Informe de Gobierno Corporativo

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS ("PEI")

Como parte de la implementación y despliegue de la estrategia del modelo de gobierno corporativo y las mejores prácticas en materia de gobierno corporativo por parte del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias ("PEI"), presentamos el siguiente informe de gobierno corporativo en los términos señalados por el Art. 1.1.2., numeral 6, subnumeral 6.2 de la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia:

El gobierno corporativo del PEI se fundamenta en procesos y controles que existen para la toma de decisiones. El máximo órgano para la toma de decisiones estructurales es la Asamblea de Inversionistas del PEI (en adelante, la "Asamblea de Inversionistas"). Adicionalmente, el órgano que regula las decisiones del día a día es el Comité Asesor, órgano para la toma de decisiones relacionadas con inversiones, emisiones y endeudamiento principalmente (en adelante, el "Comité Asesor"). Fiduciaria Corficolombiana (en adelante, el "Agente de Manejo") actúa como vocero del patrimonio autónomo emisor de los valores, recaudando los recursos provenientes de las emisiones relacionándose jurídicamente con los inversionistas en virtud de tal vocería, conforme a los derechos incorporados en los títulos emitidos, propendiendo por el manejo seguro y eficiente de los recursos que ingresan al patrimonio autónomo, como producto de la colocación de los títulos o procedentes de flujos generados por los activos del fideicomiso, y finalmente, Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior – Fiducoldex, entidad encargada de ejercer la representación legal de los inversionistas del PEI.

Según lo establecido anteriormente en relación con el gobierno corporativo del PEI, los aspectos más relevantes respecto a la Asamblea General de Inversionistas, el Comité Asesor, el Agente de Manejo y las políticas de gobierno corporativo se encuentran disponibles para su consulta en el portal de inversionistas de PEI, sección gobierno corporativo en el siguiente hipervínculo: https://pei.com.co/portal-inversionistas-nuevo/informe-anual/#

1 Deber fiduciario del PEI

Según lo establecido en el prospecto de Emisión y colocación de los Títulos PEI (en adelante, el "Prospecto"), el Contrato de Fiducia, el Código de Comercio y la regulación financiera aplicable que establece el Decreto 2555 de 2010 y las circulares externas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia; el Agente de Manejo como vocero y administrador del PEI celebra y ejecuta diligentemente los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del PEI, comprometiéndolo dentro de los términos señalados en el Contrato de Fiducia.

Con base en lo anterior el Agente de Manejo, y Pei Asset Management S.A.S. (en adelante, el "Administrador Inmobiliario") cuentan con unos parámetros muy claros para el cumplimiento de sus funciones en desarrollo del programa de titularización inmobiliaria del PEI, según lo establecido en la política de inversión del Prospecto y el Contrato de Fiducia. En ese sentido, tanto el Agente de

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000
Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 – 14 Piso 10 Pbx: 6424444
servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

Manejo como el Administrador Inmobiliario, ejecutan sus funciones para llevar a cabo la administración del programa de titularización inmobiliaria velando por el interés de los inversionistas, en cumplimiento de la finalidad del contrato de fiducia y en ejercicio de los deberes de buena fe, lealtad, debida diligencia y el cuidado razonable, trato equitativo a todos los inversionistas, abstenerse de participar en actos respecto de los cuales exista conflicto de interés sin autorización y confidencialidad.

Para efectos de profundizar sobre el compromiso que tiene el PEI con sus inversionistas por favor remitirse al siguiente hipervínculo en el cual pueden encontrar el Prospecto, el Contrato de Fiducia y los documentos que rigen a los órganos de Gobierno Corporativo de Pei en la sección de Títulos Participativos (https://pei.com.co/portal-inversionistas-nuevo/titulos-participativos/) y la sección de Gobierno Corporativo del Portal de Inversionistas de Pei (https://pei.com.co/portal-inversionistas-nuevo/).

2 Política de inversión del PEI

El PEI busca conformar un portafolio diversificado de activos inmobiliarios que ofrezca unos flujos con baja volatilidad. La composición de este portafolio será dinámica, dependiendo de las oportunidades identificadas en el mercado, con el objetivo de maximizar los retornos de los Inversionistas manteniendo un perfil de riesgo moderado. El PEI buscará un perfil de riesgo moderado invirtiendo en activos con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido como lo son las inversiones admisibles.

Los lineamientos de la política de inversión que establecen la sección 2.3 del Prospecto y el Contrato de Fiducia constituyen directrices para el manejo del PEI. En caso de que en un momento determinado el portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustar el portafolio a la política de inversión; siempre que las circunstancias existentes en dicho momento señalen que resulta conveniente llevar a cabo el ajuste y éste resultare posible.

El PEI está facultado para invertir en los siguientes activos: (i) activos inmobiliarios como bienes inmuebles de uso comercial de acuerdo con lo autorizado por el Comité Asesor que tengan un potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización por su ubicación, vías de acceso, seguridad, acabados, funcionalidad y arrendatarios; (ii) derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes sean activos inmobiliarios; y (iii) activos financieros e instrumentos de cobertura.

3 Gestión de inversiones del PEI

Según lo establecido en el numeral 6 del Prospecto, el PEI cuenta con la figura de un Administrador Inmobiliario la cual desarrolla la sociedad PEI Asset Management S.A.S., una compañía especializada en la estructuración y administración integral de vehículos de inversión inmobiliaria en Colombia. El Patrimonio Autónomo cuenta con la más alta Calificación por eficacia en la Gestión de Portafolios G-aaa otorgada por BRC Standard & Poor´s S&P Global desde 2009 bajo la administración inmobiliaria de Pei Am.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000
Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 – 14 Piso 10 Pbx: 6424444
servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

El Administrador Inmobiliario es el encargado de todas las labores relacionadas con la administración del portafolio de los activos inmobiliarios del PEI. Entre otras funciones, es el encargado de acompañar en las debidas diligencias de las distintas alternativas de inversión para el crecimiento del PEI, la conservación y administración del portafolio, y la promoción, estructuración y colocación de nuevos tramos, los cuales son presentados para aprobación del Comité Asesor.

El Administrador Inmobiliario cuenta con un equipo experto que alcanza a cierre de 2021, 121 colaboradores que trabajan a diario por construir y mantener relaciones de largo plazo con inversionistas, arrendatarios y otros grupos de interés. Es el encargado de las labores relacionadas con la administración del portafolio inmobiliario de PEI. Tienen una página web (www.pei.com.co) en la que se informa periódicamente a los inversionistas del PEI acerca del comportamiento de los Títulos PEI y el resto de las actividades estipuladas en el Contrato de Administración Inmobiliaria.

A través de la gestión de su Administrador Inmobiliario, Pei ha consolidado activos con altos estándares en cuatro diferentes categorías distribuidos en más de 30 ciudades y municipios, al cierre del año 2021 registró un portafolio con COP 7.6 billones en activos bajo manejo y un área arrendable de más de 1.13 millones de m2.

2021 fue un año marcado por la recuperación en todas las categorías que hacen parte del portafolio. Tras un año 2020 retador, la pandemia conllevó restricciones especialmente en las categorías comercial y corporativa, y requirió que durante el año 2021 los equipos comercial y de gestión de activos de Pei Asset Management trabajaran en fortalecer las relaciones con los arrendatarios, gestionaran iniciativas para atender las solicitudes de los arrendatarios del portafolio con la menor afectación a los resultados del negocio, así como también adecuaran los activos con propuestas innovadoras que ofrecieran valor agregado a los arrendatarios existentes y potenciales, para lograr incorporar nuevos clientes.

Entender los cambios en los hábitos de las personas, las organizaciones y las comunidades debido a la coyuntura fue el factor clave para estructurar las nuevas estrategias comerciales. Gracias al acercamiento y acompañamiento permanente a los arrendatarios, Pei logró retener el 92% de los contratos que tenían vencimientos durante el 2021, representados en 101,781 m2 y equivalentes a COP 6,575 millones en ingresos en el año.

Para conocer mayor detalle sobre la gestión del portafolio de Pei durante el año 2021 lo invitamos a consultar el informe de gestión presentado por el Administrador Inmobiliario (https://pei.com.co/wp-content/uploads/2022/03/Informe_de_Gestion_Pei_2021_Marzo_25.pdf).

4 Cambios estructurales en el PEI

En lo que respecta a los cambios estructurales presentados más recientemente, nos permitimos informar que el 15 de junio de 2022 se llevó a cabo la reunión Extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas del PEI en la cual se aprobó: (i) la Migración; (ii) división de los Títulos PEI (split); (iii) readquisición a opción del PEI; (iv) actualización de los mecanismos de convocatoria de las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas; y (v) las consecuentes modificaciones al Prospecto y al Contrato de Fiducia de conformidad con los puntos (i), (ii), (iii) y (iv) mencionados anteriormente.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000
Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 – 14 Piso 10 Pbx: 6424444
servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

Por otro lado, el PEI confirma que no existieron cambios en la composición del Comité Asesor, órgano directivo del patrimonio autónomo el cual está conformado por nueve miembros y se encarga de tomar decisiones respecto de las inversiones admisibles, el programa de emisión, la compra y venta de activos inmobiliarios y el endeudamiento financiero del patrimonio autónomo, según los lineamientos contenidos en el prospecto y el contrato de fiducia.

5 Reglas de transparencia y divulgación de información financiera y no financiera

En primer lugar, en relación con los mecanismos de revelación de información podemos encontrar la información relevante que se encarga de transmitir el Agente de Manejo del PEI según las normas establecidas para tales efectos por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia en materia de información periódica y anual que deben remitir los emisores de valores.

Por otro lado, según la Política de Relación con los Inversionistas, el Administrador Inmobiliario se encarga de llevar a cabo trimestralmente una teleconferencia de entrega de resultados en la cual se presenta la evolución de los principales indicadores del PEI, la gestión del portafolio y asuntos relevantes del momento, así como las tendencias del mercado inmobiliario con el objetivo de informar a los inversionistas y promover su interacción con el PEI.

Finalmente, como consecuencia de la coyuntura de mercado el Administrador Inmobiliario está desarrollando un plan de comunicaciones de cara a los inversionistas el cual incluye la difusión de comunicaciones, cápsulas educativas, videos explicativos, contenidos editoriales, presentaciones, webinars, eventos, reuniones uno a uno con inversionistas, entre otros.

Bogotá, 4 de agosto de 2022

Atentamente,

EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA
CC. No. 79.686.493
Representante Legal
Fiduciaria Corficolombiana S.A.
Agente de Manejo
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – PEI

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000
Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 – 14 Piso 10 Pbx: 6424444
servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com