

## CIRCULAR GENERAL

### INVERSIONISTAS TITULOS PARTICIPATIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS- PEI

Aval Fiduciaria S.A. actuando en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”) y de conformidad con lo establecido en el Decreto 151 del 10 de febrero de 2021, se permite informar a los Inversionistas del PEI que, el día jueves 27 de marzo de 2025 a las 8:00 a.m., se celebró en formato mixto, la reunión ordinaria de primera convocatoria de la Asamblea General de Inversionistas del PEI para el año 2025 (la “Asamblea”), la cual se instaló con un quorum del 59,84% en los términos del artículo 19 de la Ley 222 de 1995 y del Decreto 1074 de 2015, y demás normas que los reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. La convocatoria y celebración de la Asamblea fueron realizadas previo cumplimiento del procedimiento ante la Superintendencia Financiera de Colombia establecido en el Art. 6.4.1.1.18 del Decreto 2555 de 2010 y de conformidad con las reglas contempladas en el Prospecto de Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI (el “Prospecto”).

Durante la Asamblea se deliberaron y aprobaron de conformidad con el quórum señalado en el numeral 4.8.7 del Prospecto de Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI (el “Prospecto”) los siguientes temas:

(i) Verificación del quórum.

Se contó con un quorum deliberatorio del 59,84% de los Títulos en circulación, quorum suficiente para deliberar de conformidad con lo establecido en el numeral 4.8.7 del Prospecto.

(ii) Lectura y aprobación del orden del día previsto en el Aviso de Primera Convocatoria.

Este asunto fue aprobado por la Asamblea con un quorum deliberatorio del 59,89% de los Títulos en circulación y con el voto favorable del 98,84% de los Títulos presentes en la Asamblea.

(iii) Designación del presidente, secretario de la Reunión y de la comisión aprobatoria del Acta.

Este punto fue aprobado y ratificado por la Asamblea con un quorum deliberatorio del 60,04% de los Títulos en circulación y con el voto favorable del 98,27% de los Títulos

(i) Presentación para consideración y aprobación del informe integrado de Gestión y Sostenibilidad de PEI 2024, elaborado por la Administradora.

Este punto del orden del día fue aprobado por la Asamblea con un quorum deliberatorio del 70,63% de los Títulos en circulación y con el voto favorable del 99,07% de los Títulos presentes en la Asamblea.

(ii) Presentación para consideración y aprobación del Plan Estratégico PEI (actualización 2025).

Este asunto fue aprobado por la Asamblea con un quorum deliberatorio del 70,59% de los Títulos en circulación y con el voto favorable del 93,92% de los Títulos presentes.

- (iii) Presentación para consideración y aprobación del informe de gestión del Agente de Manejo para el año 2024.

Este punto del orden del día fue aprobado por la Asamblea con un quorum deliberatorio del 70,22% de los Títulos en circulación y con el voto favorable del 97,73% de los Títulos presentes en la Asamblea.

- (iv) Presentación para consideración y aprobación del informe de estado de fin de ejercicio (estados financieros) de PEI a 31 de diciembre de 2024.

Este punto fue aprobado por la Asamblea con un quorum deliberatorio del 70,44% de los Títulos en circulación y con el voto favorable del 98,15% de los Títulos presentes en la Asamblea.

Luego de agotar el orden del día previsto en el aviso de convocatoria, siendo las 11:00 am se dio por terminada la reunión de primera convocatoria de la Asamblea Ordinaria.

Los términos con mayúscula inicial que no se definan expresamente en la presente comunicación, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto.

Bogotá D.C., 27 de marzo de 2025

## Pei realizó la Asamblea Ordinaria de Inversionistas 2025 donde se conocieron avances en la gestión de la estrategia del vehículo

**Bogotá, marzo de 2025.** Pei, el vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia llevó a cabo su Asamblea Ordinaria de Inversionistas 2025, donde se presentaron los resultados financieros e inmobiliarios del año 2024, así como los avances en la estrategia que incluye la optimización del portafolio, la operación sostenible y la generación de valor para los arrendatarios del portafolio.

En 2024, Pei alcanzó ingresos por **COP 772,712 millones**, con un crecimiento del **9.8%** frente al año anterior. La eficiencia operativa del portafolio se reflejó en un **margen NOI del 83%** y un **margen EBITDA del 71%**, mientras que la ocupación cerró en **94.48%** y la renovación de contratos superó el **96%**, reafirmando la confianza de los arrendatarios. Durante el año, se retuvieron **197,233 m<sup>2</sup>** en contratos existentes y se colocaron **22,502 m<sup>2</sup>** en nuevos arrendamientos. Como parte de la estrategia de optimización del portafolio, se desinvertieron tres activos por cerca de **COP 90,000 millones**.

En términos financieros, Pei redujo su **costo de deuda en 359 puntos básicos**, pasando de **14.08% en 2023 a 10.49% en 2024**, mientras que el **Loan to Value (LTV)** disminuyó a **33.29%** por la valorización de los activos. En el mercado de capitales, el título participativo de Pei **aumentó su precio en 8.8%**, cerrando en **COP 69,980**, y registró un **volumen promedio diario de negociación (ADTV) de COP 2,956 millones**, consolidándose como la **séptima especie más transada en la Bolsa de Valores de Colombia**.

### Prioridades estratégicas para 2025

Durante la Asamblea, se anunciaron iniciativas clave para continuar fortaleciendo la operación del portafolio y adaptarse a las dinámicas del mercado inmobiliario:

1. **Titularización para desapalancar:** Emisión de títulos participativos por un monto entre **COP 300,000 y 500,000 millones**, con el objetivo de reducir la deuda y fortalecer la estructura financiera del vehículo.
2. **Redesarrollo de activos clave:** Avance en el activo **“Torre Calle 90” en Bogotá** y la estructuración del proyecto en el activo **“Carvajal”**, optimizando el valor mediante su renovación y potencial de área arrendable.
3. **Expansión del activo Hada:** Desarrollo de las **fases 6 y 8**, apoyando el crecimiento estratégico de la operación del arrendatario en este activo.

- 4. Sostenibilidad y descarbonización:** Implementación del **plan de descarbonización del portafolio** y medidas para la **reducción del consumo de energía**, en línea con el compromiso de Pei con la sostenibilidad.

Los logros de 2024 reflejan la resiliencia y evolución de Pei en un entorno dinámico, reafirmando su compromiso con el desarrollo de la industria de inversión inmobiliaria en el país y la confianza de sus inversionistas.

#### ***Acerca de Pei (PEI CB Equity)***

Pei es una alternativa de inversión inmobiliaria estructurada y administrada por Pei Asset Management hace 18 años, pionera en el mercado de capitales de Colombia que cuenta con más de 6,200 inversionistas. Ha consolidado un portafolio en activos generadores de renta, de altas especificaciones, de más de 1.14 millones de m<sup>2</sup> de área arrendable, con una base diversificada de cerca de 1,400 arrendatarios y con presencia en 32 ciudades y municipios del país. El portafolio está avaluado en 9.7 billones de pesos y cuenta con cinco categorías de activos: corporativos, comerciales, logísticos, de hospitalidad y de uso especializado.