

Capítulo **08.**

Riesgos de negocio Pei

(GRI 2-16, 3-3 Gestión del Asunto Material: Gestión de Riesgos)

Capítulo 08.

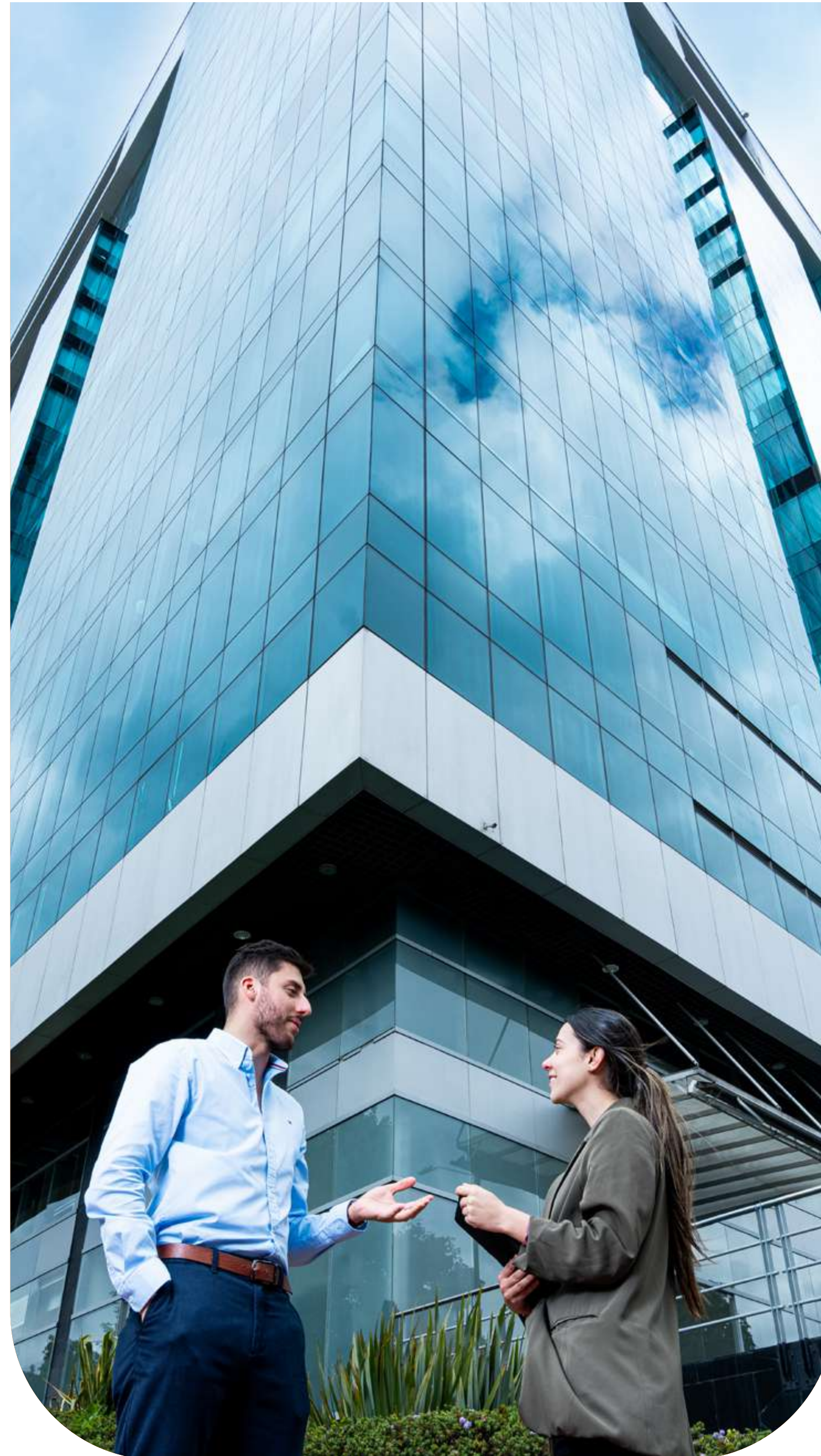
Riesgos

de negocio Pei

(GRI 2-16, 3-3 Gestión del Asunto Material: Gestión de Riesgos)

Pei Asset Management en su calidad de Administradora Inmobiliaria de Pei, busca proteger el valor generado en el vehículo mediante la gestión de riesgos, identificando y analizando distintas fuentes de riesgo y escenarios de incertidumbre. Durante el **2025**, se continuó con la identificación y seguimiento a la materialidad de los riesgos que podrían afectar la alternativa de inversión, así mismo se actualizó la evaluación de los riesgos estratégicos, con el objetivo de mantener vigente y alineados los riesgos con la estrategia y la operación.

Los siguientes factores de riesgo consideran el entorno nacional e internacional, así como elementos propios de la operación del vehículo. Para cada uno se presenta su descripción y la gestión adelantada por el administrador inmobiliario. Sin embargo, es posible que surjan riesgos adicionales que, a la fecha de corte de este informe, no sean conocidos o que actualmente no se consideren relevantes, y cuya materialización podría impactar el desempeño financiero y operativo del vehículo.



a. Riesgos Estratégicos

Desde **2021**, Pei identificó como principales riesgos estratégicos aquellos asociados a la gestión del cambio, el modelo de negocio, y la adaptación a cambios tecnológicos que puedan afectar la competitividad y el desarrollo de la estrategia. Para mitigar estos riesgos, el administrador inmobiliario definió, con apoyo de consultores externos, un plan de acción que incluyó la revisión de la estrategia de largo plazo, la estructuración de actividades clave para responder ágilmente a las necesidades del mercado y la implementación de iniciativas de transformación digital que fortalezcan las capacidades del negocio.

Entre **2022 y 2025**, se realizó un seguimiento sistemático con el objetivo de revisar los riesgos estratégicos identificados, comprender sus fuentes y consecuencias en el contexto actual, priorizar nuevos escenarios de riesgo y monitorear la hoja de ruta definida previamente. Este proceso permitió actualizar la priorización de los riesgos, evaluar su impacto bajo criterios económicos y **ASG**, y fortalecer o implementar controles para reducir la probabilidad de ocurrencia y el efecto de los riesgos sobre la ejecución de la estrategia, sin que se identificaran riesgos adicionales ni cambios materiales en los ya existentes.



b. 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.*

En **2025**, **Pei Asset Management** continuó fortaleciendo la gestión de riesgos climáticos del portafolio inmobiliario, identificando y priorizando los riesgos asociados al cambio climático como uno de los seis asuntos materiales de su modelo corporativo de sostenibilidad y en línea con los requerimientos de la **Superintendencia Financiera de Colombia**. Esta caracterización se basó en el conocimiento de la operación del vehículo, las oportunidades derivadas del cambio climático según escenarios y estándares internacionales, y la implementación de medidas de mitigación y adaptación, con el objetivo de generar resiliencia climática y asegurar la sostenibilidad del negocio.

c. Riesgos de mercado

El vehículo enfrenta riesgos relacionados con la disponibilidad de fuentes de financiamiento, es decir, la posibilidad de no contar con recursos suficientes para operar, invertir o refinanciar su deuda cuando sea necesario. Este riesgo puede originarse por fluctuaciones en los mercados financieros, caídas en los títulos de deuda, aumentos en las tasas de interés u otros eventos que afecten los mercados crediticios o los resultados del vehículo. Durante **2025**, la Administradora Inmobiliaria realizó un seguimiento constante de estas variables, complementado con análisis de apetito de mercado como parte de la emisión duodécimo tramo para evaluar el interés de los inversionistas y propender por la disponibilidad de recursos para atender las necesidades del portafolio.

La elevada inflación y su volatilidad representan un riesgo relevante, ya que afectan la economía, los mercados financieros y el desempeño del vehículo. En **2025**, la inflación en Colombia se mantuvo por encima de la meta de largo plazo del **3% del Banco de la República**. Este entorno incide directamente en las tasas de interés, primas de riesgo, liquidez, costos e ingresos, entre otros, por lo que Pei gestiona este riesgo mediante el seguimiento de los indicadores macroeconómicos, el monitoreo de contrapartes y la evaluación de diferentes escenarios, con el objetivo de preservar la estabilidad operativa y la generación de flujos.

Finalmente, las fluctuaciones en las tasas de interés pueden afectar la capacidad del vehículo para financiar operaciones, cumplir compromisos y distribuir flujos. Este riesgo se analiza bajo distintos escenarios y se gestiona mediante una estructura de deuda diversificada, fuentes de financiamiento amplias y condiciones competitivas, asegurando la continuidad de la operación del Pei y la sostenibilidad de los flujos para los inversionistas, incluso frente a entornos macroeconómicos volátiles.

d. Riesgos relacionados con la operación inmobiliaria

El portafolio inmobiliario del vehículo enfrenta diversos riesgos estratégicos, entre los que se incluyen: adecuaciones y remodelaciones, por los posibles costos y demoras en construcción o permisos; contraparte, relacionado con la capacidad de los arrendatarios de cumplir sus obligaciones de pago; inversiones en activos inmobiliarios, dada la naturaleza cíclica del mercado y cambios en regulaciones, fundamentos o condiciones macroeconómicas; e inversiones ilíquidas y de largo plazo, considerando los tiempos prolongados de desinversión y la limitada liquidez de los activos. La gestión de estos riesgos se realiza mediante planeación de proyectos, control presupuestal, seguimiento de cronogramas y monitoreo de variables macroeconómicas, políticas y sectoriales que puedan impactar el valor de los activos y los resultados del vehículo. Asimismo, se identifican riesgos derivados de un mercado altamente competitivo para oportunidades de inversión y desinversión, donde la adjudicación de activos atractivos no está garantizada, y riesgos por siniestros en los activos inmobiliarios, que incluyen incendios, desastres naturales, terrorismo y actos de terceros. La mitigación de estos riesgos se apoya en un esquema de aseguramiento integral que incluye:

- i. pólizas todo riesgo de daños materiales, que cubren pérdidas o daños físicos de los activos;**
- ii. pólizas de responsabilidad civil extracontractual, que protegen al vehículo frente a daños, lesiones o muerte de terceros atribuibles a la operación de los activos; y**
- iii. pólizas de responsabilidad civil por actos terroristas, que cubren daños, lesiones o muerte de terceros derivados de actos terroristas en las instalaciones del portafolio.**

Los riesgos de vacancia y vencimiento de contratos están relacionados con fluctuaciones en las tasas de ocupación y la posibilidad de no renovar contratos en condiciones favorables. Durante **2025**, la Administradora Inmobiliaria y los órganos de gobierno corporativo realizaron un seguimiento permanente de la estrategia de comercialización y retención a nivel de portafolio, categorías y activos específicos, evaluando su impacto en los ingresos operacionales y financieros y fortaleciendo la dinámica comercial.

En conjunto, la gestión de todos estos riesgos busca reducir su impacto potencial sobre el portafolio, garantizar la estabilidad de los ingresos y del **Flujo de Caja Distribuible**, y mantener la resiliencia del vehículo frente a cambios en el mercado, la competencia y eventos adversos. Las acciones combinan planificación estratégica, monitoreo constante, controles internos, coberturas de riesgo y el aseguramiento integral mediante las pólizas del portafolio, asegurando que los activos y operaciones se gestionen de manera segura y eficiente.



e. Riesgo País

Los resultados operacionales, las condiciones financieras y las perspectivas de inversión del vehículo están influenciados por el entorno económico, político y social en Colombia. Durante **2025** se registraron presiones derivadas de menores ingresos tributarios y mayores necesidades de financiamiento. En este contexto, **S&P** ajustó la calificación soberana a 'BB' con perspectiva negativa y Moody's revisó su calificación, mientras que el gobierno decidió cancelar el acuerdo vigente de Línea de Crédito Flexible con el FMI, señalando niveles adecuados de liquidez y reservas internacionales.

En el ámbito político-legal, la implementación de reformas estructurales, como la pensional, generó atención debido a ajustes en calendarios y trámites judiciales. Estos factores combinados pueden influir en la confianza de consumidores y empresas, afectar tasas de interés, primas de riesgo y liquidez, y tener un impacto potencial sobre la demanda de espacios, la capacidad de pago de las contrapartes y el costo de financiación del vehículo.

