operación de una plataforma integral de gestión de vehículos de inversión inmobiliaria, con enfoque en la generación de valor sostenible para todos los grupos de interés.



### 3.3. ¿Qué hacemos?

#### 3.3.1. Administradora del vehículo de Inversión Inmobiliaria (GRI 2-1,2-2 y 2-6)

**Pei Asset Management** se encarga de la administración inmobiliaria de Inmobiliarias Pei, desde su fundación y lanzamiento al mercado en el año **2007**. Pei es un patrimonio autónomo de titularización inmobiliaria, que replica en parte, el modelo de las fiducias inmobiliarias internacionales comúnmente conocidas como **REITS** por sus siglas en inglés (Real Estate Investment Trusts). El vehículo se compone de un portafolio de activos inmobiliarios diversificado cuya rentabilidad proviene de los ingresos por arrendamiento y el potencial de valorización de los títulos en el mercado.

En el mercado colombiano, Pei constituye una alternativa de inversión de largo plazo que permite a los inversionistas participar en un portafolio inmobiliario a través de títulos de participación inscritos y negociados en la Bolsa de Valores de Colombia, de conformidad con la normativa aplicable, y percibir rendimientos asociados al desempeño operativo del portafolio, principalmente derivados de los ingresos por arrendamiento y de la apreciación del título en el mercado secundario.

**(Para conocer los resultados consolidados de Pei, por favor remitirse al Capítulo 6 del presente informe).**

Cifras generales				
COP 10.19 Bn	COP 2.89 Bn	8,888	1,502	1,154,992m <sup>2</sup>
Activos bajo administración	Nivel de endeudamiento	Inversionistas	Arrendatarios <sup>1</sup>	Área arrendable <sup>2</sup>

Resultados operativos					
6.78%	6.78%	67,043	184,692   87.8%	4.4 años <sup>3</sup>	170.4 Gwh/año
Vacancia física	Vacancia económica	m <sup>2</sup> arrendados en el año	m <sup>2</sup> renovados en el año	Duración promedio de contratos	Consumo de energía

Resultados Financieros			
COP 821,856MM	COP 686,598 MM   83.5%	COP 578,551 MM   70.4%	COP 225,066 MM   COP 5,040
Ingresos	NOI y Margen NOI	EBITDA y Margen EBITDA	FCD total pagado   FCD por Título

Comportamiento del Título en el mercado de capitales			
6.30% <sup>4</sup>	COP 487,241 MM   COP 1,997 MM	AA+	i AAA
Dividend yield de mercado	Volumen Transado en el año   ADTV	S&P Calificación de bonos de largo plazo	S&P Calificación de Títulos

<sup>1</sup>Incluye arrendatarios por marca que pueden estar en más de un inmueble. No incluye arrendatarios de Calablanca, City U alojamiento y Boho debido a la estacionalidad en los contratos

<sup>2</sup>No incluye GLA de hotel Sofitel Barú Cartagena antes hotel Calablanca), City U y Boho

<sup>3</sup>Excluyendo centros comerciales

<sup>4</sup>Se tomó como referencia el precio de cierre de diciembre de **2025** de COP 79,960.

### 3.4. ¿Cómo lo hacemos?

#### 3.4.1. Gestión Sostenible y Principios de Inversión Responsable (GRI 2-22, 2-23)

Con el propósito de asegurar la perdurabilidad del negocio en el largo plazo, **Pei Asset Management** gestiona sus actividades considerando los impactos económicos, sociales y ambientales derivados de su operación, así como las expectativas de los distintos grupos de interés con los que se relaciona. En este contexto, **Pei Asset Management** cuenta con un Modelo Corporativo de Sostenibilidad, que orienta la gestión del vehículo e integra criterios de sostenibilidad en los procesos de toma de decisiones.

El Modelo Corporativo de Sostenibilidad se estructuró tomando como referencia los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)** establecidos por la Organización de las Naciones Unidas, los Principios de Inversión Responsable (PRI) y estándares normativos nacionales e internacionales relacionados con la gestión y revelación de información en materia Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG). En desarrollo de este modelo, **Pei Asset Management** definió metas e iniciativas orientadas a contribuir, de manera prioritaria, a determinados **ODS**, en coherencia con la naturaleza del negocio y el alcance de sus operaciones.



### 3.4.2. Principios para la Inversión Responsable (PRI)

Desde **2020**, **Pei Asset Management** es signatario de los Principios para la Inversión Responsable (PRI), una iniciativa global respaldada por las **Naciones Unidas** que promueve la integración de factores ambientales, sociales y de gobernanza **ASG** en las decisiones de inversión y en la gestión de activos. Con esta adhesión, la compañía se convirtió en el primer gestor de vehículos inmobiliarios en **América Latina** —excluyendo Brasil— en adoptar este marco, reafirmando su compromiso con la sostenibilidad y la creación de valor a largo plazo.

El proceso de evaluación del PRI se lleva a cabo de manera anual con el objetivo de medir el grado de integración de los principios de inversión responsable en la estrategia y operación de las organizaciones adscritas. En este contexto, Pei Asset Management ha participado en tres evaluaciones (**2021, 2023 y 2025**). Estas abarcan módulos tanto informativos como calificables en dimensiones relevantes como gobernanza, gestión de activos inmobiliarios y confiabilidad de la información reportada. En la evaluación correspondiente a



**2025**, la compañía alcanzó una calificación por encima del promedio de sus pares en **América Latina en los módulos de Política, Gobernanza y Estrategia** (PGS, por sus siglas en inglés) y **CBM** (Confidence Building Measures, Medidas de Fortalecimiento de la Confianza).

Este resultado es reflejo de las acciones implementadas durante los últimos dos años, entre las que se destacan la actualización de la Política de Inversión Responsable —realizada en **marzo de 2025** y disponible en la página web oficial de **Pei: Políticas | Pei Asset Management**— y en la que se incluyeron lineamientos de relacionamiento con grupos de interés durante el periodo de inversión y gestión del portafolio; la identificación y priorización de los riesgos asociados al cambio climático, el fortalecimiento de la medición de la huella de carbono y del consumo energético del portafolio, así como la implementación de auditorías internas orientadas a garantizar la calidad, consistencia y transparencia de la información utilizada en la evaluación.



### 3.4.3. Diálogo con los Grupos de Interés (GRI 2-6, 2-29, 3-1, 3-3)

La identificación y caracterización de los grupos de interés constituye un elemento fundamental para la definición, implementación y seguimiento del Modelo Corporativo de Sostenibilidad y el Modelo de Relacionamiento de **Pei Asset Management** y del vehículo. Este proceso permite reconocer a las personas, entidades y demás audiencias que resultan relevantes para el negocio, o que pueden verse impactadas por las actividades desarrolladas por Pei Asset Management, de manera directa o a través de Pei.

El análisis de los grupos de interés facilita la comprensión de sus principales expectativas, necesidades y preocupaciones, y constituye un insumo relevante para la definición de estrategias y acciones orientadas a una gestión responsable, que contribuya al desempeño económico del negocio y, de manera simultánea, a la generación de valor social y ambiental.

Como resultado de este ejercicio de caracterización, Pei Asset Management identifica y se relaciona con sus diferentes grupos de interés para entender sus impactos y gestionar sus expectativas así:

Grupo de Interés	Canales de Interlocución
<b>Inversionistas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asamblea General de Inversionistas.</li> <li>• Conferencia de resultados.</li> <li>• Informe Anual Integrado de Gestión y Sostenibilidad.</li> <li>• Informe mensual.</li> <li>• Correo electrónico.</li> <li>• Página Web .</li> <li>• Reuniones personales.</li> <li>• Reuniones grupales .</li> <li>• Línea telefónica.</li> </ul>
<b>Aliados Estratégicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reuniones personales.</li> <li>• Reportes Financieros.</li> <li>• Correo electrónico.</li> <li>• Línea telefónica.</li> <li>• Reuniones periódicas.</li> <li>• Reuniones presenciales.</li> <li>• Correo electrónico.</li> <li>• Página web.</li> <li>• Línea telefónica.</li> </ul>
<b>Proveedores de Capital</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asamblea General de Accionistas.</li> <li>• Junta Directiva de Pei Asset Management.</li> <li>• Informes de gestión y reportes financieros.</li> </ul>
<b>Trabajadores y sus familias</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Correo electrónico corporativo.</li> <li>• Boletines internos.</li> <li>• Intranet o plataformas internas.</li> <li>• Reuniones personales y grupales.</li> <li>• Conversatorios Corporativos.</li> <li>• Talleres y capacitaciones.</li> <li>• Redes sociales internas o externas.</li> <li>• Línea ética</li> </ul>

Grupo de Interés	Canales de Interlocución
<b>Comunidades</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redes sociales.</li> <li>• Página web.</li> <li>• Boletines o comunicaciones informativas en los activos.</li> <li>• Reuniones personales.</li> </ul>
<b>Entidades y Gremios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participación en eventos, foros y conferencias.</li> <li>• Correo electrónico.</li> <li>• Página web.</li> <li>• Redes sociales.</li> </ul>
<b>Socios de Activos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Correo electrónico.</li> <li>• Reuniones personales.</li> <li>• Línea telefónica.</li> </ul>
<b>Proveedores y Operadores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encuestas.</li> <li>• Portal de Proveedores.</li> <li>• Boletines internos.</li> <li>• Correo electrónico.</li> <li>• Reuniones personales.</li> <li>• Línea telefónica.</li> </ul>
<b>Arrendatarios y Concesionarios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redes sociales.</li> <li>• Página web.</li> <li>• Boletines o comunicaciones informativas en los activos.</li> <li>• Correo electrónico.</li> <li>• Reuniones personales.</li> <li>• Línea telefónica.</li> <li>• Encuestas.</li> </ul>

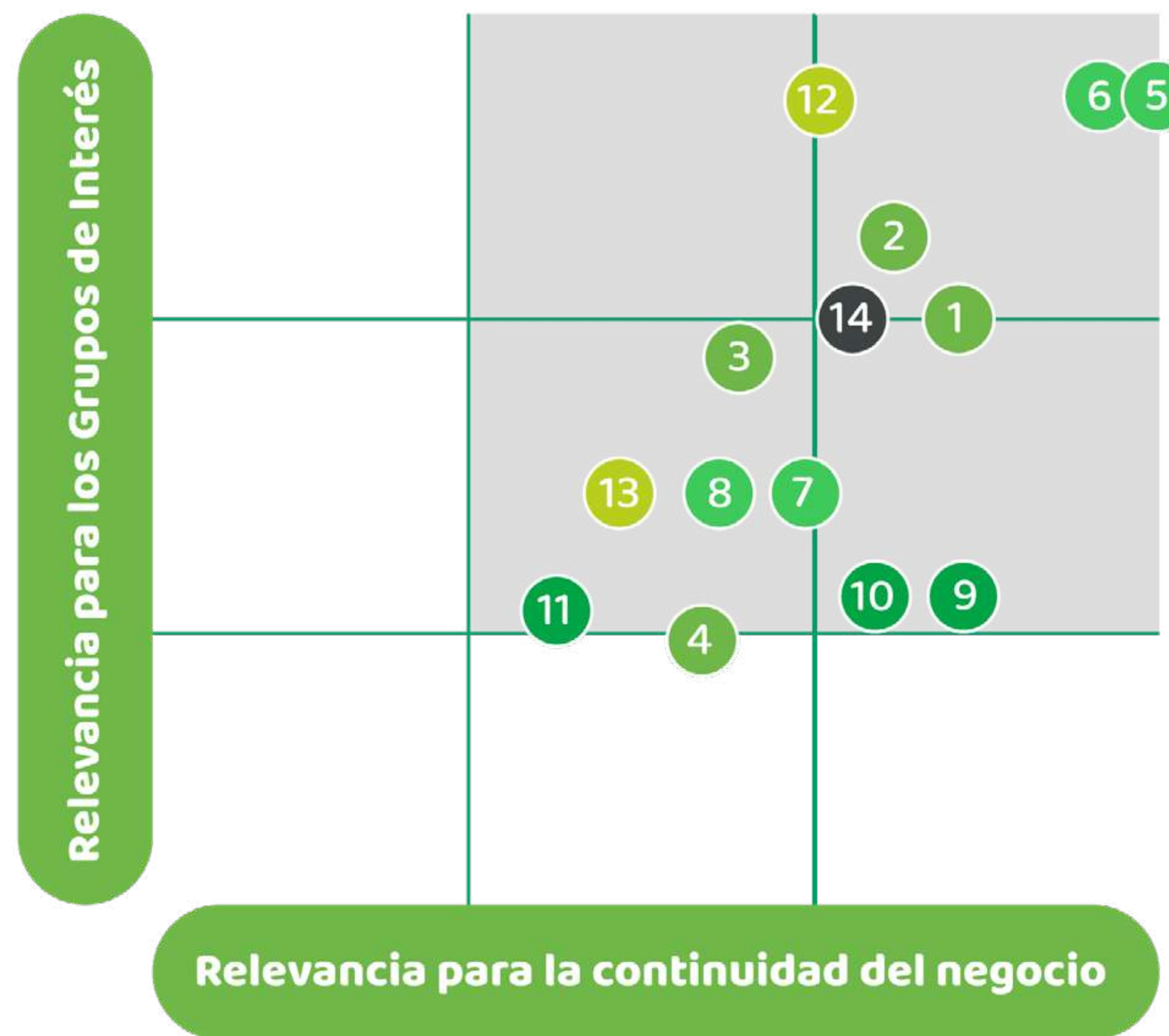
### 3.4.4. Atención a los asuntos materiales. (GRI 3-2, 3-3)

Con fundamento en su enfoque de sostenibilidad y tomando como referencia estándares internacionales en la materia, **Pei Asset Management** en conjunto con el **Comité Asesor de Pei**, adelantó un proceso de identificación y priorización de los asuntos que resultan relevantes desde la perspectiva de los impactos económicos, sociales y ambientales asociados a la gestión del vehículo, así como de las expectativas de sus grupos de interés.

Como resultado de este ejercicio, se definieron los siguientes asuntos materiales, que orientan la estrategia de sostenibilidad de **Pei Asset Management** y se gestionan a través de iniciativas, políticas y acciones específicas, enfocadas en su adecuada administración y seguimiento.



Con el propósito de identificar y priorizar los asuntos materiales, **Pei Asset Management** desarrolló una **Matriz de Materialidad** que refleja los asuntos identificados y las principales iniciativas asociadas a su gestión. Dicha matriz considera la relevancia de cada asunto para los grupos de interés y su importancia estratégica para la continuidad y sostenibilidad del negocio, constituyéndose en una herramienta relevante para la toma de decisiones y la definición de prioridades:



Durante el año **2025**, Pei Asset Management continuó con el desarrollo de su Modelo Corporativo de Sostenibilidad, mediante la definición y ejecución de iniciativas alineadas con los asuntos materiales. Dichas iniciativas fueron integradas en los objetivos funcionales de las distintas áreas de Pei Asset Management, y su avance fue objeto de seguimiento periódico por parte del Comité de Sostenibilidad.

Como resultado de este proceso, **Pei Asset Management** gestionó los asuntos materiales conforme a las prioridades definidas, alcanzando los avances y resultados que se describen en los capítulos siguientes del informe.