



INFORME 2025 DE **GESTIÓN** Y SOSTENIBILIDAD

Vehículo administrado por Pei Asset Management. Consulte términos y condiciones en www.pei.com.co

LA EVOLUCIÓN DEL **NEGOCIO**

EN LA RUTA DE LA SOSTENIBILIDAD

Informe Integrado de Gestión y Sostenibilidad 2025

Vehículo administrado por Pei Asset Management. Consulte términos y condiciones en www.pei.com.co

Capital Towers - Bogotá

Capítulo. 01
SOBRE ESTE INFORME. (GRI 2-3) 04

Capítulo. 02
MENSAJE DEL PRESIDENTE (GRI 2-22) 05

Capítulo. 03
PERFIL DE LA COMPAÑÍA 08

3.2. ¿Quiénes somos? (GRI 2-1)
3.3. ¿Qué hacemos?
 3.3.1. Administradora del vehículo de Inversión Inmobiliaria (GRI 2-1,2-2 y 2-6)
3.4. ¿Cómo lo hacemos?
 3.4.1. Gestión Sostenible y Principios de Inversión Responsable (GRI 2-22, 2-23)
 3.4.2. Principios para la Inversión Responsable (PRI)
 3.4.3. Diálogo con los Grupos de Interés (GRI 2-6, 2-29, 3-1, 3-3)
 3.4.4. Atención a los asuntos materiales. (GRI 3-2, 3-3)

Capítulo. 04
ACERCA DE PEI 17

4.1 Estructura Y Gobierno Corporativo
4.2 Gobierno Corporativo GRI 2-9
4.3 Otros agentes.
4.4 Alineación de los Órganos de Gobierno con la Estrategia (GRI 2-12)

Capítulo. 05
AVANCE PLAN ESTRATÉGICO. (GRI 3-3: GESTIÓN DEL ASUNTO MATERIAL: CRECIMIENTO RENTABLE) 26

Capítulo. 06
RESULTADOS CONSOLIDADOS DE PEI 2025 28

6.1 Análisis macroeconómico.
6.2 Entorno inmobiliario.
6.3 Portafolio inmobiliario.
 6.3.1 Portafolio inmobiliario por categorías.
6.4 Indicadores financieros de Pei.
6.5 Resultados financieros.
 6.5.1 Rentabilidad
 6.5.2 Mercado secundario
6.6 Compromiso con los inversionistas

Capítulo. 07
ECOEficiencias (GRI 3-3: GESTIÓN DEL ASUNTO MATERIAL: ECOEFICIENCIA Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO) 44

a. Resumen de Indicadores
b. Descarbonización.
c. Gestión de Energía.
d. Gestión del Agua.
e. Gestión de Residuos.
f. Huella de Carbono.
g. Certificaciones Ambientales
h. Sistema de Gestión Ambiental y Social.

Capítulo. 08
RIESGOS DE NEGOCIO PEI. 62

a. Riesgos Estratégicos
b. Riesgos Climáticos
c. Riesgos de mercado
d. Riesgos relacionados con la operación inmobiliaria
e. Riesgo País

Capítulo. 09
ACERCA DE LA ADMINISTRADORA INMOBILIARIA PEI ASSET MANAGEMENT 66

a. Gobierno Corporativo de Pei Asset Management
b. Desarrollo y bienestar del Talento Humano. (GRI 3-3: Gestión del Asunto Material: Desarrollo y Bienestar del Talento Humano)
 • Innovafest
i. Diversidad, Equidad e Inclusión - DEI (GRI 405)
ii. Seguridad y Salud en el Trabajo (GRI 403-1)
c. Contribución al Bienestar de la Comunidad, Arrendatarios y Proveedores (GRI 3-3) 6
d. Transformación Digital y Eficiencia Operativa.

*Informe interactivo, opción de clic en cada capítulo.

Capítulo **01.** (GRI 2-3)

Sobre este informe

El Informe Anual Integrado de Gestión y Sostenibilidad 2025 fue elaborado por Pei Asset Management S.A.S. ("Pei Asset Management"), en su calidad de Administradora Inmobiliaria del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias ("Pei" o el "vehículo"), y presenta información relacionada con la gestión y el desempeño económico, ambiental, social y de gobierno del portafolio.

Para su elaboración se tomó como marco de referencia los **Estándares del Global Reporting Initiative (GRI), versión 2021**. De igual forma, los Estados Financieros del vehículo se presentaron de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con el fin de asegurar la consistencia y comparabilidad de la información financiera.

La información contenida en este informe corresponde al período comprendido entre el **1 de enero** y el **31 de diciembre de 2025**. La publicación del informe es de carácter anual. Para más información, los grupos de interés pueden comunicarse con el área de Relación con el Inversionista al teléfono **+57 (601) 744 8999** o al correo electrónico

ir@pei.com.co



Capítulo **02.** (GRI 2-22)

Mensaje del Presidente


JAIRO CORRALES

Presidente Pei Asset Management

Capítulo 02.

Mensaje del Presidente

Apreciados,

El año 2025 se desarrolló en un entorno macroeconómico retador, pero con señales de estabilización. La economía colombiana creció cerca del **2.5 %**, con una inflación que cerró en **5.10 %**, lo que permitió una flexibilización gradual de la política monetaria y una reducción de la tasa de interés de referencia hasta el **9.25 %** al cierre del año, en un contexto de presiones fiscales persistentes. En los mercados financieros, mientras la renta fija continuó reflejando estos riesgos, el mercado accionario registró valorizaciones cercanas al **50 %**, impulsadas por una mejora en las expectativas y un mayor apetito por riesgo.

En este entorno, el desempeño del **Pei durante 2025 fue positivo**, reafirmando la solidez de su modelo de negocio, la disciplina en la gestión y su capacidad para adaptarse a escenarios desafiantes. Uno de los hitos más relevantes del año fue el **retorno del Pei al mercado de capitales**, luego de seis años desde su última emisión. La colocación del **duodécimo tramo de títulos participativos por COP 500,000 millones**, con una demanda cercana a tres veces el valor ofrecido, evidenció la confianza del mercado en el vehículo y marcó una etapa relevante dentro de su estrategia

de largo plazo. Hoy, Pei cuenta con una base superior a **8,800 inversionistas**, que representa un crecimiento del **44%** frente a 2024, reflejando un grupo cada vez más amplio y diverso.

Adicionalmente, durante 2025 Pei fortaleció su visibilidad y posicionamiento en el mercado de capitales. El ingreso al **índice Nuam MSCI en febrero** y la incorporación al **índice S&P Colombia Select – HCOLSEL en septiembre**, se sumaron a su participación desde 2024 en el **MSCI COLCAP – iColcap y el MSCI All Colombia Select 25/50**. Estos hitos contribuyen a profundizar la liquidez del título y consolidan a Pei como un referente del mercado inmobiliario colombiano, con proyección nacional e internacional.

En el frente inmobiliario, la gestión del portafolio continuó enfocada en la optimización de los activos y el largo plazo. Se avanzó en el **redesarrollo de la sede de Seguros del Estado**, ubicada en el corredor corporativo de la Calle 90 en Bogotá, mediante su transformación a un esquema de uso mixto (oficinas y comercio), que permitirá ampliar el área arrendable hasta aproximadamente **7,200 m²**. La demolición inició en septiembre

de 2025 y la construcción continuará en 2026, dando paso a un activo renovado, con altos estándares técnicos y sostenibles, alineado con las nuevas dinámicas del mercado.

Durante el año también se fortaleció el portafolio con la integración de las **fases 6, 7 y 8 del complejo industrial y logístico de Hada International**, en la Zona Franca La Cayena en el municipio de Juan Mina, en el departamento del Atlántico, incorporando cerca de **21,000 m² de GLA**, así como con el aumento del **20% en la participación de Pei en el hotel Sofitel Barú Cartagena (hotel Calablanca)**, uno de los activos más rentables del portafolio. En línea con la estrategia de optimización del portafolio, se llevó a cabo la **desinversión del activo Davivienda El Retiro por cerca de COP 14,700 millones**, reflejando una gestión activa y disciplinada a lo largo del ciclo de inversión.

La sostenibilidad continuó siendo un eje transversal de la gestión del Pei. En 2025 se definieron planes de acción orientados a la reducción del consumo de energía de fuentes convencionales, mediante la incorporación de generación solar fotovoltaica, la modernización de los equipos de operación, la promoción del consumo consciente y la sustitución energética a través de certificados de energía renovable. De la misma manera, se formuló el **Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS)** como una herramienta estratégica para identificar, evaluar y gestionar los riesgos e impactos ambientales y sociales del portafolio, fortaleciendo la relación con los grupos de interés y la gestión diferenciada por tipo de activo.

Los resultados de 2025 confirman que Pei es un vehículo preparado para enfrentar contextos complejos, con un portafolio robusto de

activos de altas especificaciones y una visión clara de largo plazo. De cara a los próximos años, Pei continuará enfocado en crecer de manera rentable, profundizar su estrategia de redesarrollo, fortalecer su perfil sostenible y consolidarse como una **alternativa de inversión inmobiliaria atractiva, rentable, líquida y confiable**.

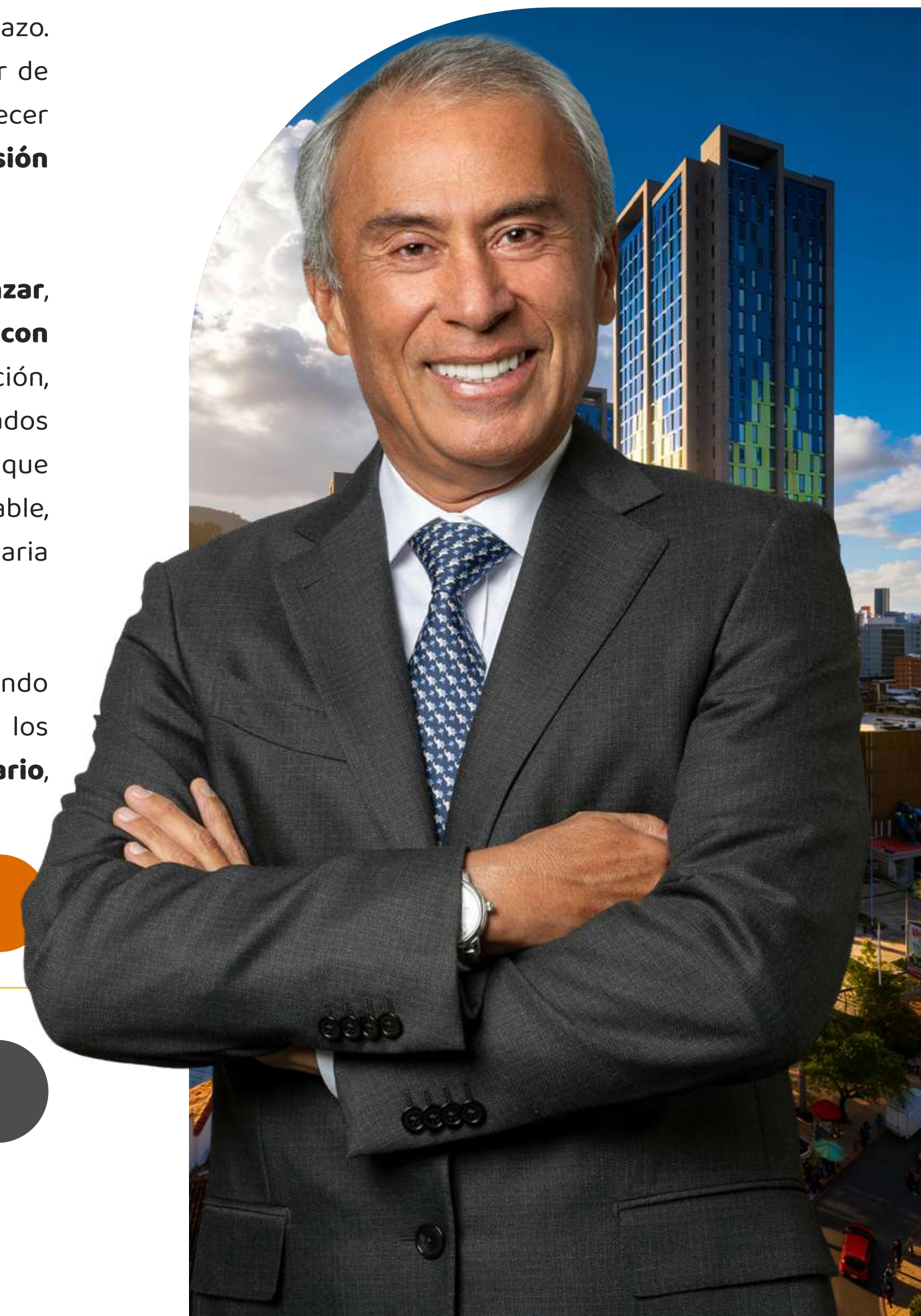
La gestión de 2025 estuvo marcada por la **determinación para avanzar**, incluso en un entorno desafiante, y por la **capacidad de ejecutar con criterio y responsabilidad**. Tomamos decisiones con convicción, innovamos sin perder la prudencia y respondimos con resultados cuando el mercado más lo exigía. Esa forma de hacer las cosas es la que ha permitido que Pei siga consolidándose como un vehículo confiable, resiliente y que marca la ruta en la industria de inversión inmobiliaria en el país.

A los inversionistas, reiteramos el compromiso de seguir generando valor con disciplina financiera y una visión de largo plazo. A los arrendatarios, reafirmamos nuestro rol como **aliado inmobiliario**, acompañándolos en su crecimiento y evolución.

Y a todos nuestros grupos de interés, gracias por la confianza depositada en Pei.

JAIRO CORRALES

Presidente Pei Asset Management



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 ²	
Activos bajo administración	Nivel de endeudamiento	Inversionistas	Arrendatarios ¹	Área arrendable ²	
Resultados operativos					
6.78%	6.78%	67,043	184,692 87.8%	4.4 años ³	170.4 Gwh/año
Vacancia física	Vacancia económica	m ² arrendados en el año	m ² 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% ⁴	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		

¹Incluye 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

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

³Excluyendo centros comerciales

⁴Se 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
Inversionistas	Inversionistas del Pei. • Asamblea General de Inversionistas. • Conferencia de resultados. • Informe Anual Integrado de Gestión y Sostenibilidad. • Informe mensual. • Correo electrónico. • Página Web . • Reuniones personales. • Reuniones grupales . • Línea telefónica.
Aliados Estratégicos	Vendedores de activos de Pei. Aquellas personas que mantienen una relación permanente para la administración de Pei. (Ejemplo: Comité Asesor de Pei, AVAL Fiduciaria (antes Fiduciaria Corficolombiana), Fiducoldex, Brigard Urrutia y Nuam (antes Bolsa de Valores de Colombia). • Reuniones personales. • Reportes Financieros. • Correo electrónico. • Línea telefónica. • Reuniones periódicas. • Reuniones presenciales. • Correo electrónico. • Página web. • Línea telefónica.
Proveedores de Capital	Accionistas de Pei Asset Management. • Asamblea General de Accionistas. • Junta Directiva de Pei Asset Management. • Informes de gestión y reportes financieros.
Trabajadores y sus familias	Trabajadores de Pei Asset Management y sus familias. • Correo electrónico corporativo. • Boletines internos. • Intranet o plataformas internas. • Reuniones personales y grupales. • Conversatorios Corporativos. • Talleres y capacitaciones. • Redes sociales internas o externas. • Línea ética

Grupo de Interés	Canales de Interlocución
Comunidades	Visitantes de los activos de Pei. • Redes sociales. • Página web. • Boletines o comunicaciones informativas en los activos. • Reuniones personales.
Entidades y Gremios	Entidades multilaterales. • Participación en eventos, foros y conferencias. • Correo electrónico. • Página web. • Redes sociales.
Socios de Activos	Personas con quienes Pei comparte la propiedad de algunos activos y quienes pueden llevar a cabo la operación. • Correo electrónico. • Reuniones personales. • Línea telefónica.
Proveedores y Operadores	Operadores de los activos de Pei. • Encuestas. • Portal de Proveedores. • Boletines internos. • Correo electrónico. • Reuniones personales. • Línea telefónica.
Arrendatarios y Concesionarios	Arrendatarios y concesionarios de los activos de Pei . • Redes sociales. • Página web. • Boletines o comunicaciones informativas en los activos. • Correo electrónico. • Reuniones personales. • Línea telefónica. • Encuestas.

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.

Ecoeficiencia y Adaptación al Cambio Climático	1. Energías renovables y no contaminantes. 2. Huella de carbono. 3. Gestión del agua. 4. Gestión de residuos
Gestión de Riesgos	5. Gestión integral de riesgos. 6. Gobierno corporativo, cumplimiento y ética empresarial. 7. Innovación, digitalización y seguridad de la información.
Crecimiento Rentable	8. Desarrollo económico y contribución al crecimiento del mercado de capitales e inmobiliario
Desarrollo y Bienestar del Talento Humano	9. Bienestar y compromiso del talento. 10. Desarrollo profesional y plan de carrera. 11. Diversidad, equidad e inclusión.
Contribución al Bienestar de la Comunidad, Arrendatarios y Proveedores	12. Desarrollo de arrendatarios y proveedores. 13. Contribución a la comunidad (desarrollo del territorio y compromiso cívico).
Inversión Responsable	14. Integración de factores ASG en la selección y operación de activos.

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.

Capítulo **04.**

Acerca de Pei

Capítulo 04.

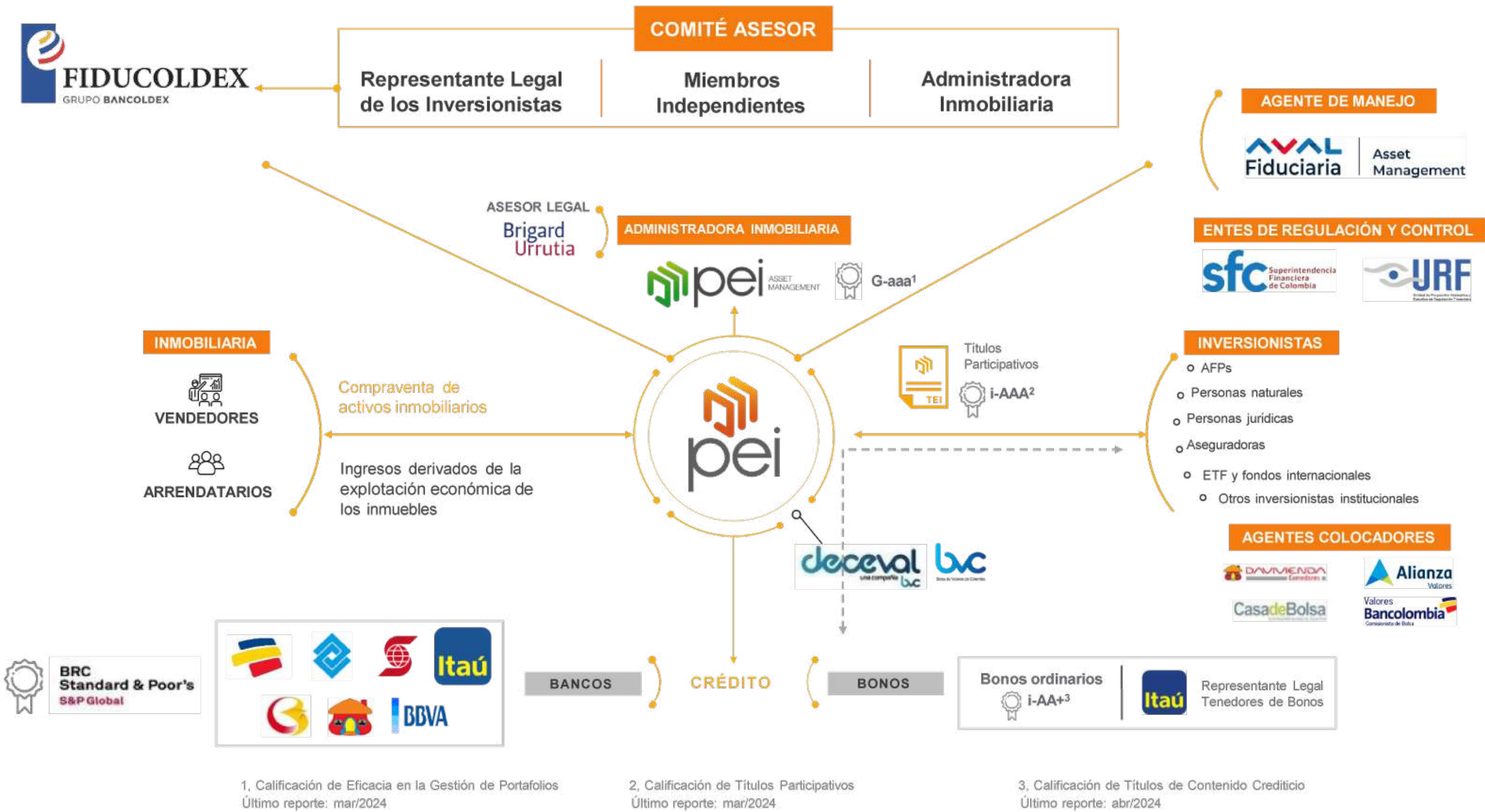
Acercade Pei

4.1 Estructura Y Gobierno Corporativo

a. Estructura de Pei

Pei está estructurado como un patrimonio autónomo de titularización inmobiliaria, cuya administración y operación involucran la participación de distintos actores, de conformidad con el marco normativo aplicable:

- a. La Asamblea General de Inversionistas, como máximo órgano de gobierno.
- b. Agente de Manejo o Fiduciaria: Aval Fiduciaria S.A., como vocera del patrimonio autónomo.
- c. La Administradora Inmobiliaria, Pei Asset Management S.A.S.
- d. El Comité Asesor de Pei, como órgano de toma de decisiones de inversión y financiación del vehículo, entre otros;
- e. Revisor Fiscal de Pei – Ernst & Young.
- f. Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior – Fiducoldex, como Representante Legal de los Inversionistas.
- g. Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria, como Representante Legal de los Tenedores de Bonos.
- h. Davivienda Corredores, Alianza Valores, Aval Casa de Bolsa, Valores Bancolombia, Acciones & Valores y Larraín Vial como agentes colocadores del mercado de valores.



4.2 Gobierno Corporativo GRI 2-9

Pei cuenta con una estructura de gobierno corporativo conformada por la **Asamblea General de Inversionistas** y el **Comité Asesor**, órganos responsables de la dirección y supervisión estratégica del vehículo de inversión.

a. Asamblea General de Inversionista de Pei:

Está integrada por la totalidad de los tenedores de los títulos participativos de Pei y constituye el máximo órgano de decisión del vehículo. Se reúne de manera ordinaria, mínimo una vez al año, con el fin de conocer, analizar y aprobar el informe anual de gestión presentado por **Pei Asset Management**, así como de evaluar y aprobar el plan estratégico de Pei, entre otras materias de su competencia.

Además, la Asamblea General de Inversionistas tiene la responsabilidad, sujeta a mayorías especiales, de aprobar cualquier modificación al contrato de fiducia (documento constitutivo de Pei), así como adoptar otras decisiones relevantes para la adecuada operación y desarrollo del vehículo de inversión.

Para conocer el detalle de la agenda de relacionamiento con los inversionistas correspondiente al año **2025**, así como la composición de los inversionistas de Pei, por favor remitirse al **Capítulo 6, Sección 6.9 del presente informe.**



b. Comité Asesor:

El Comité Asesor es el órgano encargado de adoptar las decisiones relacionadas con las inversiones de Pei, el endeudamiento financiero, la ejecución del programa de emisión de títulos participativos, entre otras, conforme a lo establecido en el **Prospecto de Emisión y Colocación de los Títulos Participativos de Pei**, documento que define sus atribuciones y responsabilidades. Su operación se rige por un reglamento interno que establece las reglas de funcionamiento del órgano, así como por el **Código de Buen Gobierno de Pei**.

Este órgano se reúne de forma ordinaria con periodicidad mensual. Adicionalmente, celebra sesiones extraordinarias de carácter trimestral, orientadas al análisis y seguimiento de los avances en la implementación del plan estratégico de Pei.

El Comité Asesor de Pei está conformado por **nueve (9) miembros principales**, - entre ellos cuatro independientes y el representante legal de los inversionistas, Fiducoldex-, seleccionados en atención a su trayectoria profesional, experiencia y reputación. Adicionalmente, en las sesiones del comité participa un representante del Agente de Manejo, Aval Fiduciaria S.A., quien cuenta con voz, pero no con derecho a voto.

Durante el año 2025, los miembros independientes del Comité Asesor

registraron un promedio de asistencia del 92%

Composición del Comité Asesor correspondiente al año 2025:

Miembros del Comité Asesor:

i. Miembros Independientes:



Sol Beatriz Arango Mesa

Ingeniera de Producción de la Universidad EAFIT y especialista en Finanzas. Fue presidente de Servicios Nutresa S.A.S, vicepresidente de Desarrollo Sostenible de Grupo Nutresa y directora general de la Fundación Nutresa. Es miembro de las juntas directivas de Protección, Crystal, Banistmo, XM S.A. E.S.P, Women In Connection y parte del consejo directivo de la Bolsa de Valores de Colombia – Nuam.



Maria Victoria Riaño Salgar

Administradora de Empresas de la Pontificia Universidad Javeriana y MBA de la Universidad de los Andes. Fue presidente de Equión Energía Limited y participa en las juntas directivas de Save The Children y Allianz Colombia.



Julio Manuel Ayerbe Muñoz

Economista de la Universidad de Los Andes. Fue presidente de la Corporación Financiera del Valle y de la Organización Corona y ha sido consultor y consejero de distintas compañías. Ha sido miembro de la junta directiva del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, ING Pensiones y Cesantías, CMR Falabella Compañía de Financiamiento, Compañía Colombiana de Cerámica, Inversiones Mundial, Almacenes Corona y Electroporcelana Gamma. Actualmente es socio de la firma Ayerbe Abogados y miembro de la Junta Directiva de Amalfi.



Roberto Holguín Fetty

Economista de la Universidad de Georgetown y especialista en Finanzas de la Universidad de los Andes. Fue presidente de Delta Bolívar Compañía de Financiamiento, vicepresidente de Crédito 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, Finagro y suplente en XM S.A E.S.P. Igualmente, hace parte del Comité de Crédito corporativo del Banco Davivienda y del Comité de Inversiones de Grupo Bolívar.

Miembros del Comité Asesor:

ii. 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 S.A.S desde 2009. En su posición, ha estructurado la adquisición por cerca de 1,000,000 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, Atrio Torre Norte, 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.

Miembros del Comité Asesor:

iii. Representante Legal de los Inversionistas - Fiducoldex:

En su calidad de representante legal de Fiducoldex, quien funge como representante legal de los inversionistas asiste:



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.



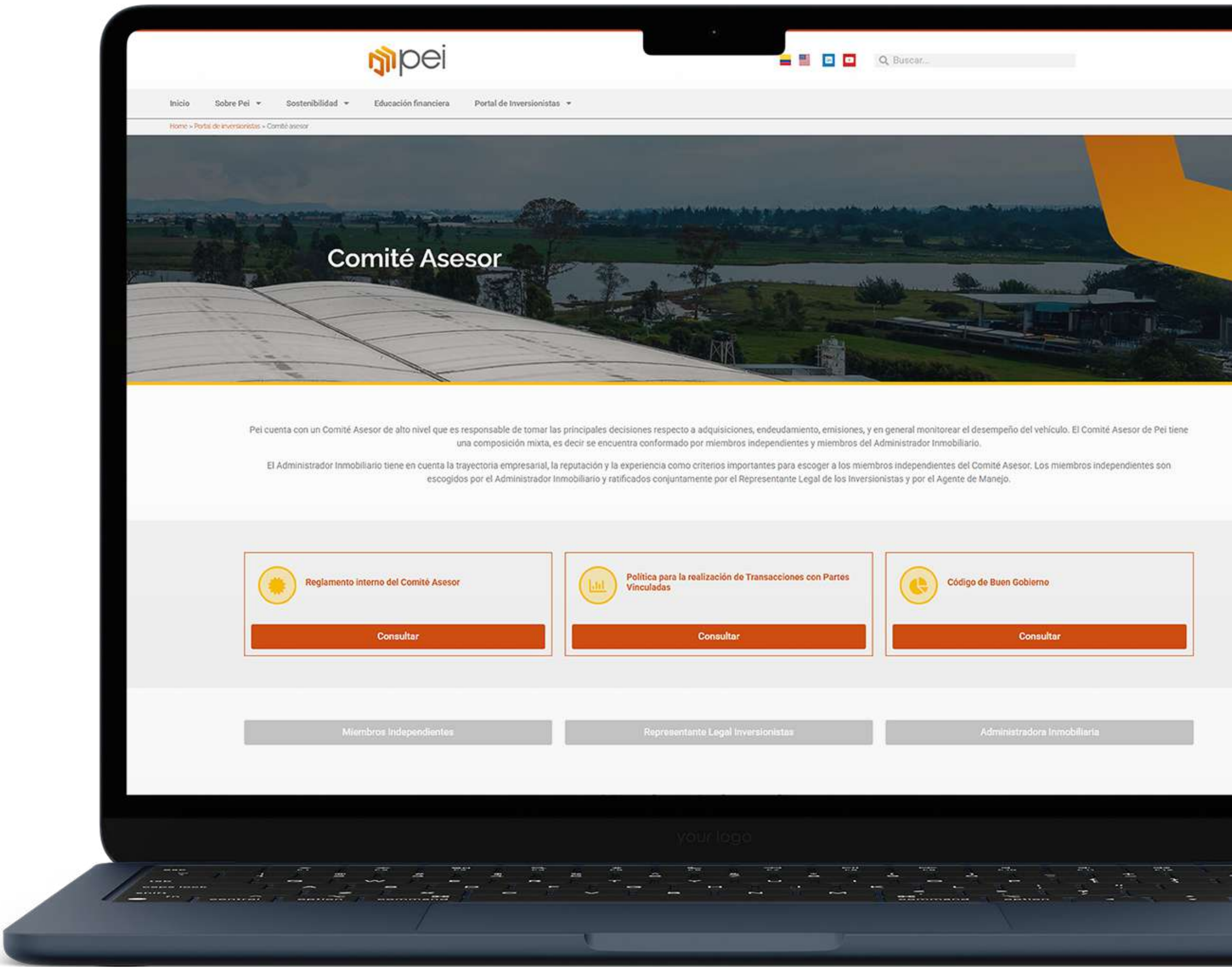
Remuneración de los Miembros Independientes del Comité Asesor. GRI 2-19

La remuneración de los miembros independientes del Comité Asesor se compone de una remuneración fija, calculada por año calendario, pagadera mensualmente y ajustada anualmente según el IPC o la variable definida por Pei Asset Management, y una remuneración variable, pagadera anualmente, determinada por el porcentaje de asistencia a reuniones.

Adicionalmente, por participación en reuniones estratégicas y extraordinarias se reconocen honorarios equivalentes al valor mensual de la remuneración fija.

Para conocer más a profundidad sobre la remuneración y el funcionamiento interno del Comité Asesor, consulte el Reglamento Interno disponible de ese órgano corporativo en la página web:

<https://pei.com.co/portal-de-inversionistas/comite-asesor/>



4.3 Otros agentes.

Además de los órganos de gobierno corporativo mencionados, Pei, debido a su estructura de titularización inmobiliaria, interactúa con otros agentes que, de acuerdo con su naturaleza y funciones, contribuyen al adecuado funcionamiento de su sistema de gobierno corporativo.



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 respecto de éstese detallan en el Contrato de Fiducia, el Prospecto y en la normatividad aplicable a las sociedades fiduciarias. Durante todo el transcurso del año 2025, este rol fue desempeñado por Aval Fiduciaria S.A.



Representante Legal de los Inversionistas:

Para garantizar la participación de los inversionistas en el gobierno de Pei, además de su derecho a participar en la Asamblea General de Inversionistas, éstos son representados por un tercero independiente seleccionado con mayoría especial por la Asamblea de Inversionistas. La Asamblea de Inversionistas designó como Representante Legal de los Inversionistas a Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior - Fiducoldex.



Revisor Fiscal:

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



Administradora Inmobiliaria:

Pei Asset Management funge como la Administradora Inmobiliaria del portafolio de Pei. Sus funciones y responsabilidades se detallan en el Contrato de Fiducia, el Prospecto y el Contrato de Administración Inmobiliaria. Pei Asset Management hace parte del Comité Asesor y cuenta con 4 miembros que tienen voz y voto.

Dada la naturaleza jurídica de patrimonio autónomo, Pei no cuenta con trabajadores propios ni con comités de apoyo internos, no obstante, en su calidad de Administradora Inmobiliaria, Pei Asset Management dispone de comités especializados por materia que respaldan la gestión y el proceso de toma de decisiones interno y del Comité Asesor en el marco de la administración del vehículo.

Para ampliar la información sobre los comités especializados de Pei Asset Management que apoyan la gestión y la toma de decisiones relacionadas con Pei, se invita al lector a consultar el ambiente de control de Pei Asset Management, desarrollado en el Capítulo 9. del presente informe.



4.4 Alineación de los Órganos de Gobierno con la Estrategia (GRI 2-12)

La definición y aprobación de la estrategia de Pei se soporta en una estructura de gobierno claramente delimitada y alineada con la naturaleza del vehículo de inversión.

En su calidad de Administradora Inmobiliaria, Pei Asset Management es el responsable de diseñar, estructurar y proponer el plan estratégico y el marco de sostenibilidad de Pei, así como de realizar su revisión periódica en función del desempeño del portafolio, la gestión de riesgos y los asuntos materiales del vehículo.

El Comité Asesor de Pei analiza la estrategia propuesta, formula observaciones y recomienda ajustes, en ejercicio de su función de orientación y supervisión estratégica.

Finalmente, la Asamblea General de Inversionistas, como máximo órgano de gobierno, conoce y aprueba el plan estratégico del vehículo de inversión, así como las demás decisiones que le corresponden conforme al Contrato de Fiducia y al Prospecto de Emisión.

Capítulo **05.** (GRI 3-3: Gestión del Asunto Material:
Crecimiento Rentable)

Avance

del Plan Estratégico

Capítulo 05.

Avance del Plan Estratégico

A continuación, se presenta el detalle de los logros alcanzados en 2025:



Líderes en el mercado de capitales

- Pei ingresó al índice Nuam MSCI (febrero) y fue incorporado al índice **S&P Colombia Select - HCOLSEL** (septiembre), sumándose a su participación desde **2024** en el **MSCI COLCAP - iColcap** y al **MSCI All Colombia Select 25/50**. Estos hitos profundizan la liquidez del título y el posicionamiento del vehículo en el mercado de capitales, a nivel nacional e internacional.
- Pei retomó su presencia en el mercado de capitales con la colocación del duodécimo tramo de títulos participativos por **COP 500,000 millones**, consolidando una etapa importante dentro su estrategia largo plazo.

Optimización del portafolio

- Durante **2025** se avanzó en el redesarrollo de la sede de Seguros del Estado, ubicada en el corredor corporativo de la Calle 90 en Bogotá, mediante su transformación a un esquema de uso mixto (oficinas y comercio), con un GLA aproximado de **7,200 m²**, resultado de la ampliación del área arrendable del inmueble original. La demolición inició en septiembre de **2025** y la construcción continuará en **2026**.

La evolución del negocio hacia la sostenibilidad

- En lo corrido del año, se definieron planes de acción orientados a la reducción del consumo de energía de fuentes convencionales del portafolio, mediante la incorporación de generación solar fotovoltaica, la modernización de equipos, la promoción del consumo consciente y la sustitución energética a través de certificados de energía renovable.
- Adicionalmente, en **2025** el vehículo avanzó en la estructuración del **Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS)** como herramienta estratégica para identificar, evaluar y gestionar los riesgos e impactos ambientales y sociales, incorporando la participación de grupos de interés y la diferenciación por tipo de activo.

Adquisiciones y Desinversiones

- En **2025** se ejerció de manera anticipada la opción de venta asociada del **hotel Sofitel Barú Cartagena (hotel Calablanca)**, lo que resultó en un aumento del **20%** en la participación de Pei.
- Se integraron al portafolio las fases 6, 7 y 8 del **proyecto Hada**, ubicado en la **Zona Franca La Cayena en Juan Mina (Atlántico)**, con un área arrendable GLA aproximada de **21,000 m²**.
- Se llevó a cabo la desinversión del activo Davivienda El Retiro por cerca de **COP 14,700 millones**, en línea con la estrategia de optimización del portafolio.

Capítulo **06.**

Resultados

consolidados de Pei 2025

Capítulo 06.

Resultados consolidados de Pei 2025

6.1 Análisis macroeconómico

Escenario internacional: Durante **2025**, la economía global mostró un crecimiento moderado cercano al **2.8%**, en un contexto de normalización de la inflación y políticas monetarias aún restrictivas durante buena parte del año. La inflación global continuó desacelerándose, aunque permaneció por encima de las metas en varias economías, lo que llevó a los bancos centrales a mantener tasas elevadas y postergar recortes hasta el segundo semestre del año. En los mercados de capitales, el desempeño fue positivo, impulsado por las bolsas de Estados Unidos y el sector tecnológico, particularmente por el crecimiento asociado a inteligencia artificial. No obstante, persistieron riesgos relevantes derivados de altos déficits fiscales, niveles elevados de deuda soberana y tensiones geopolíticas, que mantuvieron latente la volatilidad en renta fija y divisas.

Latinoamérica: América Latina registró en **2025** un crecimiento cercano al **2.4%**, acompañado de una reducción sostenida de la inflación en la mayoría de los países de la región. Este proceso permitió a varios bancos centrales iniciar recortes en las tasas de interés durante el año. La combinación de menor inflación y menores tasas contribuyó a la recuperación del consumo, a una mejora en la confianza empresarial y a una mayor dinámica de la actividad económica. En los mercados financieros, se observó un mayor interés por activos regionales, lo que se reflejó en valorizaciones en renta variable, mayor estabilidad cambiaria y menores costos de financiamiento. Aunque persisten desafíos estructurales, principalmente en el frente fiscal y de inversión, la región mantuvo condiciones macroeconómicas más estables y una participación en los flujos hacia mercados emergentes.

Colombia: En **2025**, la actividad económica mostró una recuperación gradual a lo largo del año, apoyada en una demanda interna que continúa siendo el motor del crecimiento, soportado en el desempeño de sectores como comercio y servicios, lo que llevó a un crecimiento del PIB alrededor del **2.6 %** anual. La inflación se ubicó en **5.10%**, 10 puntos básicos por debajo de 2024, presentando variaciones a lo largo del año. Este comportamiento explicó la postura por parte Banco de la Republica en su política monetaria, la cual se materializó en un único recorte de **25 puntos básicos durante el año**, cerrando en **9.25 %**. En paralelo, el mercado laboral se mostró dinámico, con una tendencia decreciente en su tasa de desempleo ubicándose en **7.0 %** para finales de **2025**.

En los mercados financieros, **2025** fue un año contrastante para Colombia. La renta fija continuó reflejando el riesgo fiscal y macroeconómico, con tasas de los bonos soberanos a 10 años alrededor del **12.4%**. En contraste, el mercado accionario tuvo un desempeño excepcional, con valorizaciones cercanas al 50%, impulsadas por mejores expectativas de mercado, recomposición corporativa y mayor apetito por riesgo en economías emergentes. Este comportamiento evidenció una desconexión parcial entre los fundamentos macroeconómicos y la dinámica bursátil, con los activos de renta variable anticipando un escenario de mayor estabilidad hacia adelante.

6.2 Entorno inmobiliario

Durante **2025**, el mercado inmobiliario colombiano mostró señales de estabilización en un entorno macroeconómico aún restrictivo. De acuerdo con cifras oficiales, el área licenciada para construcción registró un crecimiento anual cercano al **20%**, impulsado principalmente por proyectos de vivienda, mientras que la actividad de edificaciones no residenciales se mantuvo relativamente estable⁵. En paralelo, el **Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN)** presentó una variación anual positiva cercana al **2%**, reflejando un ajuste gradual entre oferta y demanda y una mayor cautela en las decisiones de inversión⁶.

En el segmento de oficinas, el mercado de Bogotá cerró el tercer trimestre de 2025 con una tasa de vacancia promedio entre **9% y 11%** en edificios **clase A y A+**, equivalente a aproximadamente 400,000m² disponibles, concentrados en su mayoría, en corredores secundarios⁷. La absorción neta fue moderadamente positiva, impulsada por procesos de relocalización hacia espacios con mejores especificaciones, estándares de sostenibilidad y ubicaciones estratégicas. No obstante, la demanda continúa siendo selectiva, en un contexto marcado por la consolidación de esquemas de trabajo híbrido y una oferta limitada de nuevos desarrollos.

El segmento retail mostró un desempeño más resiliente frente a otros usos inmobiliarios. Al cierre del tercer trimestre de **2025**, los centros comerciales en las principales ciudades del país registraron tasas de vacancia entre el **4% y 6%**, con niveles de ocupación elevados y una recuperación sostenida del tráfico de visitantes⁸. En paralelo, el mercado logístico e industrial continuó destacándose como el de mayor dinamismo, con vacancias estructuralmente bajas cercanas al **3% - 5%**, impulsadas por el crecimiento del comercio electrónico, la optimización de las cadenas de suministro y la limitada disponibilidad de bodegas modernas en corredores estratégicos⁹.

6.3 Portafolio inmobiliario

Por su parte, el segmento de hotelería, particularmente en **Cartagena y Barú**, mostró un comportamiento favorable durante **2025**, apoyado en el turismo vacacional. La ocupación hotelera en Cartagena se mantuvo en niveles superiores al **65%**, acompañada de una mejora sostenida en las tarifas promedio, especialmente en hoteles de categoría alta y resorts¹⁰. En **Barú**, la limitada oferta hotelera ha favorecido altos niveles de ocupación y una demanda sólida por proyectos orientados a experiencias premium y turismo sostenible, consolidando estos destinos como plazas estratégicas para la inversión hotelera de mediano y largo plazo.



⁵Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2025). Licencias de construcción: Boletín técnico, octubre 2025. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion>

⁶Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2025). Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN), III trimestre 2025. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-de-la-vivienda-nueva-ipvn>

⁷Colliers International Colombia. (2025). Reporte de mercado de oficinas Bogotá, Q3 2025. <https://www.colliers.com/es-co/investigacion>

⁸Colliers International Colombia. (2025). Reporte de mercado retail Colombia, Q3 2025.

⁹Colliers International Colombia. (2025). Reporte de mercado industrial y logístico Colombia, Q3 2025.

¹⁰Colliers International Colombia. (2025). Reporte de mercado hotelero Colombia, Q3 2025.

6.3.1 Portafolio inmobiliario por categorías.

Pei cuenta con un portafolio diversificado de activos inmobiliarios, estratégicamente ubicados en distintas ciudades y regiones del país. Este portafolio incluye edificios de oficinas, centros comerciales, parques industriales y activos de uso mixto, lo que le permite mitigar riesgos y capturar oportunidades en diferentes segmentos del mercado inmobiliario.

Categoría	Total Portafolio	Comercial	Corporativo	Logístico	Especializado
No. Activos	149	36	82	25	6
GLA	1,154,993 m²	387,048 m²	306,524 m²	426,340 m²	35,081 m²**
% del GLA del portafolio	100%	33.5%	26.5 %	36.9%	3%
% de los ingresos	100%	46.5%	31.7%	14.4%	7.4%
Duración promedio de contratos (años)	4.4*	3	4.4	5.2	4

*Se excluye la duración de centros comerciales debido a la estacionalidad de los contratos de corto plazo en las zonas comunes.

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

¹¹La 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 comercial:**

Durante 2025, los centros comerciales del portafolio registraron un crecimiento en ingresos del **8.0%**, impulsado por la renovación del **98.4%** de los contratos. Este desempeño estuvo acompañado por un incremento del **2.15%** en el tráfico y del **7.2%** en las ventas¹¹, frente al cierre de **2024**, reflejando la solidez del portafolio frente a las condiciones del mercado.

La estrategia comercial se apalancó en la incorporación de marcas reconocidas que fortalecen la atracción de visitantes en los activos del portafolio. Se destaca la llegada de **Decathlon a Atlantis** y la apertura de **Hugo Boss y Vélez en El Tesoro**, centro comercial que mantuvo una ocupación del **99%**. Adicionalmente, Nuestro Bogotá fortaleció su propuesta de valor mediante una estrategia enfocada en gastronomía y entretenimiento, con la incorporación del restaurante Parmessano, una pista de karts y canchas de pádel, conceptos que actúan como importantes generadores de tráfico. Finalmente, el portafolio de centros comerciales Único presentó una dinámica positiva a lo largo del año, pese al entorno inflacionario, impulsada por su formato de descuento, alcanzando un crecimiento del ingreso total del **9.7%** frente al cierre de 2024.

Adicionalmente, durante el cuarto trimestre de **2025**, la disminución en la disponibilidad de espacios se mantuvo en línea con la estacionalidad propia de la temporada de fin de año. En este periodo, marcas locales e internacionales intensifican su actividad comercial, lo que permite mantener una oferta diversa y atractiva en categorías destacadas como moda, hogar, gastronomía, tecnología y entretenimiento, fortaleciendo así la experiencia del consumidor.

• **Categoría corporativa:**

Para 2025, la gestión del segmento corporativo se centró en garantizar la estabilidad y continuidad de los ingresos a través de una política activa de recolocación de espacios y administración anticipada de vencimientos contractuales. En este marco, se destacó la colocación de Capital Towers, tras la salida anticipada de **OIM (4,813 m²)** y de **Coca-Cola en Amadeus (1,271 m²)**, así como la renovación anticipada de contratos próximos a vencer. Este enfoque permitió fortalecer las relaciones con arrendatarios estratégicos, como Isagen, y mitigar oportunamente la exposición a vacancias futuras. Como resultado, la vacancia del segmento cerró el año en **12.37%**.

En Atrio, se desplegó una estrategia integral de posicionamiento y comercialización, enfocada en ampliar su visibilidad para dinamizar la demanda. Esta estrategia incluyó acciones de comunicación en gremios, convenciones y eventos especializados, así como el fortalecimiento de alianzas con brokers y la realización de visitas guiadas. Estas iniciativas permitieron concretar nuevas colocaciones, como el gimnasio Action Black que se ubicará en el segundo piso, sumado a **Parmessano y Wok** en los pabellones del primer piso, por cerca de **1,500 m²**. Adicionalmente, se evidenció una tendencia creciente en la demanda por espacios de **categorías AAA y A**, particularmente por parte de compañías internacionales.

• **Metros a la 4 (m⁴)**



La estrategia de m⁴ se ha consolidado como un pilar en el diseño y adecuación de espacios inmobiliarios a la medida, alineados con las necesidades de cada cliente y con estándares de **activos AAA**. Este enfoque ha fortalecido las negociaciones comerciales y ha posicionado a Pei como un socio estratégico en procesos de expansión, reubicación y operación, apoyado en la capacidad financiera del vehículo para invertir en adecuaciones y estructurar soluciones flexibles, lo que ha permitido extender la estrategia desde el segmento corporativo hacia los locales comerciales.

Entrega del segundo piso a Seguros del Estado en Amadeus



En el mes de agosto, se realizó la Inauguración de las oficinas de Multiplika en Atrio

Desde su implementación en **2021**, la estrategia **m⁴** ha permitido estructurar **24 negocios**, equivalentes a la intervención de más de **79.000 m²**, a través de soluciones a la medida desarrolladas junto a arrendatarios nacionales e internacionales. En **2025**, esta estrategia se materializó en casos concretos como la ampliación de la ocupación de Seguros del Estado en el activo Amadeus, que permitió alcanzar una ocupación del **100%**, así como en nuevas negociaciones bajo el esquema m4 con arrendatarios como **Multiplika en Atrio y GTD en WBP**, entre otros. En conjunto, **m⁴** se consolida como un habilitador clave para la continuidad de las relaciones comerciales y la generación de valor sostenible, reafirmando el compromiso de Pei con sus arrendatarios e inversionistas.



*Ignacio Uricoechea, gerente general de Multiplika



• Categoría logística

Al cierre de **2025**, la categoría registró una colocación de **40,285 m²**, con una contribución destacada del activo Zona Franca del Pacífico. Durante el año se presentaron salidas anticipadas de arrendatarios en activos como Bodega Mosquera y Zona Franca del Pacífico, equivalentes a 33,311 m², lo que resultó en una absorción neta de **6,974 m²**. En particular, **el Parque Industrial Quadratto**, ubicado en Tenjo, Cundinamarca, alcanzó una ocupación del **100%**, evidenciando el interés comercial por este tipo de activos.

La demanda de espacios en esta categoría incluye compañías farmacéuticas, alimentos, producción de productos de aseo, entre otros. La adopción constante de nuevas tecnologías ha permitido mantener los activos alineados con los requerimientos de cada industria, lo que ha favorecido la renovación recurrente de contratos y la permanencia de los arrendatarios a largo plazo dentro del portafolio.

• Categoría de uso especializado

La categoría de activos especializados se mantuvo estable dentro del portafolio, apoyada en contratos de largo plazo. Al igual que en **2023 y 2024**, los centros médicos del **Grupo Keralty y el centro educativo CESDE** conservaron niveles de ocupación del **100%**, reflejando la estabilidad operativa y la recurrencia de los ingresos en este segmento.

En los activos de hospitalidad se implementaron estrategias comerciales orientadas a gestionar la estacionalidad de la demanda, lo que permitió preservar los resultados financieros del año. En **CityU**, el componente de alojamiento registró una ocupación promedio¹² de **90%**, apoyada en un ajuste de la oferta de habitaciones según los niveles de absorción por tipología, lo que permitió optimizar tarifas y mejorar el desempeño del activo.

Por su parte, **las residencias universitarias Boho en Cali** registraron una ocupación promedio de **73%**, y continuaron avanzando en iniciativas enfocadas en la experiencia del usuario, mediante actividades de acompañamiento e integración que contribuyen a la estabilización de la ocupación del activo. Adicionalmente, **el hotel Sofitel Barú Cartagena (hotel Calablanca)** alcanzó una ocupación promedio de **63%** durante el año. Cabe destacar que, desde hace cuatro años, este activo ha contribuido a posicionar Barú como un destino de turismo de lujo, renovando la oferta turística de un territorio naturalmente privilegiado. Este desempeño fue respaldado en **2025** por una estrategia de mercadeo conjunta con el operador, orientada a fortalecer el posicionamiento del hotel en plataformas digitales y a atraer turistas nacionales e internacionales.

¹²Dada la naturaleza de las residencias universitarias, este indicador excluye los periodos vacacionales de junio y diciembre..

6.4 Indicadores financieros de Pei

Nota: Los Estados Financieros de Pei se preparan bajo las normas de contabilidad financiera NIIF, 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:

1. Los saldos netos en la cuenta que corresponda de ingresos o de gastos.
2. Movimientos efectivos contables que no impliquen entradas y/o salidas de efectivo
Ejemplo: ingresos o gastos por valorización
3. No se incluyen ajustes de periodos anteriores y/o provisiones.

A continuación, se detalla la estructura del flujo gerencial que respalda las cifras publicadas en el presente informe, así como los principales rubros que explican las diferencias entre las cifras contenidas en los **Estados Financieros auditados del año:**

En **2025** Pei registró ingresos operacionales por **COP 821,856 millones**, equivalente a un crecimiento del **6.4%** respecto al año anterior. Este resultado estuvo respaldado por la actualización de los cánones de arrendamiento con la inflación y por la efectiva colocación de espacios a lo largo del año. La utilidad operacional (NOI) alcanzó **COP 686,598 millones**, reflejando un incremento del **7%** frente a **2024**. Por su parte, el margen **NOI se situó en 83.5%** y el **margen EBITDA en 70.4%**. Estos resultados evidencian la eficiencia en la gestión operativa y la capacidad de adaptación del vehículo ante los retos del entorno.

Adicionalmente, la gestión financiera permitió alcanzar un ahorro en el gasto financiero neto de **1,845 puntos básicos**, equivalentes a **COP 70,984 millones**. Este resultado estuvo impulsado por la colocación del duodécimo tramo de títulos participativos de Pei por **COP 500,000 millones**. Esta medida, junto con la continua renegociación de términos con las entidades bancarias, contribuyeron a fortalecer la estructura financiera de Pei y a optimizar la rentabilidad para los inversionistas.



Como resultado, el Flujo de Caja Distribuible presentó un aumento de **65%**, pasando de **COP 136,095 millones en 2024** a **COP 225,066 millones en 2025**. Al analizar el pago por Título, este ascendió a **COP 5,040**, lo que representa un crecimiento del 59% frente a la distribución de **2024**, incluso con la incorporación de **7,142,857** nuevos Títulos en el último trimestre. Este desempeño refleja la estabilidad de las rentas y la continuidad de las estrategias orientadas a generar valor para los inversionistas, aún en un entorno de mercado desafiante.

Estructura de capital y endeudamiento

Las fuentes de financiación de Pei combinan instrumentos patrimoniales y de deuda, como la emisión de títulos participativos, la colocación de bonos y el crédito bancario. Desde **2007**, el vehículo ha realizado **12 emisiones** de títulos participativos y **2 emisiones de bonos**, consolidándose como un emisor reconocido en el mercado de capitales. El Programa de **Emisión de Títulos Participativos** cuenta con un cupo total de **COP 5 billones**, de los cuales, después de la emisión del tramo XII, permanece disponible un saldo de **COP 783,316 millones** por emitir para titularizar.

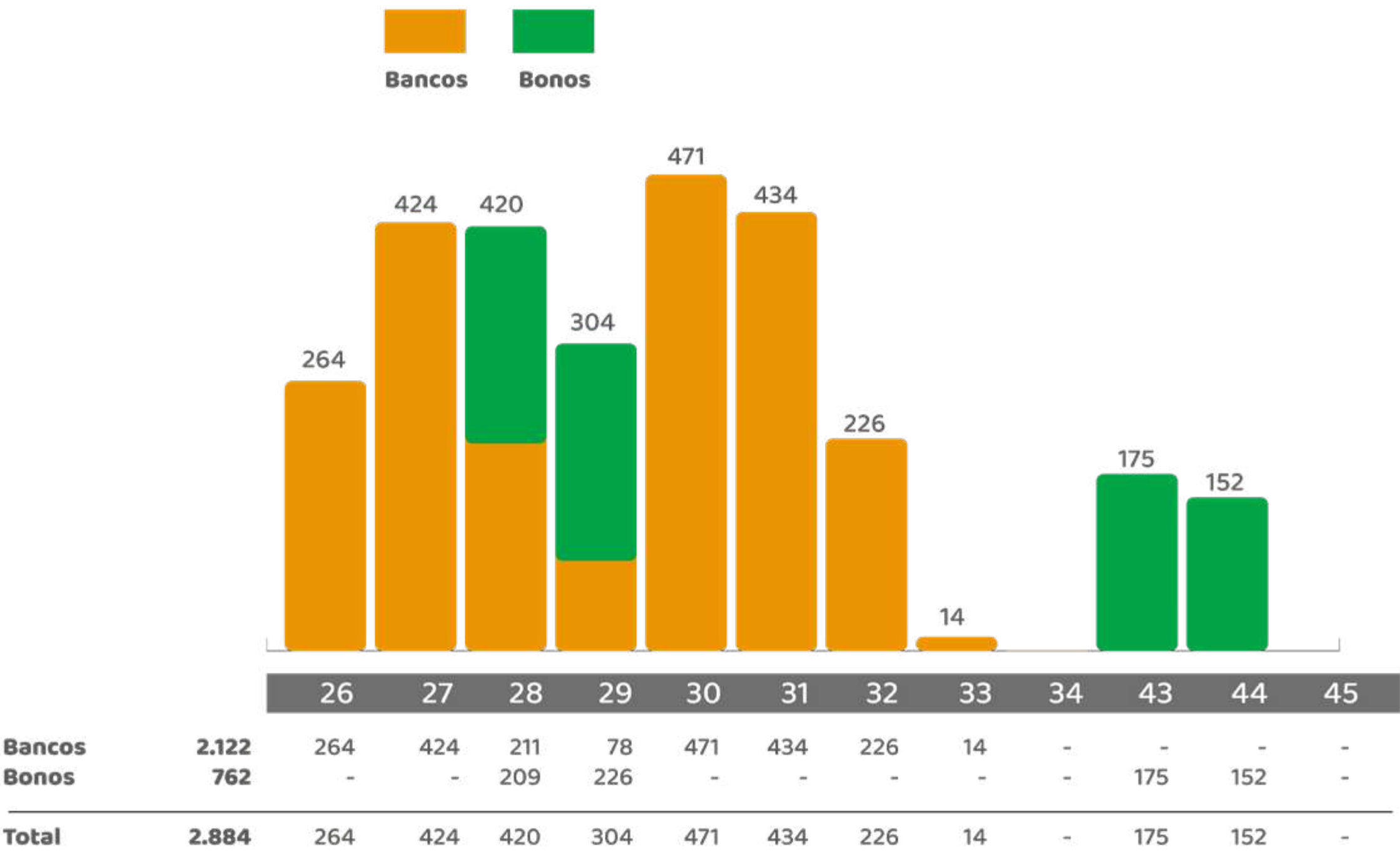
La emisión más reciente, correspondiente al tramo XII, fue realizada en septiembre por COP 500,000 millones y tuvo tres objetivos estratégicos:

- 1. Optimizar la estructura de capital, reduciendo el gasto financiero.
- 2. Habilitar el crecimiento rentable del vehículo.
- 3. Desapalancar con capital fresco, fortaleciendo los indicadores financieros en un entorno macroeconómico caracterizado por tasas de interés elevadas y persistentes, que han presionado los costos financieros en los últimos años.

La colocación registró una importante demanda por parte de diversos inversionistas, reflejando la confianza del mercado en la estrategia y el desempeño del vehículo. En materia de endeudamiento, la deuda del portafolio presenta una duración de **5.3 años**. Pei mantiene vigentes cuatro series de bonos por un valor nominal total de **COP 762,000 millones**, con vencimientos programados para **2028, 2029, 2043 y 2044**. Esta composición contribuye a una estructura de capital equilibrada y a una gestión permanente del apalancamiento.

Perfil de vencimientos de la deuda

Al cierre de **2025** Pei alcanzó un endeudamiento total del **COP 2.88 billones**, de los cuales el **90.8%** corresponde a deuda de largo plazo y el **9.2%** 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 **28.3%**, 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 **47%** está indexado al **IPC**, el **41.7%** al **IBR**, y el **11.3%** 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 **2025**.

6.5 Resultados financieros.

• Ingresos:

A continuación, se presenta la conciliación de los ingresos:

Cifras en millones de pesos	dic-25
Ingresos Operacionales (EEFF auditados)	887,974
Costos operación Categoría Hospitalidad	52,431
Gasto m ⁴	9,219
Castigos de cartera	604
Alivios financieros	205
Reclasificación ingresos reembolsables	3,659
Ingresos Operacionales Pei	821,856

Durante **2025**, Pei mantuvo su relación con sus más de **1,502 arrendatarios**, respaldada por contratos de largo plazo y niveles consistentes de permanencia. En este contexto, la duración promedio de los contratos alcanzó **4.4 años**, excluyendo los centros comerciales por la dinámica particular de esta categoría. A su vez, la tasa de retención se ubicó en **87.8%**, reflejando la estabilidad de los arrendatarios dentro del portafolio.

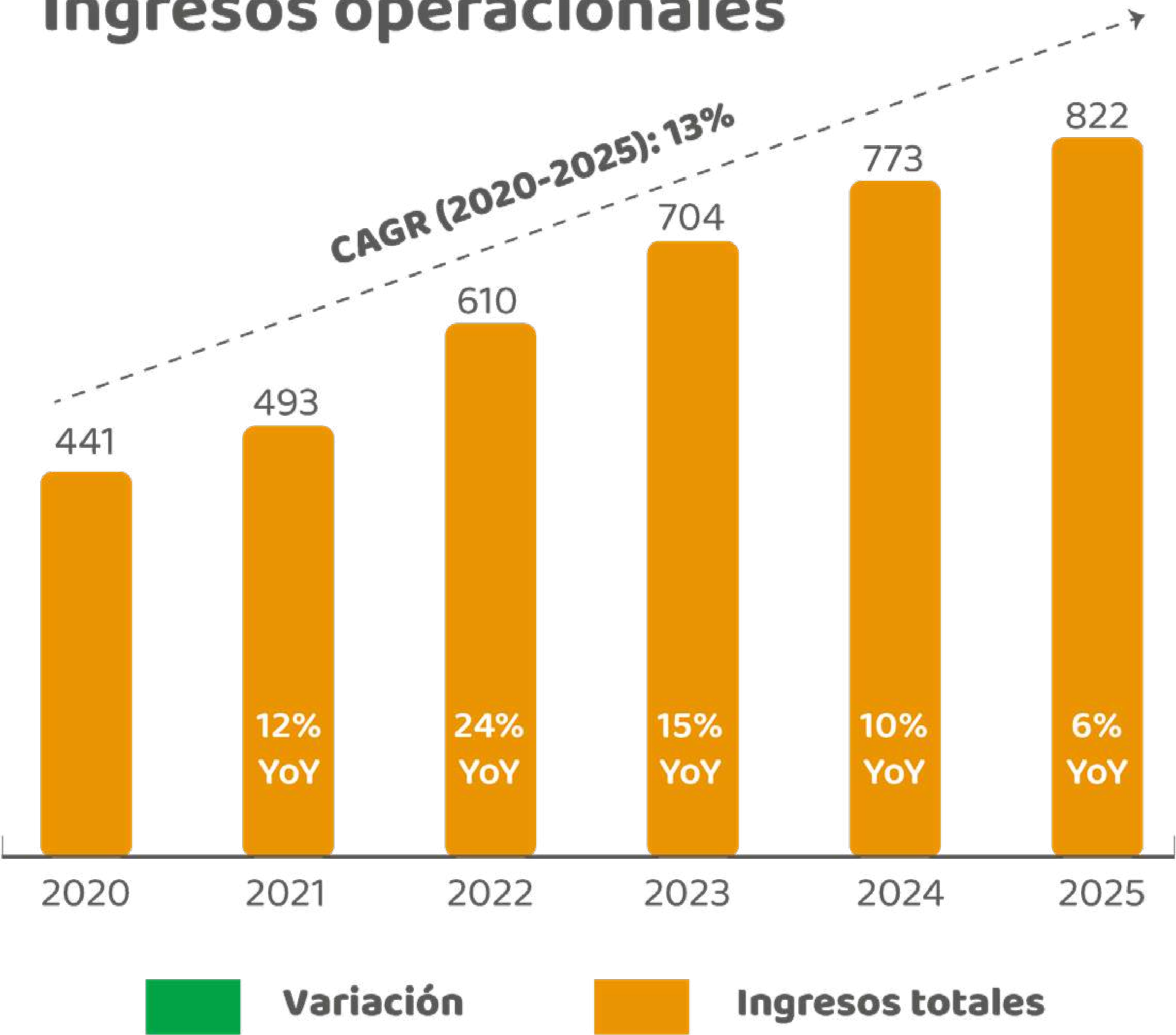
En cuanto a la ocupación, la vacancia física se ubicó en **6.78%** y la vacancia económica en **6.35%**. Este comportamiento respondió principalmente a dinámicas específicas del segmento logístico, sin cambios estructurales relevantes en el portafolio. En la composición de ingresos, la categoría comercial —que agrupa locales y centros comerciales— aportó el **46.5%**. Le siguieron los activos corporativos con **31.7%**, los logísticos con **14.4%** y los especializados con **7.4%**.

Al cierre de **2025**, los ingresos totales presentaron una tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR por sus siglas en inglés) del **13%** en los últimos cinco años, equivalente a un crecimiento real de **IPC¹³ + 6.6%**. Este desempeño confirma la capacidad del portafolio para sostener y optimizar la generación de rentas de manera consistente.

¹³El cálculo se realizó considerando un IPC promedio de 6.7%.

(Cifras en COP miles MM)

Ingresos operacionales



• Cartera

Al finalizar el año, la cartera neta —calculada como cartera bruta menos provisiones— registró un incremento del **10.4%** y se ubicó en **COP 3,844 millones**, cifra que representa el **0.47%** de los ingresos operacionales del vehículo.

Por su parte, la rotación de la cartera neta cerró en **1.4 días**, comportamiento que permaneció estable a lo largo del año. Este resultado refleja la efectividad de los procesos de seguimiento y recaudo implementados por la administradora inmobiliaria.

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

Cifras en millones de pesos	dic-25
Cuentas por cobrar EEFF 2025	56,310
Cuentas por cobrar fideicomitentes	19,754
Anticipos a proveedores	2,300
Impuestos, diversos y otros	20,879
Cuentas por Cobrar EEFF Ajustado	13,376

• Gastos Operativos:

Por su parte, los gastos operativos pasaron de **COP 131,000 millones** en **2024** a **COP 135,000 millones en 2025**, lo que representa una variación de **3.2%**, inferior al crecimiento observado en los ingresos, del **6.4%**. Este comportamiento responde a iniciativas que fortalecieron la eficiencia operativa, como negociaciones que ampliaron el periodo de cobertura de seguros y una gestión eficiente de espacios vacantes, reduciendo el impacto por cuotas de administración asociadas.

Por su parte, el gasto reembolsable neto registró un incremento moderado del **2.2%** frente al año anterior, impulsado por el incremento del ingreso de cuotas de administración.

• NOI:

Como resultado de lo anterior, el vehículo alcanzó una utilidad operacional (NOI, por sus siglas en inglés), de **COP 686,598 millones**, reflejando un incremento del **7%** en comparación con el mismo período del **2024**. Este desempeño fue liderado principalmente por la categoría comercial, que aportó el **43%** al total, seguida por los activos corporativos **34%**, logísticos **15%** y especializados **8%**.

• EBITDA:

El EBITDA alcanzó un resultado de **COP 578,551 millones**, lo que representa un crecimiento del **5.5%** frente al cierre de **2024**, por su parte, el margen **EBITDA** presentó una disminución de 60 puntos básicos, ubicándose en **70.4%**, impulsado principalmente por la normalización del esquema vigente de comisiones de gestión, el cual está vinculado principalmente al incremento del flujo de caja distribuable.

• CAPEX:

En **2025**, Pei destinó cerca de **COP 75,000 millones** a intervenciones en sus activos, lo que representa más de **933,000 m²** atendidos. Estas inversiones se desarrollaron en línea con el plan maestro definido por Pei Asset Management para preservar el estado y la funcionalidad de los inmuebles. Además de responder a las necesidades de mantenimiento y actualización, estas obras contribuyen a fortalecer la relación con los arrendatarios y a promover su permanencia en el portafolio.

Entre las intervenciones realizadas durante el año se encuentran la independización eléctrica, modernización de cubiertas, la actualización de los sistemas contra incendios (RCI), impermeabilizaciones, cambios de ascensores, adecuaciones de zonas comunes, baños, fachadas, entre otros. En cuanto a proyectos de energía, se instalaron cerca de **132 paneles** solares en **Amadeus**, que se esperan tengan una capacidad de generación de **125Kwh/año**.



Paneles solares en Amadeus (Bogotá)



Cambio de cubierta en el Éxito Belén (Medellín)



• Flujo de Caja Distribuible:

Como se mencionó anteriormente, el Flujo de Caja pagado a los inversionistas registró un crecimiento del **65%**, equivalente a COP **88,971 millones**, alcanzando para **2025** un total de **COP 225,066 millones**. Este pago se realizó en **4 desembolsos** durante los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre:

Periodo Causado	Total	4T 2024	1T 2024	2T 2024	3T 2024
Monto pagado	COP 255,066 MM	COP 50,003 MM	COP 55,012 MM	COP 55,012 MM	COP 65,040 MM
Fecha de Pago	2025	Febrero	Mayo	Agosto	Noviembre



6.5.1 Rentabilidad

La rentabilidad total de Pei proviene tanto del **Flujo de Caja** que se distribuye a los inversionistas como de la valorización del portafolio inmobiliario. Siguiendo lo establecido en el Prospecto, la actualización del valor de los activos se realizó con el apoyo de valuadores independientes, quienes aplicaron el cronograma definido e incorporaron los ajustes correspondientes por inflación. Para este proceso se utilizaron distintas metodologías reconocidas en la industria, entre ellas el flujo de caja descontado, capitalización directa y el análisis de comparables de mercado.

Como resultado de lo anterior y desde la perspectiva de mercado, el dividend yield de mercado aumentó 176 pbs, pasando de **4.54% en 2024 a 6.3% en 2025**, explicado por el crecimiento del flujo de caja distribible anual por Título, que pasó de **COP 3,179 en 2024 a COP 5,040 en 2025**. Por lo anterior, el Título registró una valorización de 14.26% en el mercado secundario, al pasar de **COP 69,980 en 2024 a COP 79,960 en 2025**, lo que permitió consolidar una rentabilidad total anual de **22.22%**¹⁴.

Por su parte, el dividend yield patrimonial incrementó **125 pbs**, cerrando en **3.46% en 2025**, impulsado por un mayor flujo de caja distribuido. En contraste, el valor patrimonial unitario (NAV) registró una variación de **-3.6%**, efecto que no obedece a una disminución del patrimonio del vehículo, sino al incremento en el número de títulos en circulación como resultado de la emisión del duodécimo tramo. Este ajuste se reflejó en el **NAV**, que pasó de **COP 148,277 en 2024 a COP 142,944 en 2025**, y llevó a que la rentabilidad patrimonial del año se ubicara en **-0.2%**.

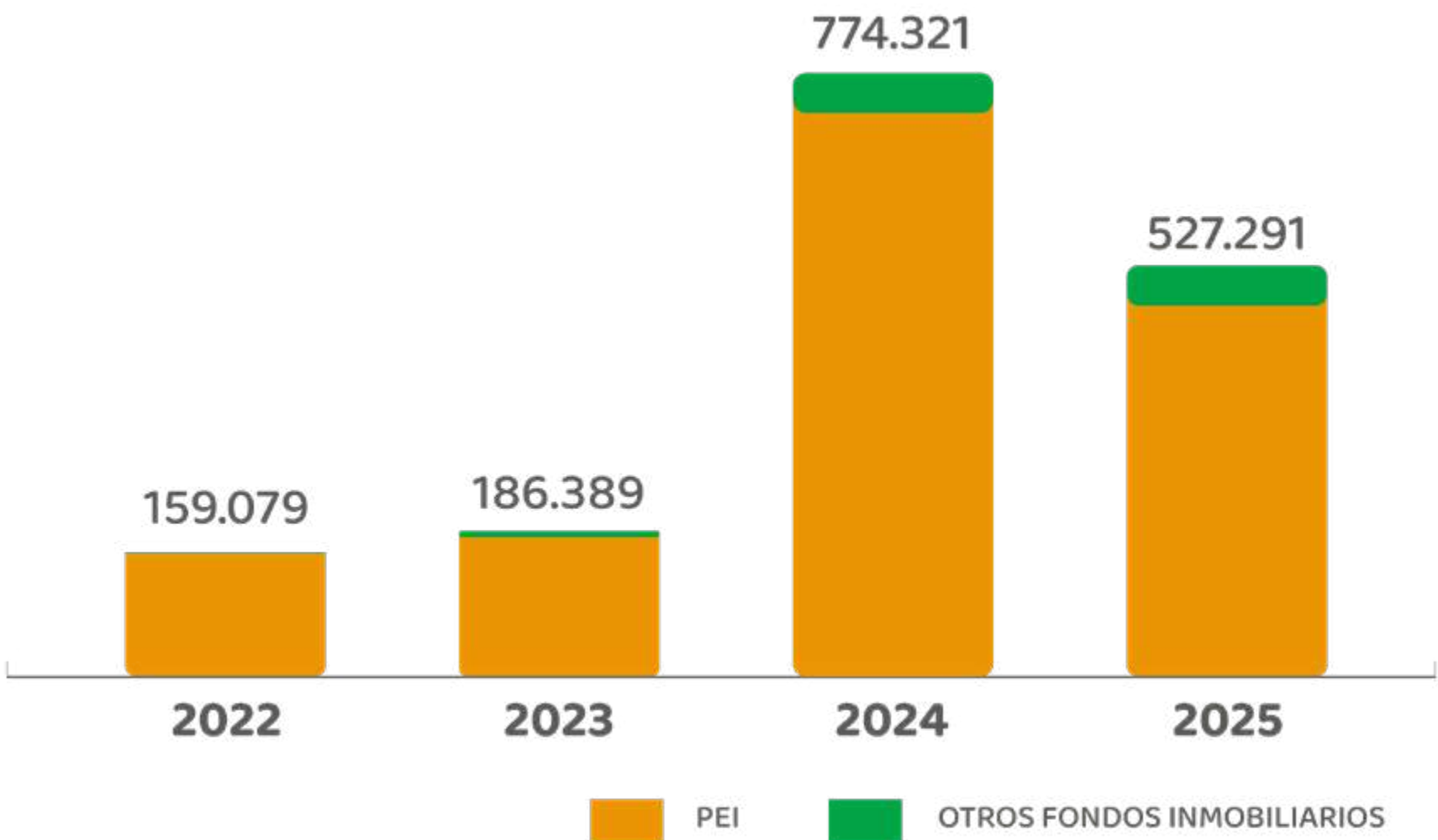
En conjunto, estos resultados reflejan la capacidad de Pei para generar valor para sus inversionistas a través de una combinación equilibrada entre flujo de caja recurrente y desempeño en el mercado secundario, en un contexto de crecimiento del portafolio y fortalecimiento de su posición en el mercado de capitales.

6.5.2 Mercado secundario

Durante el **2025** el volumen transado por la industria inmobiliaria¹⁵ alcanzó aproximadamente COP 527,291 millones, del cual Pei representa el **92.40%**, consolidando un crecimiento significativo frente a 2022 y 2023, años en los que el volumen transado fue de **COP 159,079 millones y COP 186,389 millones**, respectivamente. No obstante, se registró una disminución del **32%** frente a **2024**, en donde el volumen transado estuvo representado en mayor medida por el ingreso de **Pei a los índices MSCI COLCAP y MSCI All Colombia Select 25/50**.

Para 2025, se destaca el ingreso de Pei a los **índices MSCI nuam en febrero y S&P Colombia Select en septiembre**, lo que contribuyó a sostener niveles relevantes de liquidez y visibilidad del vehículo en el mercado de capitales.

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

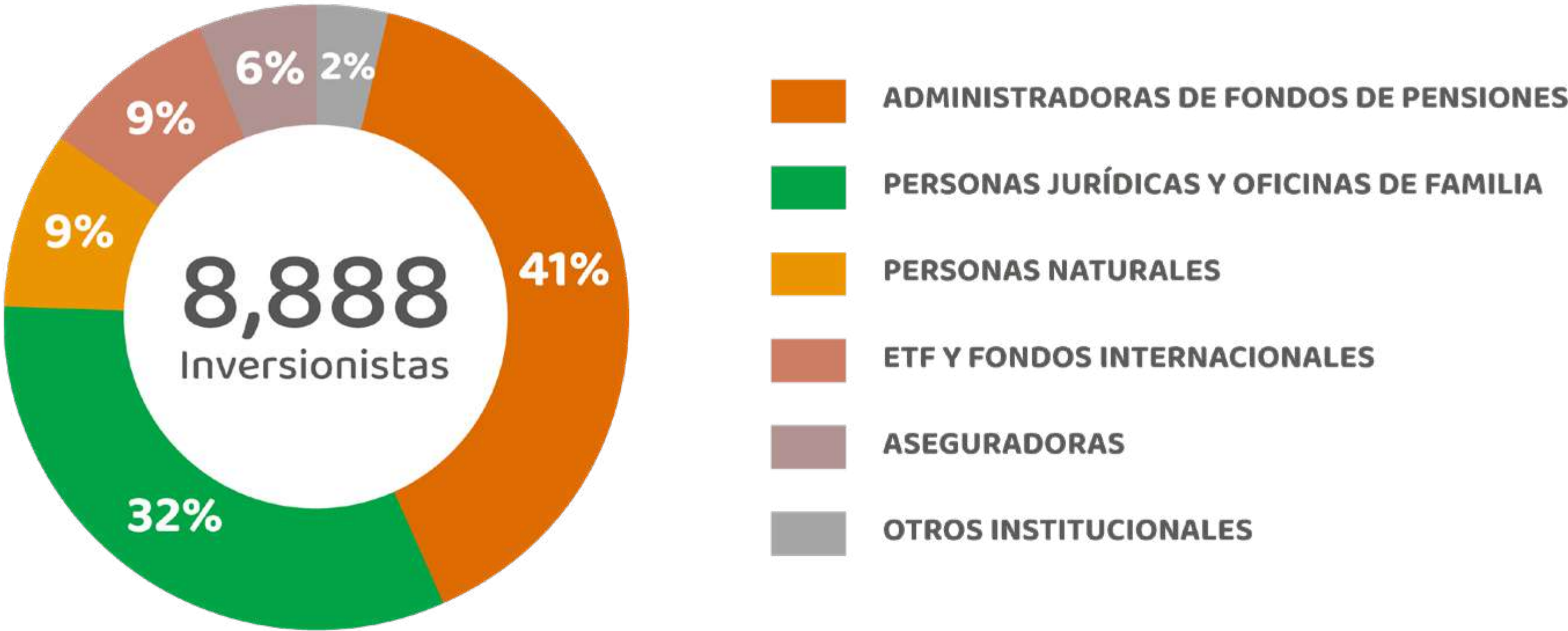


¹⁴Rentabilidad calculada sobre períodos no simétricos, correspondiente a una TIR no perpetua
¹⁵Los vehículos inmobiliarios tomados en consideración fueron: PEI, FICI Davivienda, Skandia CPA, Inmoval, Visium y TIN

Composición de la base por tipo de inversionistas a 31 de diciembre de 2025

A lo largo de **2025**, el Título de Pei en el mercado secundario mostró un comportamiento favorable. En promedio, el precio se ubicó en niveles cercanos a **COP 73,000 por Título**, equivalente al **49.1%** del valor patrimonial (NAV). Durante el año, el Título registró un precio mínimo de **COP 67,500** en mayo y un precio máximo de **COP 82,480** en octubre, reflejando una recuperación progresiva en su cotización. Como resultado, el Título cerró el año con una valorización de **14.3%**, al pasar de **COP 69,980 en 2024 a COP 79,960 en 2025**.

Al cierre de diciembre de **2025**, el vehículo contaba con **49,953,606 Títulos en circulación**, distribuidos entre **8,888 inversionistas**, lo que representa un crecimiento del **44%** frente a los **6,186** registrados al cierre de **2024**. La base inversionistas se caracteriza por una amplia participación de personas naturales (**8,129**), complementada por personas jurídicas (**694**) y **65 inversionistas institucionales**, dentro de los cuales se encuentran administradoras de fondos de pensiones, aseguradoras, Exchange Traded Funds (ETF)¹⁶, fondos internacionales, fondos mutuos y fondos de inversión colectiva.



¹⁶Fondo de inversión que cotiza en bolsa cuyo objetivo es replicar el desempeño de un índice, sector o conjunto de activos

6.6 Compromiso con los inversionistas

Durante el año, **Pei Asset Management** profundizó su estrategia de relacionamiento con inversionistas, priorizando una comunicación clara, consistente y continua con el mercado. Para ello, se implementaron diversos canales y espacios de interacción orientados a la divulgación oportuna de información relevante, así como a la atención permanente de las consultas de los inversionistas.

En un año caracterizado por un alto dinamismo, impulsado por la emisión de títulos participativos y el ingreso a los índices **S&P Colombia Select y MSCI NUAM**, se desarrolló la agenda ordinaria de interacción con inversionistas, que incluyó la Asamblea General Ordinaria, cuatro conferencias trimestrales de resultados y la realización de un Analyst Day.

En la Asamblea General Ordinaria, celebrada en marzo, se aprobó el Informe de Gestión **2024**, los Estados Financieros y la actualización del plan estratégico para **2025**. De igual forma, las conferencias de resultados permitieron presentar los avances estratégicos, el desempeño del negocio y el análisis del entorno de mercado, con una participación promedio de **219 asistentes**. En el marco de la emisión del duodécimo tramo de títulos participativos, se realizaron roadshows presenciales y virtuales y reuniones uno a uno con inversionistas que representaron más del **80%** del equity del vehículo, apoyados por una comunicación digital permanente.

Este enfoque integral fue reconocido por la **Bolsa de Valores de Colombia** con la renovación del **Reconocimiento IR**, distinción otorgada a los emisores que demuestran altos estándares en revelación de información, transparencia y buenas prácticas de relación con inversionistas.



Capítulo **07.**

Ecoeficiencias

(GRI 3-3: Gestión del Asunto Material:
Ecoeficiencia y Adaptación al Cambio
Climático)

Capítulo 07.

Ecoeficiencias

(GRI 3-3: Gestión del Asunto Material: Ecoeficiencia y Adaptación al Cambio Climático)

a. Resumen de Indicadores

Los resultados que se presentan a continuación, en relación con la medición de la huella de carbono, consideran las expectativas sobre el valor preliminar del factor de emisión vigente a la fecha de elaboración del presente informe, publicado por **XM** en su página oficial.¹⁷.

En términos generales, las variaciones observadas en los indicadores de consumo de energía, huella de carbono, generación de residuos y demás métricas ambientales responden principalmente a la ampliación del alcance de la medición a un mayor número de inmuebles, la actualización del factor de emisión de conformidad con el factor anual establecido por el gobierno nacional, y la gestión activa a través de proyectos de eficiencias y transición energética. Estos cambios reflejan una cobertura más robusta y representativa del desempeño ambiental de Pei, más que modificaciones estructurales en la gestión operativa de los activos existentes.

¹⁷Para más información, consultar el siguiente enlace: <https://www.xm.com.co/noticias/7493-resultado-preliminar-del-calculo-de-factor-de-emision-del-sistema-interconectado>

Categoría	Indicador	Unidad	2024 (Año base)	Medición 2025
Energía	Consumo total energía convencional zonas comunes	GW/h (año)	29 GW/h	27 GW/h
	Consumo total energía convencional zonas privada	GW/h	149 GW/h	143 GW/h
Agua	Consumo total de agua	m³	144,121	209,785
Residuos	Gestión total de residuos	Kg	1,029,472	4,075,000
Huella de carbono	Emisiones directas de GEI (alcance 1) ¹⁸	Ton CO2e	-	9.1
	Emisiones directas de GEI (alcance 1) ¹⁹	Ton CO2e	6,269	1,683
	Emisiones directas de GEI (alcance 1) ²⁰	Ton CO2e	32,216	13,778
	Intensidad promedio de emisiones de GEI del portafolio ²¹	Ton CO2/m²	0.034	0.014 ²²
	Intensidad promedio de emisiones de GEI del portafolio frente a los AUM's ²³	Ton CO2e/COP 1,000 millones de AUM	3.96	1.52
	Emisiones Financiadas	Ton CO2e	12,992	4,449
Certificaciones del portafolio			22%	22%

¹⁸Emisiones directas correspondientes a extintores.
¹⁹Emisiones indirectas: Emisiones generadas de la generación de electricidad adquirida y consumida por las zonas comunes de los activos
²⁰Otras emisiones indirectas: Emisiones generadas de la generación de electricidad adquirida y consumida por las zonas privadas de los activos y emisiones por viajes aéreos
²¹Incluye alcance 1, 2 y 3
²²Corresponde a la medición del 93% del portafolio equivalente a 137 activos
²³Incluye alcance 1, 2 y 3

b. Descarbonización.

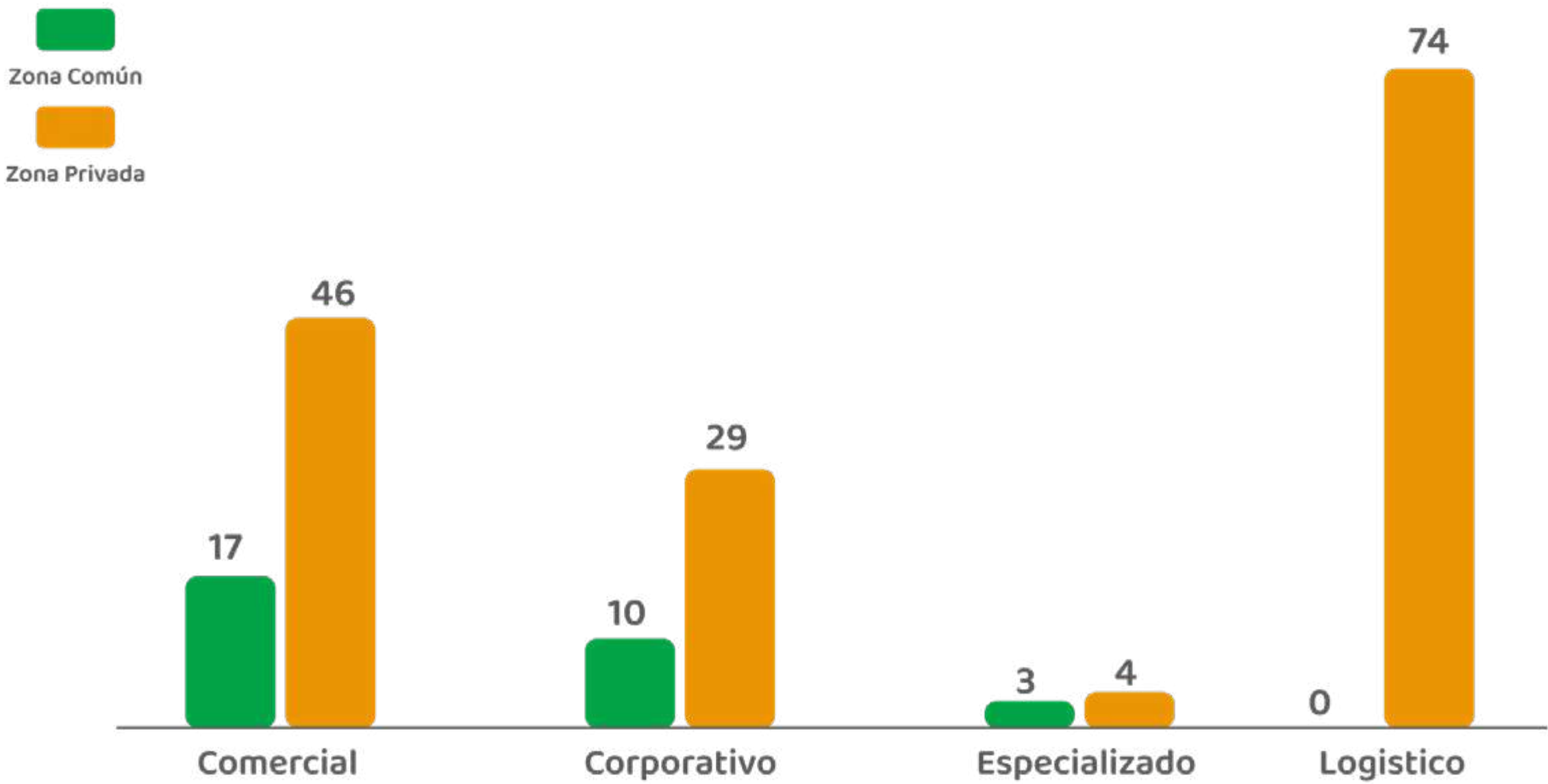
Pei Asset Management cuenta con una estrategia de descarbonización alineada con la Hoja de Ruta Nacional de Edificaciones **Neto Cero Carbono de Colombia** (2022), que establece como meta la neutralidad de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) del sector edificador al año **2050**.

La estrategia considera los diferentes esquemas de gestión de los activos del portafolio —coinversionistas, operadores especializados, arrendatarios y administradores de propiedad horizontal— e incorpora lineamientos técnicos, así como mecanismos de articulación y comunicación con terceros, con el fin de asegurar una implementación efectiva de las medidas de ecoeficiencia.



c. Gestión de Energía.

Durante **2025**, se continuó en la incorporación de nuevos datos de los activos, así como en la consolidación y el fortalecimiento del sistema de medición automatizada. Como resultado de la inclusión de un mayor número de activos en el sistema, el consumo total de energía del portafolio fue de **183 GWh/año**, sin considerar las **6 GWh/año**, correspondientes a certificados de energía renovable. De este total, **30 GWh/año** corresponden al consumo de zonas comunes y **153 GWh/año** al consumo de zonas privadas.



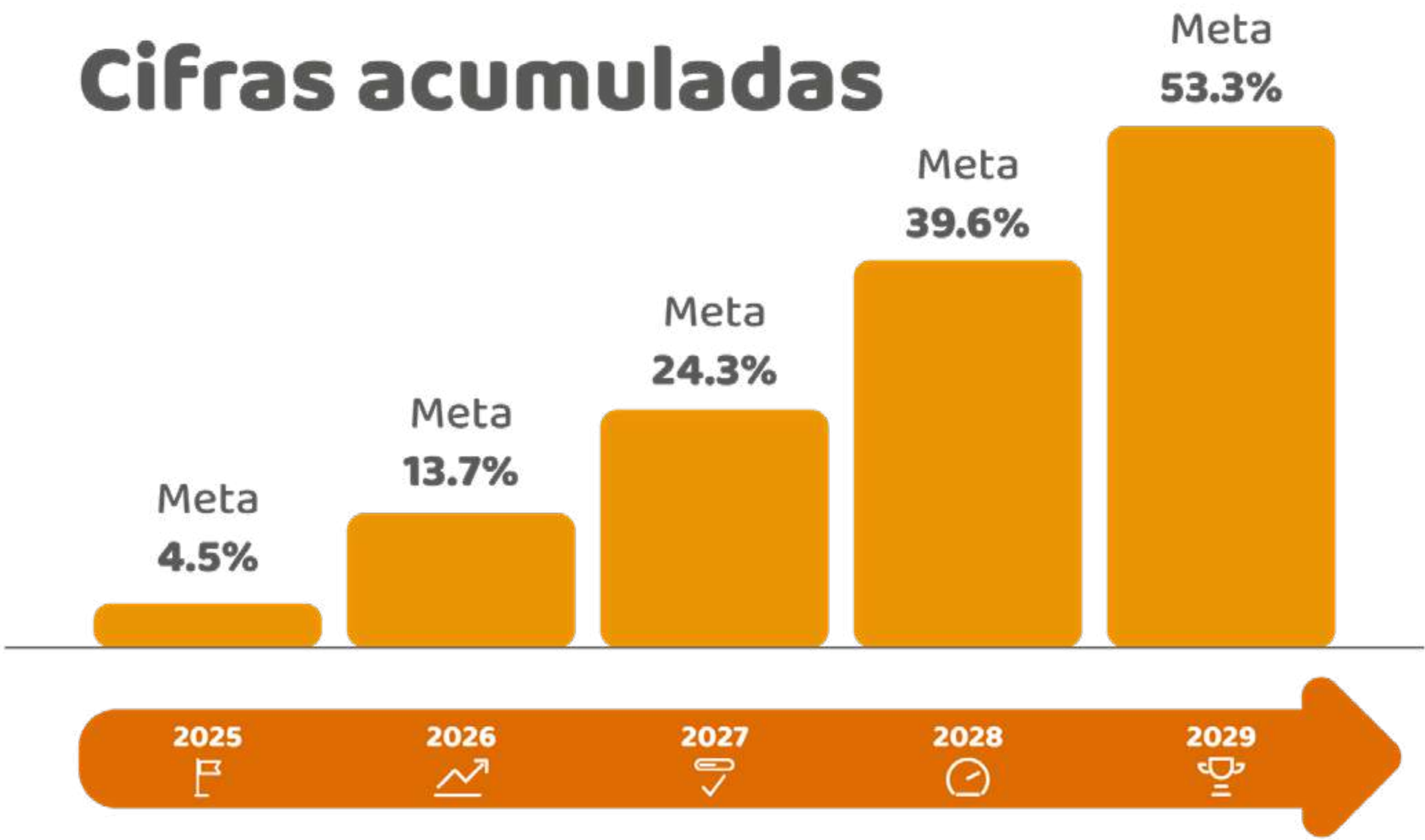
Con base en la información recopilada sobre el consumo energético del portafolio durante 2024, se establecieron metas orientadas a la reducción del consumo de energía proveniente de fuentes convencionales, sustentadas en tres líneas de acción principales:

1. Instalación de sistemas de generación solar fotovoltaica y actualización de equipos.

2. Implementación del programa de Consumo Consciente.

3. Sustitución energética mediante la adquisición de certificados de energía renovable.

Teniendo en cuenta lo anterior, desde Pei Asset Management se han establecido las siguientes metas de reducción de consumo de energía de fuentes convencionales:



En relación con la meta corporativa definida para **2025**, se alcanzó un nivel de cumplimiento del **102%**, reflejado en una reducción del **4.6%** en el consumo de energía proveniente de fuentes convencionales del portafolio de activos de Pei, al pasar de **178.6 GWh/año a 170.4 GWh/año**, considerando los mismos activos y las mismas cuentas de energía.

La reducción del consumo energético proveniente de fuentes convencionales fue resultado de la implementación articulada de las estrategias mencionadas antes. En particular, en materia de energías renovables, durante **2025** se culminaron tres proyectos de energía solar en **Nuestro Bogotá, Nuestro Cartago y el edificio Amadeus en Bogotá**, los cuales se suman a los **13 ya existentes**. En conjunto, estos 16 activos representan el **22% del GLA** y generan aproximadamente **2.5 GWh/año** de energía limpia. Para el **2026**, **Pei Asset Management** continuará desarrollando la hoja de ruta definida, con el objetivo de incrementar de manera progresiva la participación de fuentes renovables en la matriz energética del portafolio y avanzar en el cumplimiento de su estrategia de descarbonización.

Las anteriores estrategias estuvieron acompañadas de la implementación del programa Consumo Consciente. El programa busca reducir el consumo energético en los activos mediante procesos de capacitación y sensibilización dirigidos a los colaboradores de los arrendatarios y operadores, lo que se traduce en beneficios ambientales y en la reducción del costo mensual de la energía. Durante **2025**, el programa fue socializado con **15 arrendatarios** y dos operadores especializados, quienes gestionan aproximadamente el **32% del GLA** del portafolio.

De manera complementaria, durante **2025** se adquirieron **6 GWh** en certificados de energía renovable provenientes de fuentes solares, que fueron asignados estratégicamente a diferentes activos del portafolio con el objetivo de mitigar el impacto ambiental y fomentar la generación de energía a partir de fuentes no contaminantes.

Teniendo en cuenta las reducciones de consumo de energía convencional obtenidas a partir de la implementación de medidas de eficiencia energética, y considerando el valor promedio anual del kWh pagado por el portafolio, tanto en zonas comunes como en zonas privadas, se estimó un ahorro económico aproximado de **COP 1,700 millones** durante el periodo analizado. Este resultado refleja los beneficios económicos asociados a la gestión eficiente del consumo energético y refuerza la importancia de continuar implementando iniciativas **ASG** en el portafolio.

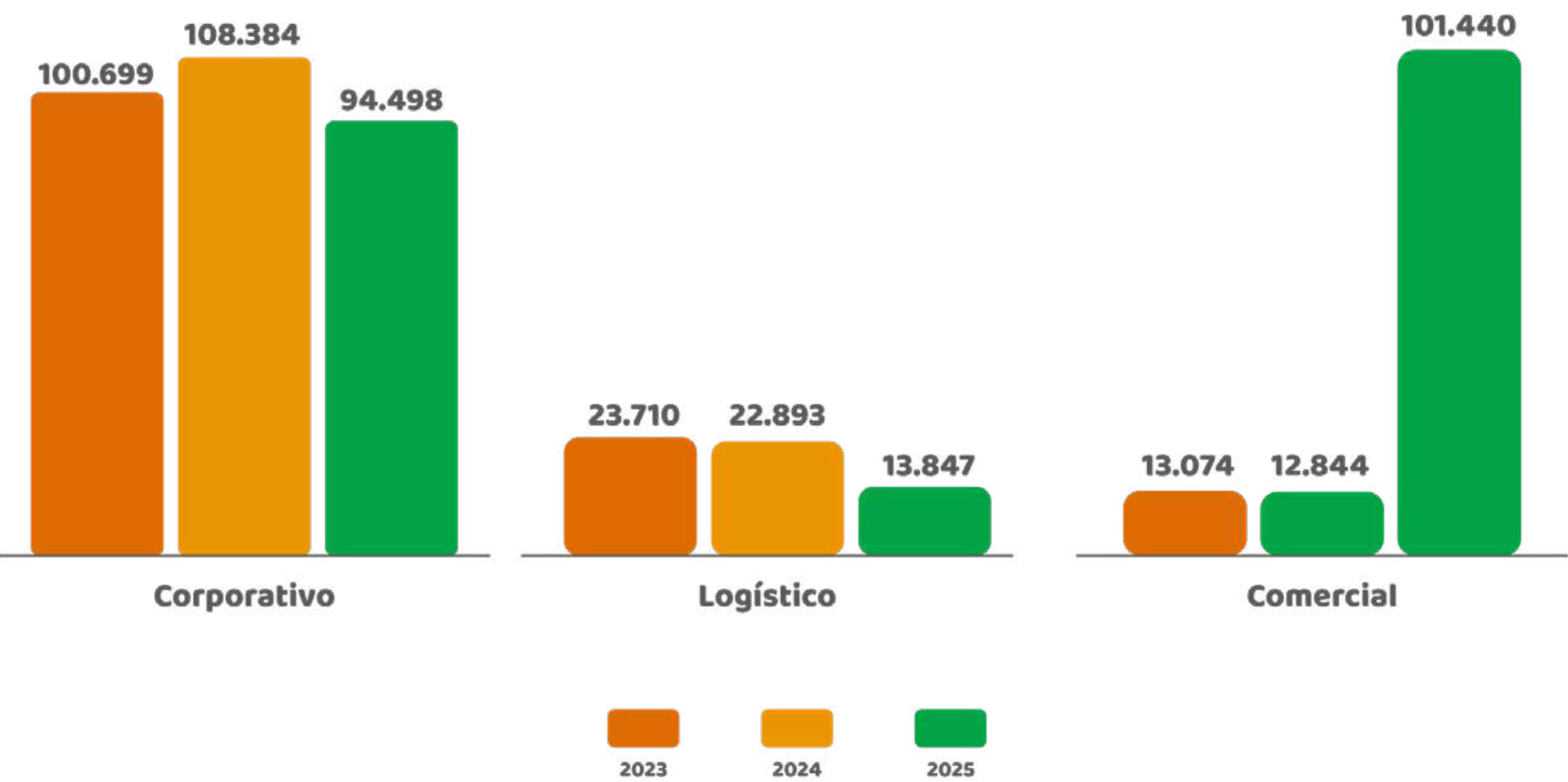


d. Gestión del Agua.

Pei Asset Management promueve la gestión eficiente del agua, dado su impacto en la continuidad operativa de los activos, la mitigación de riesgos asociados a la disponibilidad del recurso y la reducción de impactos ambientales. Una gestión hídrica adecuada contribuye a mejorar la eficiencia operativa y a proteger un recurso cada vez más escaso.

Durante **2025**, la medición del consumo de agua se realizó en el **32%** del área arrendable del portafolio de Pei, equivalente a **18 activos**, lo que permitió establecer una línea base para la identificación de oportunidades de eficiencia hídrica, así como para la expansión progresiva de la cobertura de este indicador en el portafolio.

A continuación, se presentan los resultados por categoría:

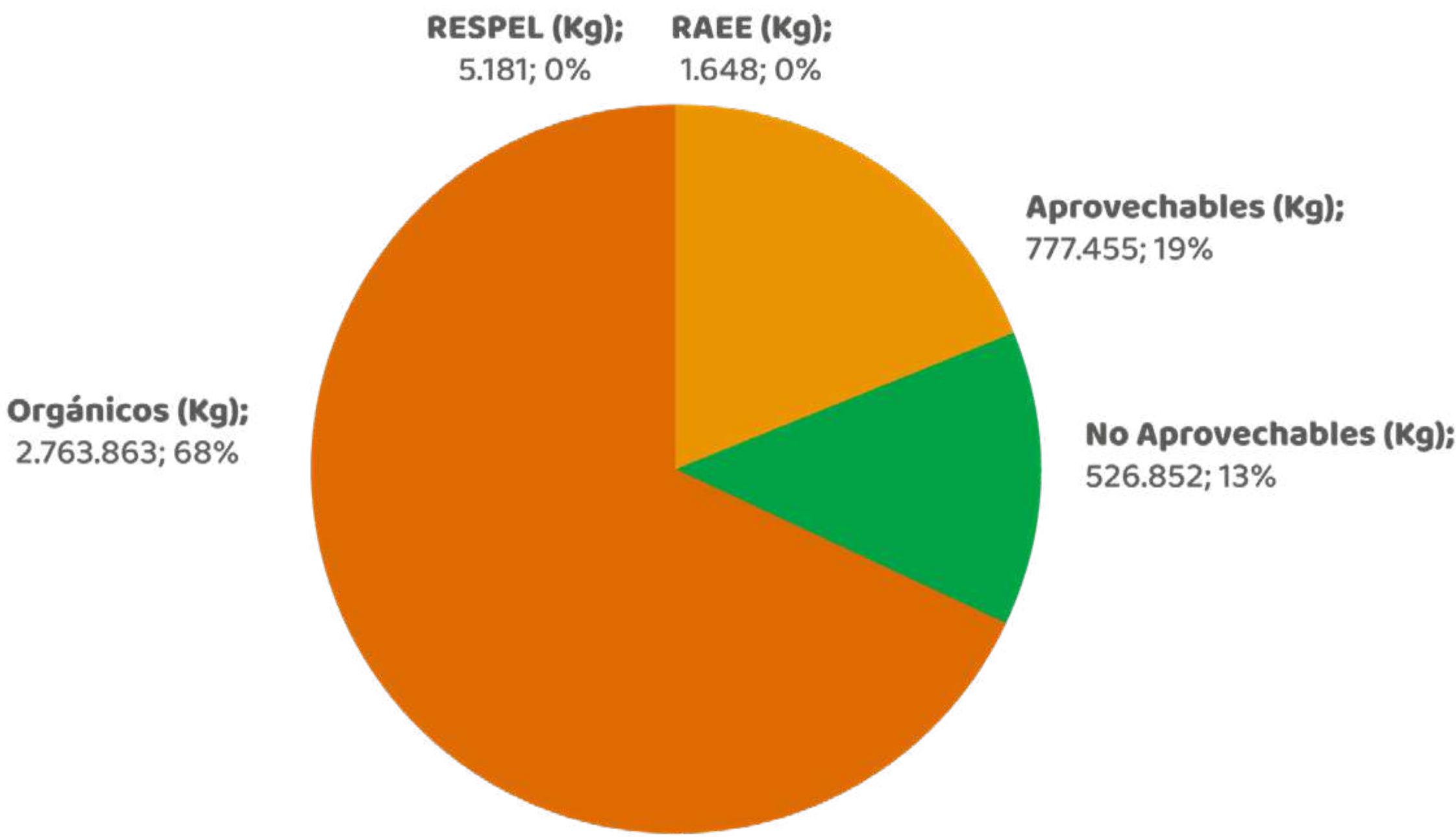


El aumento registrado en el consumo de agua en la categoría comercial se encuentra principalmente asociado a la ampliación del alcance de la medición, derivada de la incorporación de **Plaza Central, Nuestro Bogotá y Atlantis** al sistema de monitoreo. Al realizar el comparativo mismos metros, se evidencia una reducción del **16%** en el consumo de agua frente al año anterior, atribuible a la implementación de eficiencias operativas como la optimización de sistemas hidráulicos, la detección y corrección de fugas, rutinas de operación y mantenimiento, y acciones de sensibilización.

e. Gestión de Residuos.

Pei Asset Management establece lineamientos y mecanismos de seguimiento orientados a asegurar, junto con los operadores de los activos, el cumplimiento de la normativa ambiental vigente en materia de gestión de residuos y vertimientos, integrando estos criterios dentro de los estándares operativos del portafolio. Una parte de los residuos aprovechables generados en los activos es entregada a fundaciones de recicladores, contribuyendo al fortalecimiento de las cadenas de aprovechamiento y a la inclusión de actores de la economía circular. La información reportada corresponde al **32%** del área arrendable bruta (**GLA**) del portafolio.

Adicionalmente, mediante el proceso de compostaje implementado en tres centros comerciales del portafolio —**Plaza Central, Atlantis y Nuestro Bogotá**— se trataron aproximadamente **12,000 kg de residuos orgánicos**, lo que permitió la generación de cerca de **7,000 kg de abono**, que fue destinado al mantenimiento de las áreas verdes de los activos. Esta iniciativa contribuyó a la reducción de residuos enviados a disposición final y al fortalecimiento de prácticas de economía circular dentro del portafolio.



*RESPEL: Residuos Peligrosos.

**RAEEs: Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos

f. Huella de Carbono.

En **2025** se calculó la huella de carbono del portafolio de activos, en los alcances 2 y 3, y por primera vez se incorporó el alcance 1, lo que permitió fortalecer la representatividad y robustez del inventario de emisiones de **gases de efecto invernadero (GEI)**. Este avance refleja la consolidación de los procesos de medición y una mejora en la calidad y trazabilidad de la información disponible para la gestión climática y la toma de decisiones.

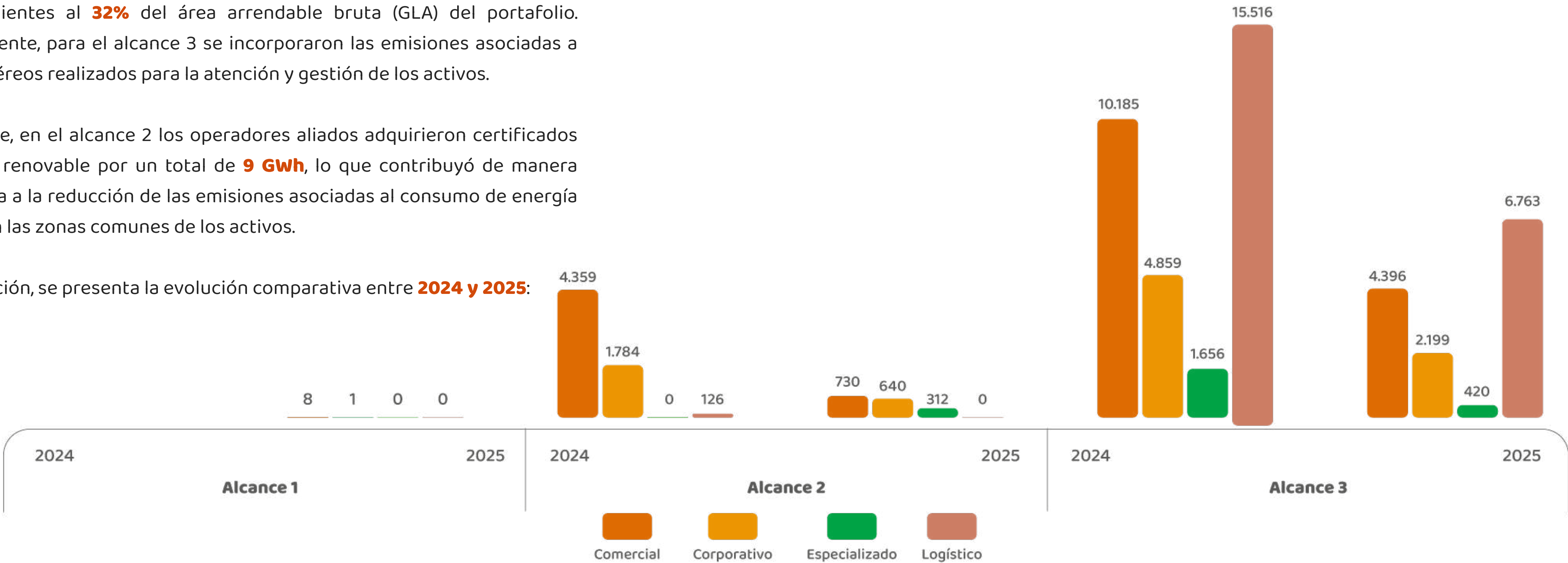
Respecto al alcance 1, durante **2025** se incluyeron las emisiones generadas por las recargas de extintores que contienen compuestos de **CO₂ y Kolkafram²⁴**, correspondientes al **32%** del área arrendable bruta (GLA) del portafolio. Adicionalmente, para el alcance 3 se incorporaron las emisiones asociadas a los viajes aéreos realizados para la atención y gestión de los activos.

Por su parte, en el alcance 2 los operadores aliados adquirieron certificados de energía renovable por un total de **9 GWh**, lo que contribuyó de manera significativa a la reducción de las emisiones asociadas al consumo de energía eléctrica en las zonas comunes de los activos.

A continuación, se presenta la evolución comparativa entre **2024 y 2025**:

En línea con la actualización del inventario de emisiones y la aplicación del factor de emisión de energía eléctrica publicado por **XM²⁵**, la huella de carbono del portafolio se redujo de aproximadamente **38 mil toneladas** de **CO₂** a cerca de **15 mil toneladas** de **CO₂**, lo que representa una disminución cercana al **60%²⁶**. Esta variación refleja, en parte, los cambios en el factor²⁷ de emisión asociado a la matriz energética nacional.

Adicionalmente, durante el periodo se inició el cálculo de las emisiones evitadas asociadas a la generación de energía renovable, con el objetivo de visibilizar el impacto positivo de las iniciativas implementadas. En este contexto, durante **2025** las emisiones evitadas derivadas de la incorporación de los tres nuevos proyectos solares ascendieron a **44 toneladas de CO₂**, considerando el factor de emisión correspondiente.



²⁴Agente extintor utilizado en sistemas de protección contra incendios, empleado principalmente en extintores portátiles y sistemas fijos para la supresión de incendios.

²⁵Empresa especializada en la operación y gestión de sistemas en tiempo real, la administración del mercado de energía mayorista y el desarrollo de soluciones y servicios de energía e información.

²⁶El factor de emisión de energía pasó de 0.22 en 2024 a 0.096 en 2025, presentando una disminución del 56%.

²⁷Para consultar el cálculo del Factor de emisión se puede dirigir a: <https://www.xm.com.co/noticias/7493-resultado-preliminar-del-calculo-de-factor-de-emision-del-sistema-interconectado>

g. Certificaciones Ambientales

Buscando integrar criterios ambientales desde el diseño, la operación y la administración inmobiliaria, **el 22% del área arrendable del portafolio** cuenta con certificaciones ambientales reconocidas a nivel internacional, como **LEED y EDGE**, que abarcan las distintas categorías del portafolio y reflejan el compromiso con la eficiencia energética, el uso responsable de los recursos y la reducción del impacto ambiental.



Diseño y Construcción					
Certificación	Categoría	Ubicación	Año de Adquisición	Fecha de certificación	Activo
	Corporativo	Bogotá	2016	2017	 Elemento
	Corporativo	Bogotá	2020	2019	 Atrio

Diseño y Construcción					
Certificación	Categoría	Ubicación	Año de Adquisición	Fecha de certificación	Activo
	Corporativo	Medellín	2012	2013	 Isagen
	Corporativo	Medellín	2021	2022	 Rivana

Diseño y Construcción					
Certificación	Categoría	Ubicación	Año de Adquisición	Fecha de certificación	Activo
	Corporativo	Palermo, Huila	2017	2018	 Nutresa Palermo
	Comercial	Bogotá	2016	2017	 Plaza Central

Diseño y Construcción					
Certificación	Categoría	Ubicación	Año de Adquisición	Fecha de certificación	Activo
	Logístico	Tenjo	2014	2014	 Cittium
	Logístico	Valledupar	2017	2018	 Nutresa Valledupar

Diseño y Construcción					
Certificación	Categoría	Ubicación	Año de Adquisición	Fecha de certificación	Activo
	Logístico	Alto Jamondino, Pasto	2017	2018	 Nutresa Pasto
	Logístico	Aguachica, Cesar	2016	2018	 Nutresa Aguachica

Diseño y Construcción					
Certificación	Categoría	Ubicación	Año de Adquisición	Fecha de certificación	Activo
	Logístico	Florencia, Caquetá	2017	2018	 Nutresa Florencia
	Especializado	Barú, Cartagena	2021	2022	 Hotel Sofitel Barú Cartagena (hotel Calablanca)

Diseño y Construcción					
Certificación	Categoría	Ubicación	Año de Adquisición	Fecha de certificación	Activo
	Especializado	Bogotá	2021	2021	 Sanitas Toberín

Operación y Mantenimiento					
Certificación	Categoría	Ubicación	Año de Adquisición	Fecha de certificación	Activo
	Comercial	Bogotá	2016	2024	 Plaza Central
	Especializado	Bogotá	2022	2024	 CityU

h. Sistema de Gestión Ambiental y Social

El Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS) es el marco mediante el cual la Compañía identifica, evalúa, gestiona y monitorea los riesgos e impactos ambientales y sociales asociados a sus operaciones y activos. Este sistema integra políticas, procedimientos y prácticas orientadas al cumplimiento normativo, la mitigación de impactos, la mejora continua del desempeño ambiental y social, y la creación de valor sostenible para los grupos de interés.

Compromiso con la sostenibilidad:

En **2025**, la administradora inmobiliaria avanzó en la estructuración del **Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS)**. Este sistema incorpora la participación de grupos de interés internos y externos, con especial énfasis en las comunidades, y contempla la diferenciación de riesgos por tipo de activo, garantizando una gestión alineada con la diversidad del portafolio. El **SGAS** fue diseñado conforme a estándares y buenas prácticas internacionales, incluyendo los **Principios de Inversión Responsable (PRI)**, e integra el respeto por los derechos humanos como un eje transversal, fortaleciendo así la gobernanza ambiental, social y corporativa del vehículo.

Avances y próximos pasos:

Durante el año se robustecieron políticas, procedimientos y capacidades internas para garantizar la operatividad del **SGAS** en todos los activos. El siguiente paso será integrar mecanismos de seguimiento y reporte que fortalezcan la transparencia y la rendición de cuentas. Paralelamente, se avanzará en la consolidación de un sistema integrado de riesgos y en la definición de indicadores de gestión ambiental y social derivados del **SGAS**, que servirán como insumo clave para la toma de decisiones estratégicas y la mejora continua.

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.



Capítulo **09.**

Acerca

de la Administradora Inmobiliaria

Pei Asset Management

a. Gobierno Corporativo de Pei Asset Management

A través de la adopción de altos estándares de gobierno corporativo, Pei Asset Management promueve la toma de decisiones informada y responsable, el fortalecimiento continuo del entorno de control, la gestión integral de los riesgos y una comunicación permanente y transparente con sus grupos de interés.

Asamblea General de Accionistas:

La Asamblea General de Accionistas es el máximo órgano de gobierno de **Pei Asset Management** y es el espacio en el que los accionistas ejercen sus funciones de supervisión, dirección y control, mediante la revisión y aprobación de los resultados financieros, la gestión de la administración y la adopción de aquellas decisiones, contrataciones y nombramientos que, por su naturaleza, alcance o cuantía, se encuentran sometidos a su autorización. Durante el año **2025**, la Asamblea General de Accionistas sesionó en tres (3) oportunidades, en las cuales conoció, analizó y deliberó sobre los asuntos sometidos a su consideración, de conformidad con las disposiciones legales y estatutarias aplicables.

Junta Directiva:

La Junta Directiva de **Pei Asset Management** está integrada por tres (3) miembros principales, designados por la Asamblea General de Accionistas por periodos de un (1) año, prorrogables automáticamente por periodos iguales y sucesivos, de conformidad con las disposiciones estatutarias y tiene como principal función guiar y brindar direccionamiento a la gestión del negocio. Durante el año **2025**, la Junta Directiva sesionó en cuatro (4) oportunidades, en las cuales conoció, analizó y deliberó sobre los asuntos sometidos a su consideración, conforme a las disposiciones legales y estatutarias aplicables.

i. Ambiente de Control de Pei Asset Management.

Comités Especializados:

Con el fin de coordinar y atender los asuntos propios de su rol como Administradora Inmobiliaria de Pei, **Pei Asset Management** cuenta con comités especializados por materia, encargados de realizar seguimiento, análisis y formulación de recomendaciones estratégicas en temas tales como sostenibilidad, ética empresarial, gestión de riesgos de contraparte, atención de crisis, entre otros.

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 Auditoría:

Es el comité encargado de supervisar la gestión y efectividad del sistema de control 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 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.

Comité de Sostenibilidad:

Es el comité encargado de apoyar y direccionar a Pei Asset Management en la creación, implementación y ejecución de prácticas sostenibles en su gestión, 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.

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, 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.



Auditoría Interna:

Pei Asset Management cuenta con un área de auditoría interna que de manera periódica audita los procesos de la compañía, incluidos aquellos que despliega para la administración 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.

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 compañía, garantizando el cumplimiento en las materias legales abarcadas por este ente, así como la calidad y veracidad de su información financiera.

Oficial de Cumplimiento:

La compañía cuenta con un Oficial de Cumplimiento designado por **Pei Asset Management**, responsable de liderar el diseño, la planificación, la capacitación y la supervisión del Programa de Cumplimiento. Este programa comprende:

- El Programa de Transparencia y Ética Empresarial, orientado a promover prácticas íntegras y prevenir riesgos de corrupción, y
- El Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SAGRILAF), enfocado en la identificación y mitigación de riesgos asociados a la comisión de actividades relacionadas con estos delitos fuente.

Durante el año, el Oficial de Cumplimiento adelantó diversas actividades para garantizar la efectividad del programa, entre las que se destacan:

1) Capacitaciones dirigidas a los trabajadores de Pei Asset Management sobre los lineamientos del Programa de Transparencia y Ética Empresarial y el SAGRILIFT.

2) Monitoreo y seguimiento de operaciones y contrapartes, aplicando procedimientos de debida diligencia y verificaciones periódicas.

3) Reportes y análisis de riesgos, elaborados a partir de la matriz de riesgos, validando el cumplimiento interno del sistema mediante la ejecución y verificación de los controles establecidos.

En el marco del Programa Transparencia y Ética Empresarial, Pei Asset Management cuenta con un buzón ético, administrado por un tercero independiente, que se encuentra disponible para la recepción de denuncias desde cualquier parte del mundo las 24 horas al día, los 7 días a la semana, durante los 365 días del año.



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

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

ii. Equipo Directivo Pei Asset Management

Pei Asset Management cuenta con un equipo directivo de expertos con amplia trayectoria profesional, conformado por un director ejecutivo, un presidente, una vicepresidencia, cinco gerencias y una dirección legal y de asuntos corporativos como se detalla a continuación. El equipo de líderes se reúne periódicamente en diferentes comités para revisar el avance de la gestión de **Pei Asset Management y de Pei**. Esta fue la composición del equipo directivo durante el **2025**:

Nombre		Rol	Formación Académica y experiencia
	Carlos Angulo Ladish	Director ejecutivo	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	Presidente	Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes, con especialización en Finanzas y diplomado en Gerencia y Marketing de Centros Comerciales del International Council of Shopping Centers en Buenos Aires. Cuenta con 25 años de experiencia profesional y una sólida trayectoria en Pei Asset Management.
	María Alejandra Cardozo Otoyá	Vicepresidente de Inversiones y Nuevos Negocios	Profesional en Finanzas y Relaciones Internacionales de la Universidad Externado, con MBA de IE Business School. Cuenta con 17 años de experiencia profesional, de los cuales 10 han sido en Pei Asset Management, donde ha consolidado una trayectoria sólida en el sector.
	Claudia Jimena Maya Muñoz	Gerente de Comunicaciones y Experiencia	Ingeniera Industrial de la Universidad de los Andes, con MBA de INALDE. Cuenta con 26 años de experiencia profesional, 16 de ellos en Pei Asset Management, donde ha construido una sólida y destacada trayectoria.
	Iván Darío Parra Bayona	Gerente de Infraestructura y Operaciones	Profesional en Relaciones Internacionales de la Universidad Jorge Tadeo Lozano, con diplomados en Gerencia y Administración Financiera y en Gestión Inmobiliaria, y candidato al Executive MBA (2024–2026) en INALDE Business School. Cuenta con 15 años de experiencia, 9 de ellos en Pei Asset Management.
	Ginna Castro Gómez	Gerente de Talento Humano y Cultura	Psicóloga de la Universidad del Bosque, con Especialización en Gestión Humana y Desarrollo Organizacional de la Universidad del Rosario y estudios en coaching, mindfulness y transformación cultural. Cuenta con 20 años de experiencia, 8 de ellos en Pei Asset Management.
	Andrés Mauricio Esquivel Jiménez	Gerente Comercial	Economista de la Universidad Central, con Especialización en Inteligencia Comercial y de Mercadeos de la Universidad EAN. Cuenta con 14 años de experiencia profesional, todos en Pei Asset Management.
	Catalina Bonilla Walker	Directora Legal y de Asuntos Corporativos	Abogada de la Universidad de los Andes, con estudios en Leyes y Negocios (MLB) en Bucerius Law School, Alemania, y Especialización en Derecho Financiero y Mercado de Capitales de la Pontificia Universidad Javeriana. Cuenta con 10 años de experiencia, 5 de ellos en Pei Asset Management.

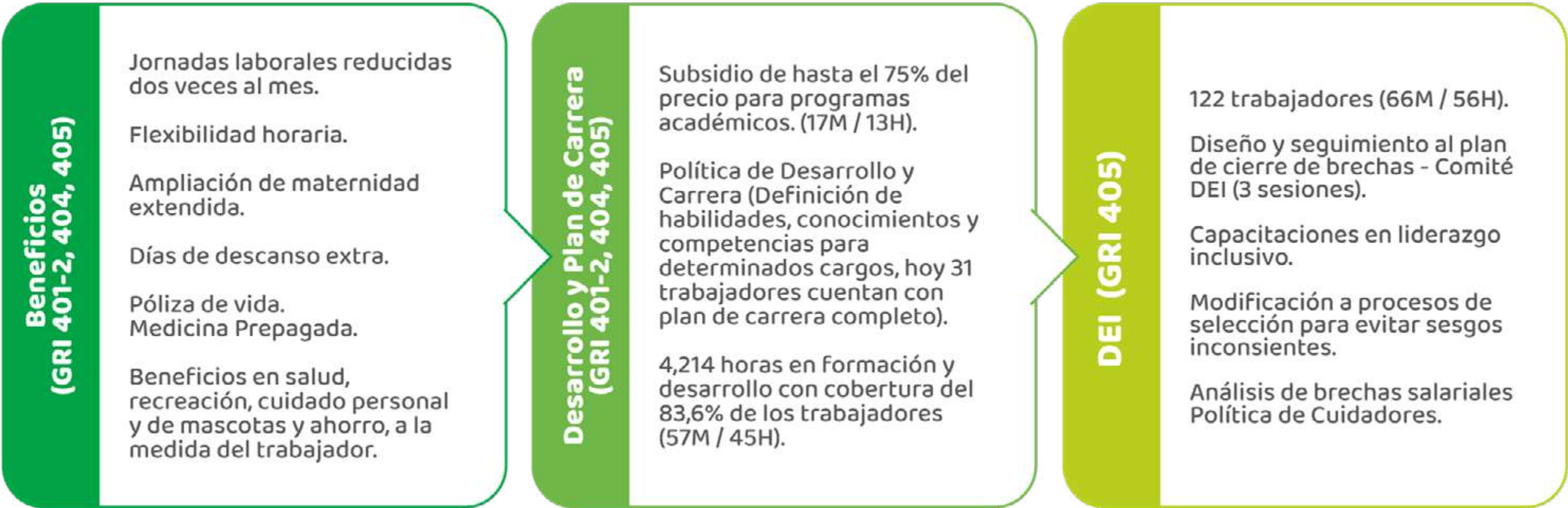


b. Desarrollo y bienestar del Talento Humano.
(GRI 3-3: Gestión del Asunto Material: Desarrollo y Bienestar del Talento Humano)

Pei Asset Management reconoce el desarrollo personal y profesional de sus trabajadores como un elemento relevante de su Modelo Corporativo de Sostenibilidad, en la medida en que fortalece las capacidades internas y contribuye a la solidez y continuidad de la organización y del vehículo en el largo plazo. En este contexto, Pei Asset Management promueve una cultura organizacional orientada al aprendizaje y al crecimiento profesional continuo y al bienestar de sus trabajadores.

Las iniciativas implementadas en materia de formación, bienestar y acompañamiento profesional buscan generar condiciones que favorezcan el compromiso, la motivación y el desarrollo del talento humano, alineando las expectativas de los trabajadores con los objetivos estratégicos de Pei Asset Management y del vehículo, contribuyendo a la construcción de relaciones laborales duraderas en el tiempo. Por lo anterior, **Pei Asset Management** busca promover una cultura interna que propenda por:

- 1) *El bienestar y compromiso del talento humano.*
- 2) *El desarrollo profesional y del plan de carrera de sus trabajadores.*
- 3) *La generación de un ambiente que promueva la libertad de pensamiento, la equidad de género, así como la inclusión de las personas en su diversidad.*



• Innovafest

Durante **2025 Pei Asset Management** llevó a cabo el Innovafest, una iniciativa orientada a consolidar capacidades técnicas y gerenciales, fomentar el pensamiento creativo y promover la adopción de metodologías que permitan transformar la innovación en un proceso sistemático, alineado con los retos estratégicos y operativos de Pei AM y Pei. De las diferentes propuestas presentadas en el Innovafest, se priorizó un proyecto para ser desarrollado en 2026 que pretende atacar una problemática de carácter estratégico para lograr mayores eficiencias en la operación de los activos del vehículo.

i. Diversidad, Equidad e Inclusión - DEI (GRI 405)

En línea con su compromiso con la diversidad, equidad e inclusión (DEI), durante **2025 Pei Asset Management** avanzó en la consolidación de una estrategia integral orientada a fortalecer una cultura organizacional más equitativa e inclusiva. A través del trabajo del **Comité DEI**, el desarrollo de programas recurrentes de formación para el equipo directivo, la revisión de los procesos de contratación y el análisis de brechas salariales, la Compañía impulsó prácticas de gestión del talento que propendan por la eliminación de sesgos inconscientes.

Relación Hombres y Mujeres: Por edad y por Cargo.

Nivel de Cargo	Mujeres			Hombres		Total general
	Generación X	Generación Y	Generación Z	Generación Y	Generación Z	
	(60 - 45)	(44 - 29)	(28 - 13)	(44 - 29)	(28 - 13)	
Asistentes / Practicantes	2	3	7	1	4	17
Director Junior Director Director Senior	2	8	-	8	-	20
Jefes Coordinadores Analistas Senior	-	19	1	9	1	33
Presidencia Vicepresidencia Gerencia	2	2	-	2	-	8
Profesionales Analistas Jr. Contadores	-	11	9	13	9	44
Total	6	43	17	33	14	122

Número de Ascensos y Movimientos.

Movimiento Internos - No. Personas			
Tipo	Mujeres	Hombres	Total general
Promoción	17	17	34
Traslado horizontal	2	-	2
Total general	19	17	36

Tasa de Rotación No Deseada

Rotación No Deseada		
Femenino	8,7%	13,9%
Masculino	5,2%	

ii. Seguridad y Salud en el Trabajo (GRI 403-1)

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.

Personas cubiertas por el SST		
	Femenino	Masculino
Activos	66	56
Retirados	13	13
Terceros	4	2



Continuidad al Programa de Vigilancia Epidemiológica para la prevención de los desórdenes musculoesqueléticos, esto incluye la evaluación de 35 puestos de trabajo, la ejecución de escuelas terapéuticas enfocadas en columna y miembros superiores e inferiores, así como la entrega de elementos ergonómicos basados en los resultados de dichas evaluaciones.



El COPASST y el Comité de Convivencia recibieron capacitación e implementaron campañas en solución de conflictos; prevención de acoso, consumo responsable de alcohol y sustancias, e higiene y seguridad industrial



Programas específicos para la conservación auditiva y vocal



Se registró 1 accidente de trabajo, en una actividad de recreación



Plan de acción orientado a la mitigación de riesgos psicosociales



El Comité de Convivencia lideró la revisión y fortalecimiento de la política de prevención y atención del acoso sexual para garantizar entorno laboral seguro, respetuoso y libre de violencia

c. Contribución al Bienestar de la Comunidad, Arrendatarios y Proveedores (GRI 3-3)

En pro de velar por el bienestar y crecimiento sostenible de los siguientes actores que hacen parte de los grupos de interés de **Pei Asset Management** y del vehículo se realizaron las siguientes acciones:

i. Bienestar de la Comunidad

Estructuración del Programa de Responsabilidad Social Empresarial

Durante el año **2025**, **Pei Asset Management** avanzó en la estructuración del Programa de Responsabilidad Social Empresarial orientado a las comunidades aledañas a los activos inmobiliarios del portafolio de Pei.

El programa se basa en tres pilares de intervención: (i) Gestión Ambiental, (ii) Infraestructura y Urbanismo, y (iii) gestión de la Comunidad; pilares que buscan gestionar impactos, fortalecer la relación con los grupos de interés y contribuir a la creación de valor sostenible para los activos y el entorno donde se ubican.

En el marco de la estructuración del Programa de Responsabilidad Social Empresarial, **Pei Asset Management** promovió sinergias con los operadores locales de los activos inmobiliarios y logró estructurar con uno de ellos, una propuesta de asistencia integral en infraestructura, ambiente y educación dirigida a un colegio aledaño al centro comercial Único Neiva, con el potencial de impactar a 600 estudiantes y sus familias. La ejecución del proyecto se realizará durante **2026**.

Así mismo, en articulación con el equipo de Infraestructura y Operaciones, Pei Asset Management realizó un diagnóstico de las necesidades en materia de infraestructura del **Colegio Fundación Ana Restrepo del Corral ubicado en Bogotá**, ciudad en la que se encuentra el **38.24% del GLA**. Como resultado de dicha evaluación, Pei Asset Management priorizó la intervención de los tanques de almacenamiento de agua potable - que por su estado representaban un riesgo para la seguridad de los estudiantes -, aportando los insumos para la reparación y consiguiendo la donación de la ejecución de obra por parte de un proveedor recurrente de Pei.

Finalmente, **Pei Asset Management** mantuvo su participación en el **Círculo de Turismo Sostenible del Colectivo Barú 2030**, iniciativa que articula organizaciones comunitarias, públicas y privadas en torno a una agenda común de desarrollo sostenible para la isla, contribuyendo particularmente al fortalecimiento de rutas turísticas dirigidas por la comunidad y la oferta turística de la isla en la que Pei tiene presencia con el activo hotel Sofitel Barú Cartagena (hotel Calablanca).



ii. Bienestar de los Arrendatarios

En **2025**, **Pei Asset Management** consolidó el **Modelo de Experiencia del Arrendatario (MExA)** como pilar fundamental de su estrategia de generación de valor. Más allá de un esquema de servicio, **MExA** se ha establecido como un sistema de gestión integral diseñado para asegurar la retención de los arrendatarios, maximizar la ocupación a largo plazo y diferenciar los activos del portafolio en el mercado.

Alineados con la aspiración de ser el 'Aliado Inmobiliario', estamos transformado la interacción con el cliente: buscamos una gestión operativa y alejarnos de una gestión correctiva, generando un modelo proactivo, basado en datos y centrado en la construcción de relaciones de confianza y trascendencia que impacten directamente la sostenibilidad de los ingresos del vehículo.

El Modelo de Experiencia integra la oferta de valor diferencial y declara la construcción de relaciones sólidas y perdurables con los arrendatarios desde 5 aristas principales:

- 1. Ruta del Arrendatario:** haciendo referencia al recorrido del arrendatario desde que es un prospecto, el desarrollo del contrato y la renovación o salida de este, involucrando la revisión de los procesos internos que intervienen en la experiencia del arrendatario en cada uno de los momentos de verdad.
- 2. Esquema de atención:** Se refiere a los canales con los que interactúan es un contacto directo con los arrendatarios en sus diferentes momentos del Customer Journey Map.
- 3. Acciones y momentos “Wow”:** hacen parte de la gestión del área de experiencia buscando siempre generar valor a los arrendatarios, también son resultado de la gestión de los datos recibidos en la medición, iniciativas que intervienen los procesos internos generado mejoras en los procesos.
- 4. Medición:** Hace referencia a las campañas de medición de percepción del servicio prestado por Pei Asset Management o los operadores externos, por parte de los arrendatarios.
- 5. Comunidad:** estrategia en construcción. Los resultados de esta estrategia se reflejaron en indicadores de percepción y satisfacción relevantes para la sostenibilidad del negocio; así en **2025** se logró:

- **Medición y cobertura:** Se realizaron **7 campañas** de medición de percepción durante 2025, con una cobertura del **94%** de la base de arrendatarios y **100 %** de cumplimiento del cronograma establecido.
- **Eficiencia operativa:** Se alcanzó un nivel de servicio del **83%**, reflejando la efectividad de los procesos de atención y gestión operativa.
- **Satisfacción del arrendatario:** El indicador **CSAT** se ubicó en **78%**, evidenciando una percepción positiva sobre la calidad de los activos y la gestión de Pei Asset Management.
- **Lealtad y retención:** El **NPS** de **65%** confirma una base sólida de arrendatarios promotores, contribuyendo a la sostenibilidad de los ingresos, la mitigación de riesgos de no renovación y la competitividad de Pei y su portafolio.
- **Acercamiento Directo:** Ejecución de **51'Visitas 360°** de alto nivel, permitiendo una retroalimentación bidireccional y la detección temprana de oportunidades comerciales y requerimientos de los clientes.

Frente a la meta organizacional definida en el 90%, el Nivel de Servicio consolidado para los arrendatarios Corporativos y Logísticos en 2025 cerró en 83%. Este resultado se enmarca en un año de redefinición del cronograma de campañas, pasando de 6 a 7 campañas de medición con la inclusión de m4 (peso 15%), incluyendo la totalidad de servicios de valor que le prestamos a los arrendatarios.

Al desagregar el indicador, se evidencia un comportamiento dual: Los procesos de gestión técnica y administrativa lograron ubicarse en el rango de alto desempeño (superior o igual al 90% de acuerdo con el promedio de mercado), destacando el crecimiento en campañas críticas como Visitas Técnicas (que pasó del 85% en 2024 al 93% en 2025), CAPEX y Mejoras (creciendo del 83% al 90%) y Facturación y Cartera (creciendo del 89% al 90%).

Sin embargo, el indicador global fue Impactado principalmente por la campaña de Salida, cuyo resultado del 53% (afectado por coyunturas contractuales complejas) generó una desviación significativa en el promedio ponderado, comprometiendo el buen resultado de la eficiencia operativa lograda en las demás aristas del servicio.

iii. Bienestar de los Proveedores

Durante el año **2025**, **Pei Asset Management** fortaleció el relacionamiento con sus proveedores, reconociéndolos como un grupo de interés estratégico para la adecuada provisión de bienes y servicios tanto para Pei como para la propia compañía. En este contexto, se implementó una evaluación bidireccional del proceso de **Contratación y Compras**, mediante la cual los proveedores evaluaron a Pei Asset Management en aspectos clave como la interacción con las distintas áreas internas, los tiempos de respuesta y la claridad y transparencia del proceso.

Los resultados evidenciaron una percepción altamente favorable, con una calificación promedio de **8,95 sobre 10**, lo que refleja la solidez del modelo de relacionamiento con proveedores y el fortalecimiento de la confianza con este grupo de interés. Adicionalmente, el ejercicio permitió identificar fortalezas y oportunidades de mejora, que servirán como insumo para la mejora continua y la consolidación de relaciones transparentes, eficientes y colaborativas a largo plazo.





d. Transformación Digital y Eficiencia Operativa

La estrategia de transformación digital de **Pei Asset Management** tiene como propósito fortalecer la eficiencia operativa, la transparencia y la toma de decisiones, mediante la adopción progresiva de tecnologías que optimizan los procesos internos y mejoran la experiencia de los distintos grupos de interés. Este enfoque constituye un habilitador clave de la sostenibilidad del negocio, al contribuir a una gestión más eficiente de los recursos, la reducción de costos operativos y el fortalecimiento de los mecanismos de control y trazabilidad.

Durante el periodo reportado, la estrategia digital se orientó a consolidar plataformas tecnológicas integradas, promover el uso de datos como activo estratégico y sentar las bases para la incorporación responsable de herramientas de analítica avanzada e inteligencia artificial. Estas iniciativas permiten a la organización evolucionar hacia modelos de gestión más proactivos, escalables y resilientes, alineados con los objetivos de largo plazo de **Pei Asset Management y Pei**.

De igual manera, durante el año **2025** se llevó a cabo un diagnóstico del nivel de madurez en inteligencia artificial, que permitió estructurar un mapa de brechas en dimensiones clave para Pei Asset Management. Este ejercicio constituye el punto de partida para priorizar iniciativas, orientar la toma de decisiones y definir una hoja de ruta gradual para el fortalecimiento de las capacidades digitales de la organización.

e. Comunicaciones y gestión de la marca

Conectando con las audiencias: participación en escenarios estratégicos de la industria

Durante **2025**, Pei fortaleció de manera consistente su posicionamiento institucional mediante una participación estratégica en los principales escenarios de la industria financiera, inmobiliaria y del mercado de capitales, complementada con una presencia activa en medios de comunicación económicos nacionales y locales. Esta gestión permitió amplificar los mensajes clave del vehículo, profundizar el relacionamiento con inversionistas y consolidar su reputación como referente del sector.

En este contexto, **Jairo Corrales Castro**, presidente de **Pei Asset Management**, representó a la organización en espacios de alto nivel como el **Congreso Asofondos y el Congreso Camacol**, aportando una visión sobre el entorno económico, el inmobiliario como activo de inversión de largo plazo y las dinámicas del sector no residencial. De manera especial, la participación de Pei en el **Congreso Asobolsa–nuam** constituyó un hito estratégico al convertirse en el escenario del toque de campana de la emisión del duodécimo tramo de Títulos Participativos por **COP 500,000 millones**, fortaleciendo la visibilidad de la operación y el relacionamiento

con inversionistas y agentes del mercado. Este hito fue reconocido por la industria con el Premio ColCapital 2025 en la categoría Fundraising, destacando el regreso de Pei al mercado de capitales tras seis años y su liderazgo dentro del sector inmobiliario.

Adicionalmente, la compañía recibió un reconocimiento por la implementación de criterios **ASG** en el activo **Plaza Central**, reafirmando su compromiso con la sostenibilidad, la gestión eficiente de recursos y la generación de impacto social. La participación de voceros técnicos en foros especializados de sostenibilidad permitió visibilizar avances relevantes del portafolio, como la medición del **100%** del consumo energético, el progreso en certificaciones ambientales y la adopción del Marco de Sostenibilidad Corporativa como guía para las metas de descarbonización a **2030 y 2050**. En conjunto, la presencia en **10 eventos estratégicos** y **12 participaciones de voceros** permitió alcanzar a más de **100,000 usuarios**, generar entrevistas y contenidos de valor, y fortalecer el posicionamiento y el capital reputacional de Pei y su portafolio.



Comunicación digital e interna: fortalecimiento del ecosistema y alineación organizacional

Durante el año, la estrategia de comunicación digital se enfocó en fortalecer el ecosistema digital como un activo estratégico para el relacionamiento con inversionistas y arrendatarios. Se realizaron ajustes de alto impacto en la experiencia de usuario y se avanzó en el proyecto de la nueva página web, con una visión de largo plazo orientada a claridad, confianza y servicio.

En redes sociales, LinkedIn se consolidó como un canal estratégico de posicionamiento, alcanzando más de **638,000 impresiones**, con un **67% de alcance orgánico**, **51,126 clics** y un engagement promedio del **9.08%**, evidenciando una evolución hacia un canal que impulsa acciones concretas y relacionamiento efectivo con las audiencias.

En el frente interno, la comunicación se consolidó como un habilitador clave de la estrategia organizacional, acompañando la implementación del **Modelo de Cultura** y fortaleciendo el alineamiento del equipo con los objetivos del negocio. Se desarrollaron campañas transversales y se fortaleció la intranet Pei AM al Día como principal canal interno. Adicionalmente, se realizaron tres conversatorios estratégicos enfocados en cultura, sostenibilidad e inteligencia artificial, que promovieron la conversación, el aprendizaje y la apropiación de los ejes estratégicos de la compañía.



Academia Pei: educación financiera como herramienta de posicionamiento

Academia Pei se consolidó durante **2025** como una plataforma estratégica de educación financiera y un pilar relevante de la estrategia de posicionamiento de la marca. Al cierre del año, la plataforma alcanzó **1,264 registros**, lo que representó un crecimiento interanual del **132%**, y **144 cursos culminados**, un incremento del **188%** frente a **2024**.

Este crecimiento fue impulsado por una estrategia de alianzas con actores relevantes del ecosistema financiero y digital, que permitió ampliar el alcance, fortalecer la credibilidad del contenido y posicionar a Pei como un actor comprometido con la educación financiera. La experiencia del año confirmó que este enfoque contribuye a la construcción de confianza y a la toma de decisiones de inversión más informadas por parte de las audiencias.

Gestión Comunicaciones y Mercadeo 2025



El desempeño de Pei en **2025** refleja la solidez de un vehículo que actúa con determinación, criterio y visión de largo plazo, incluso en contextos desafiantes. Las decisiones tomadas a lo largo del año —en el mercado de capitales, en la gestión del portafolio inmobiliario y en la relación con inversionistas y arrendatarios— responden a una convicción clara: generar valor sostenible requiere disciplina, responsabilidad y la capacidad de avanzar cuando el entorno lo exige. Con un portafolio robusto, una base de inversionistas cada vez más amplia y una estrategia enfocada en el largo plazo, Pei cierra el año reafirmando su compromiso con la creación de valor, la transparencia y la construcción de confianza, pilares que seguirán guiando su evolución en los años por venir.

