

INFORME ANUAL 2022



Fondo de inversión inmobiliaria líder en Colombia

Tabla de contenido:

1. **[Carta del Presidente de Pei Asset Management](#) (página 3): 2022 un año que reflejó la resiliencia del vehículo al afrontar importantes retos y adaptarse a nuevas dinámicas que se presentaron en el año promoviendo estrategias y manteniendo una comunicación abierta y cercana con todos los actores del mercado de capitales.**
2. **[Tesis de inversión](#)** (página 5)
3. **[Gestión 2022](#)** (página 7): Resiliencia del vehículo a un entorno retador
  - a. [Análisis macroeconómico](#)
  - b. [Indicadores financieros](#)
  - c. [Riesgos asociados a la operación](#)
  - d. [Indicadores inmobiliarios](#)
  - e. [Adquisiciones 2022](#)
  - f. [Dinámica del mercado de capitales](#)
  - g. [Portafolio inmobiliario por categorías](#)
  - h. [Agenda con los Inversionistas](#)
4. **[Avance en el Plan Estratégico](#)** (página 46)
5. **[Sostenibilidad](#)** (página 50)
6. **[Gobierno Corporativo](#)** (página 54)
7. **[Administrador inmobiliario](#)** (página 60)

## 1. Carta del Presidente

Estimados Inversionistas,

El 2022 se caracterizó por ser un año de enormes desafíos y retos para el PEI. Siendo un vehículo de inversión inmobiliaria, que emula los Reits a nivel internacional, el PEI posee un portafolio de activos inmobiliarios generadores de renta, que está representado en unos títulos participativos que transan en el mercado de capitales. Si bien los resultados operativos del negocio fueron positivos, la dinámica del valor del título en el mercado secundario no corresponde ni al valor de los activos inmobiliarios ni a los resultados operacionales del vehículo.

Al finalizar el año 2022, los activos bajo administración, de acuerdo con los avalúos practicados por terceros independientes, superaron los 8.5 billones de pesos, representados en 1.14 millones de metros cuadrados arrendables, sobre los cuales se han firmado contratos de arrendamiento que han construido y afianzado relaciones comerciales con más de 2,200 arrendatarios, de excelente perfil de riesgo crediticio. Hoy en día, el portafolio de activos inmobiliarios consolida a Pei como el vehículo de inversión con el mayor número de metros cuadrados bajo administración del país.

El crecimiento de la economía en 2022, sumado a la gestión proactiva del equipo comercial en la prospección y consecución de arrendatarios y a las altas especificaciones técnicas de los inmuebles; permitieron que se alcanzaran niveles de ocupación cercanos al 95%. De igual manera, la renovación de más del 96% de los contratos de arrendamiento, en muchos casos con incrementos reales en las rentas, contribuyó a que se presentará un incremento de los ingresos superior al 23%. Todo lo anterior, permitió que en el año 2022 los resultados operacionales del vehículo fueran muy positivos con márgenes NOI y EBITDA superiores al 82% y 65%, respectivamente.

El año estuvo enmarcado en un entorno global con altos niveles de inflación, lo cual conllevó a que los bancos centrales de la mayoría de los países del mundo implementaran una estrategia contraccionista, consistente en un aumento muy acelerado y pronunciado de las tasas de interés. Colombia no fue la excepción y durante el segundo semestre del año se produjo un incremento muy importante de las tasas de interés, lo que llevó a que aún sin aumentar significativamente el monto de la deuda, el costo financiero del vehículo pasara de \$116,882 MM a \$270,492 MM.

De esta manera, durante el 2022 se distribuyeron 177 mil millones de pesos, lo que representó un dividend yield patrimonial del 3.5%, una reducción de 130 puntos básicos frente a lo entregado en 2021. En este contexto, como mencionamos anteriormente, anticipamos que el entorno inflacionario y de altas tasas de interés que llevó a la disminución en las distribuciones de rendimientos en 2022, se prolongue en 2023. No obstante, en el mediano plazo, los buenos resultados operacionales inmobiliarios, los reajustes permanentes por inflación de los contratos de arrendamiento y la normalización en el costo de financiación hacia el 2024 permitirán retornar a los niveles históricos de distribución.

En ese sentido, los excelentes resultados del portafolio inmobiliario contrastan con el comportamiento negativo del valor del título participativo PEI en el mercado secundario. Durante el 2022 la dinámica del sector financiero fue desafiante y volátil, donde el mercado de capitales ha castigado de manera importante el precio de los activos financieros, incluyendo los títulos de los fondos inmobiliarios a nivel mundial.

Esta situación se ha presentado en diversos momentos de la historia, como en 2008, cuando la crisis global hipotecaria ocasionó fuertes desvalorizaciones en los mercados, incluidos los fondos inmobiliarios, que con el tiempo demostraron ser inversiones resilientes, con un desempeño sobresaliente, respaldados por sus activos físicos y sus contratos de arrendamiento de largo plazo.

Como es de conocimiento de los inversionistas, durante el 2022 Pei AM implementó estrategias en el mercado de capitales, orientadas a mejorar la liquidez de los títulos en el largo plazo. Dentro de estas estrategias están el split de los títulos, la migración a la rueda de renta variable y el mecanismo de readquisición de títulos. De manera simultánea se detonó un plan para profundizar la comunicación con nuestros inversionistas haciéndola cercana y frecuente.

En el marco del plan estratégico, Pei Asset Management continuó con la implementación del Modelo Corporativo de Sostenibilidad. En esa medida, en el año 2022, Pei se hizo parte del programa de inclusión “Amigos del Alma” (Best Buddies) en activos como City U y Atlantis para el área de servicio al cliente. De igual manera, se avanzó en el diagnóstico de ecoeficiencias, donde se alcanzó el 62% del área arrendable del portafolio, permitiendo así identificar 15 activos elegibles para iniciar el proceso de certificación LEED en operación y mantenimiento.

Así mismo y como parte de la propuesta de valor agregado para los arrendatarios, en 2022 avanzamos en la iniciativa de m4, gracias a la cual se desarrollaron proyectos, principalmente de la categoría de corporativos, alcanzando cerca de 36,000 m<sup>2</sup> de área intervenida.

Adicionalmente, se dio continuidad a la estrategia de optimización del portafolio inmobiliario, que considera la reconversión, redesarrollo y desinversión de activos inmobiliarios como iniciativas inherentes al modelo de negocio de los fondos inmobiliarios de rentas y que pretenden mantener, potencializar o monetizar la rentabilidad de los activos desde su adquisición.

Finalmente es de resaltar, que, desde hace más de 15 años, Pei AM ha consolidado un portafolio de más de 150 activos inmobiliarios, con arrendatarios de primer nivel y contratos de largo plazo, lo que nos han permitido navegar entornos de alta incertidumbre. De esta manera, ratificamos nuestro firme propósito de trabajar por la evolución del sector inmobiliario y el desarrollo de los mercados de capitales en Colombia.

**Jairo Alberto Corrales**  
**Presidente**  
**Pei Asset Management**

## 2. Tesis de inversión

A lo largo de más de 15 años, Pei Asset Management, administrador inmobiliario de Pei, ha consolidado un portafolio de más de 150 activos inmobiliarios con las más altas especificaciones, lo que le ha permitido mantenerse a la vanguardia y en el liderazgo de la industria de vehículos inmobiliarios de rentas en Colombia.

A partir de un portafolio diversificado en las categorías de comercio, corporativo, logístico y de uso especializado, Pei ofrece a sus inversionistas una alternativa de inversión respaldada por activos tangibles, ubicados en más de 30 ciudades y municipios a lo largo y ancho del país, los cuales tienen vocación de largo plazo y que perciben una rentabilidad variable.

En su compromiso con la visión de largo plazo, Pei AM diseñó y se encuentra en la implementación de un Modelo Corporativo de Sostenibilidad, que tiene como propósito alcanzar los más altos estándares de relación con sus grupos de interés en lo ambiental, social y de gobierno corporativo.

Apalancado en la amplia trayectoria y experiencia de su administrador inmobiliario, Pei ha logrado consolidar estrechas relaciones comerciales con sus más de 2,200 arrendatarios, las cuales se soportan en servicios de alto valor agregado y la calidad de los activos del vehículo de inversión.

A la fecha, más de 5,400 inversionistas han depositado su confianza en Pei, quienes han recibido a lo largo de estos más de 15 años, las distribuciones recurrentes de las distribuciones de flujo de caja provenientes de los resultados de la operación.

## Línea de tiempo:



### 3. Gestión 2022:

#### a. Análisis macroeconómico

##### Entorno macroeconómico

El 2022 estuvo enmarcado en un contexto macroeconómico altamente dinámico, en donde se evidenciaron altos crecimientos de los productos internos brutos a nivel global, acompañados de reducciones en las tasas de desempleo. Lo anterior, producto de los efectos de la reapertura económica postpandemia que trajo consigo que los capitales acumulados durante dos años se destinaran a la inversión y al consumo de bienes y servicios. En ese sentido, el banco mundial estimó un crecimiento de la economía global en el año 2022 del 2.9%<sup>1</sup>

En cuanto al comportamiento de Latinoamérica, durante 2022, se espera alcanzar un crecimiento de 3.4%<sup>2</sup>, impulsado por la dinámica de los precios de las materias primas y el peso que estas tienen dentro de la generación de riqueza de esos países.

Con respecto a la economía colombiana, para el cierre de 2022, tuvo un crecimiento que se anticipa sea del 8.1% cuyos principales contribuyentes son el comercio, servicios de alojamiento y comida (1.6%), actividades artísticas, culturales y de entretenimiento (1.1%) e industria manufacturera (0.9%). El crecimiento de la primera parte del año estuvo impulsado por el consumo de los hogares, que se apalancaron en una mayor cartera de consumo. En términos del gasto privado en el país, este fue 20% superior a los niveles promedio vistos antes de pandemia.

Bajo ese contexto, el año presentó cifras positivas en términos del comportamiento del mercado laboral, en donde la cantidad de trabajadores ocupados alcanzó niveles prepandemia llevando la tasa de desempleo números de un solo dígito con un ligero declive finalizando el año que la llevó a cerrar en niveles del 10.3%<sup>3</sup>.

El sólido comportamiento económico observado a lo largo del 2022, sumado a la intermitencia prolongada en las cadenas de abastecimiento, además, de los conflictos geopolíticos que ocasionaron fuertes aumentos en los precios de las materias primas, conllevaron a que la economía global se desarrollara en medio de un entorno de altas inflaciones, en donde Colombia no fue la excepción. De esta manera, la inflación para el país en lo corrido de 2022 cerró en 13.12%, un nivel que no se tenía desde finales de la década del 90 y, que fue impulsada por los rubros de alimentos y bebidas no alcohólicas, energía, transporte, restaurantes y hoteles.

Lo anterior, llevó a los bancos centrales del mundo, incluido el Banco de la República, a una senda de rápidos aumentos en la tasa de interés de intervención, llevándola a niveles del 12% a cierre de 2022, desde el 3% observado en 2021<sup>4</sup>. En ese orden de ideas, al cierre del año, otras tasas de referencia se alinearon con esta coyuntura, 11.6% en el caso de la IBR y 13.7% de la DTF.

##### Contexto Inmobiliario

Como resultado de la reactivación económica de la postpandemia y de los estímulos al consumo provistos por el Gobierno se comenzaron a ver importantes presiones

---

<sup>1</sup> Fuente: Banco Mundial

<sup>2</sup> Fuente Deloitte Insights

<sup>3</sup> Fuente: Departamento Nacional de Estadística (DANE)

<sup>4</sup> Banco de la República de Colombia

inflacionarias que ocasionaron un alza considerable en los costos de construcción desde marzo del 2021. En consecuencia, el ICOCED (Índice de Costos de Construcción de Edificaciones) aumentó 10% con respecto al cierre de 2021<sup>5</sup>. En efecto, las categorías que registraron un mayor índice fueron comercios (+10.2%), oficinas (+11%) y hoteles (+11.4%). Demostrando así, la continuidad de la tendencia que ha perjudicado los márgenes de los desarrolladores y ha disminuido el ritmo en la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios.

En ese contexto, las últimas cifras reveladas por el DANE sobre la actividad económica muestran que los insumos que más aportaron al crecimiento del índice fueron servicios de instalaciones de redes con 1.36 puntos porcentuales, cemento con 0.93 puntos porcentuales y cuadrillas con 0.71 puntos porcentuales.

Con respecto a las licencias de construcción, el segmento no residencial (+17.6%), se destacaron la industria (+167.8%) y los hospitales (+157.4%), mientras que para las oficinas el número de permisos aprobados sobre metros cuadrados a construir se redujeron un 77.4%.

Los costos elevados en la construcción y en sus licencias llevaron a la reducción en el crecimiento en la oferta de metros cuadrados en el mercado. Por otro lado, la demanda por metros cuadrados se mantuvo estable durante el año si bien las empresas incorporaron esquemas híbridos o flexibles, estos no generaron un efecto material sobre la demanda. En este sentido, los metros cuadrados vacantes tuvieron un mayor nivel de ocupación en la categoría corporativa.

En línea con lo expuesto, el sector inmobiliario como componente del PIB sigue siendo relevante tanto para la contribución al crecimiento del país como para la generación de empleo. Para el año 2022, el sector inmobiliario representó el 5.3% como proporción del PIB del país, proyectándose además como uno de los sectores que podrá compensar el efecto de otras industrias con proyecciones de decrecimiento en el 2023.

## **Resiliencia en 2022**

### **Sector inmobiliario por categorías**

Corporativos: en medio de la incertidumbre sobre el regreso completo de la población laboral a las oficinas y la magnitud en la que esto podría continuar sucediendo, lo que el mercado ha presenciado de forma paralela es una reducción significativa de la creación y construcción de nuevos espacios. Mientras que en 2019 se producían 240,000 m<sup>2</sup> nuevos de oficinas, el promedio entre 2020 y 2022 no ha superado los 60,000 m<sup>2</sup>, lo cual, como se menciona anteriormente, está explicado por el efecto del incremento en algunos materiales para construcción de la mano de los incrementos en los costos de financiación.

Entre los principales componentes que aportaron al aumento en el costo de la construcción de 9.31%, año corrido al finalizar octubre, se encuentran el cemento (+1.13%), agregados (+1.08%), concreto (+0.76%) y acero (+0.60%). Con menos oficinas nuevas y oficinas nuevas más costosas, los arrendadores han logrado compensar, a través de una menor oferta competitiva, el efecto de un crecimiento menos acelerado en la demanda y de la ocupación a causa de las nuevas modalidades de trabajo semipresencial y remota. Con el cierre del ciclo de producción de oficinas en 2019 hemos entrado en un contexto donde la

---

<sup>5</sup> Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)

tasa de absorción<sup>6</sup> vuelve a ser mayor que el número de oficinas nuevas construidas, una relación que estaba invertida desde el 2014.

En el 2022 la tasa de absorción ha sido equivalente a 40,000 m<sup>2</sup> mientras que las oficinas construidas suman un total inferior a los 30,000 m<sup>2</sup>. De esta manera, a pesar de la incorporación del trabajo híbrido en algunas industrias, la tasa de vacancia sobre el total de inventario de oficinas en Colombia ha regresado a niveles cercanos al 12.76%, equivalentes a cifras antes de pandemia y destacables frente a países como Brasil y Chile.

En medio de una coyuntura retadora, para el 2022 surgieron tendencias que están definiendo los criterios de selección de los arrendatarios al momento de buscar y tomar oficinas:

- Migración a mayor calidad: oficinas con altos estándares han aumentado su MLA<sup>7</sup> considerando que estas permiten una mayor facilidad en el reintegro postpandemia por parte de los empleados, por condiciones técnicas como mayor ahorro de energía y servicios públicos, mejor ventilación, espacios flexibles y ajustables según el tipo de trabajo, altos estándares de seguridad, entre otros. Por otro lado, las oficinas desactualizadas y de condiciones inferiores se han mantenido sobre las mismas rentas o en algunos casos han caído.
- Interés de grandes arrendatarios institucionales y corporativos: importantes multinacionales que tienen operaciones en dólares o en otras monedas ven una oportunidad en el pago de las rentas en la moneda local a precios comparativamente inferiores frente al resto de la región.

Logístico: para esta categoría la ciudad más relevante en el país sigue siendo Bogotá y sus alrededores, constituida como el centro empresarial e industrial del país, por lo que el desarrollo de las bodegas y la mayor demanda de activos se concentra en esta y sirve como representación de las dinámicas del mercado a nivel nacional. Los principales sectores en donde este tipo de activos están ubicados son el corredor de la Calle 80, la Vía Funza-Cota, Calle 13, Fontibón y Zona Norte, cada sector con un rango de renta promedio entre 12,000 y 20,000 (COP/m<sup>2</sup>/mes).

A pesar del desarrollo de este tipo de activos, la vacancia promedio en estas zonas de la ciudad se mantienen entre el 2% y el 5%, lo cual demuestra el potencial para el desarrollo de nuevos espacios, además considerando que sigue siendo un mercado pequeño comparativamente frente a otras ciudades principales de la región o frente a economías con contextos similares como México.

Hasta el 2021 los precios por renta mensual se habían mantenido entre los 17,000 y 18,000 pesos. Sin embargo, para finales del 2022 se han visto precios más cercanos a los 23,500 por m<sup>2</sup> debido al aumento de la demanda por parte de empresas que, posterior a la pandemia, se han encontrado con la necesidad de mejorar sus operaciones de inventario e infraestructura logística, adicional a que existe una oferta limitada por los costos de construcción y financiación.

El potencial de esta categoría, y donde se evidenció durante el año una mayor inversión, fue en el segmento de bodegas clase AAA; activos desarrollados con altos estándares y

---

<sup>6</sup> Tasa de absorción: cantidad de oficinas/áreas nuevas que las empresas toman para arrendar.

<sup>7</sup> Market Leasing Assumption (*Supuesto de renta de mercado*, por sus siglas en inglés): es un indicador que asume un precio de renta promedio de mercado por metros cuadrado, de acuerdo con unos estándares de ubicación, tamaño, condiciones técnicas y de construcción, sobre un área arrendable determinada de manera que esta pueda ser comparable frente a otras áreas en otros activos.

adecuaciones técnicas para grandes arrendatarios, cuya ubicación actual está principalmente distribuida entre la zona Calle 80 y Calle 13. La necesidad de este tipo de activos, en medio del auge del *e-commerce*, que para el 2022 tuvo un crecimiento alrededor del 17%, ha marcado una tendencia desde el 2010 cuando la composición del mercado total de bodegas era del 15%, con menos de 150,000 metros cuadrados, contra una participación hoy cercana al 30%, aproximadamente 500,000 metros cuadrados, de los cuales casi 300,000 fueron construidos entre 2016 y 2021.

Centros Comerciales: la cifra de centros comerciales en el país para el 2022 ascendió a 259, de los cuales 184 tienen una estructura de administración multi propietario equivalente a 4.1 millones de m<sup>2</sup> de GLA<sup>8</sup> y los otros 75 centros comerciales tienen esquema de propiedad única, sumando 2 millones de m<sup>2</sup> en área arrendable.

La migración hacia la estructura de propiedad única frente a una estructura fragmentada ha tomado gran relevancia ya que un centro comercial con un único propietario tiene un mayor control y capacidad de adaptación sobre la configuración de los espacios y la oferta comercial a través de sus arrendatarios, que facilita proveer una experiencia integral al visitante del centro comercial, desde una combinación exitosa de ofertas de comercio o gastronomía hasta puntos de pago de servicios y locales de entretenimiento.

Así mismo, se ha comenzado a presenciar la incursión de usos mixtos en estos centros, tales como los espacios de coworking, agencias de viajes, hoteles, entidades de educación y de salud. Como consecuencia directa de la pandemia y el efecto que el confinamiento tuvo sobre la economía de los hogares se dio lugar a nuevos formatos con un enfoque de precios bajos, los cuales hoy en día se convirtieron, en muchos casos, en los locales ancla de los centros comerciales, ejemplos de estas marcas son Miniso, Dollar City, Casa Ideas, entre otros.

---

<sup>8</sup> Gross leasable Area (*Área arrendable bruta*, por sus siglas en inglés): es el área total disponible para arrendar en un activo inmobiliario.

## b. Indicadores financieros

En primer lugar y a modo de contexto, se detallan los principales rubros que diferencian las cifras publicadas en los Estados Financieros auditados del año con respecto a las cifras gerenciales publicadas en este reporte.

Es importante mencionar que los Estados Financieros de Pei se preparan teniendo en cuenta las normas de contabilidad financiera IFRS, según las cuales, la información debe llevarse discriminada en cuentas independientes de ingresos y gastos, mientras que en las cifras financieras de reporte gerencial: (i) la información se presenta en saldos netos en la cuenta que corresponda de ingresos o de gastos (ii) no se incluyen ingresos ni gastos no efectivos como por ejemplo, las cifras de ingresos o gastos por valorización, (iii) no se incluyen ajustes de periodos anteriores, provisiones y movimientos contables que no impliquen entradas y/o salidas de efectivo.

### ESTRUCTURA DE COSTOS

<b>+</b>	<b>INGRESOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◊ Arrendamiento y concesión de inmuebles</li> <li>◊ Parqueadero</li> <li>◊ Mercadeo y publicidad</li> <li>◊ Ingresos financieros</li> <li>◊ Otros</li> </ul>
<b>-</b>	<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◊ Impuesto predial</li> <li>◊ Seguros</li> <li>◊ Avalúos</li> <li>◊ Honorarios de operadores especializados</li> <li>◊ Gastos de reparaciones y mantenimiento</li> <li>◊ Gastos reembolsables Netos de los activos</li> <li>◊ Otros</li> </ul>
<b>=</b>	<b>NOI<sup>1</sup> = UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◊ Ingresos facturables, menos gastos operacionales</li> </ul>
<b>-</b>	<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◊ Gastos del vehículo: comisión de administración inmobiliaria, comisión de agente de manejo, costos de mantenimiento del programa de emisión BVC, Deceval, honorarios del Comité Asesor.</li> </ul>
<b>=</b>	<b>EBITDA<sup>2</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◊ NOI, menos gastos administrativo</li> </ul>
<b>-</b>	<b>GASTOS FINANCIEROS NETOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◊ Rendimientos de excedentes de tesorería</li> <li>◊ Intereses de obligaciones financieras</li> <li>◊ Gastos bancarios</li> </ul>
<b>+/-</b>	<b>INVERSIÓN EN CAPITAL DE TRABAJO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◊ Variación de activos corrientes y pasivos corrientes</li> </ul>
<b>=</b>	<b>FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◊ Monto final disponible para entregar a los Inversionistas, producto del resultado de la operación del portafolio.</li> </ul>

1. Net operating Income | 2. Earns before interest, tax, depreciation and amortization

## Ingresos

A continuación, se presenta el detalle de la conciliación para los ingresos como se describió al comienzo de la sección:

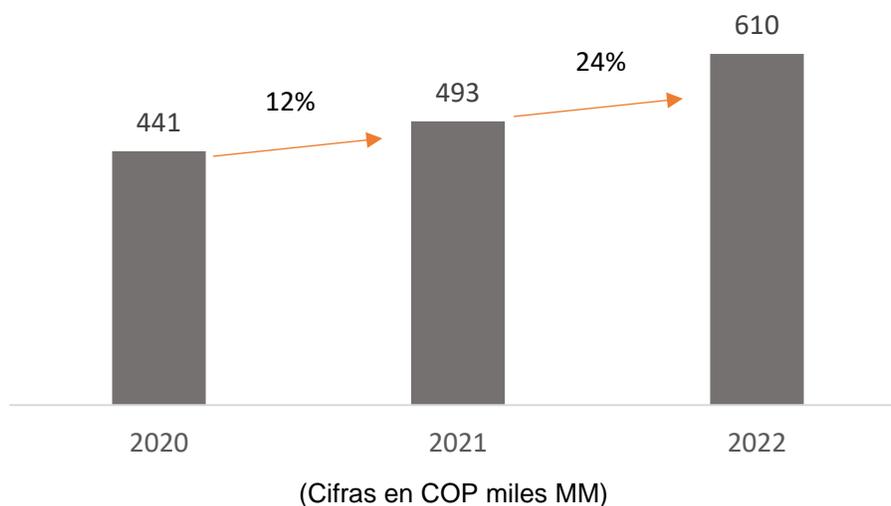
<b>Ingresos Operacionales PEI</b>	<b>609,979</b>
Costos operación Categoría Hospitalidad	26,696
Gasto M4	5,729
Castigos de cartera	1,713
Alivios financieros	1,050
Ingreso por multas	11,532
Reclasificación ingresos reembolsables	3,120
<b>Ingresos Operacionales (EEFF auditados 2022)</b>	<b>659,819</b>

Los ingresos operacionales en lo corrido del año 2022 alcanzaron 609,979 millones, 116 mil millones adicionales, equivalentes a un incremento de 24% frente al año inmediatamente anterior. Esto se explica principalmente por el aumento en 73 mil millones o 17.2% en ingresos por arrendamiento fijo a causa del incremento en los cánones por indexación de los contratos al IPC y a la disminución sostenida de la vacancia durante el año. De dicho incremento, 11 mil millones provienen de la categoría de activos logísticos, 10 mil millones de la categoría de corporativos, 43 mil millones de locales y centros comerciales y 8 mil millones de activos especializados.

Por otra parte, los ingresos variables, producto de la buena dinámica en los comercios, incrementaron 24 mil millones, 64% superior a 2021. Este crecimiento se debe en su mayoría a la categoría comercial, cuyo aporte es equivalente a 17 mil millones, asociado a la recuperación del sector posterior a la pandemia y, a la disminución de vacancia ligada a negociaciones donde el ajuste de contratos con rentas variables es más frecuente. El valor restante está desglosado en 4 mil millones en la categoría de activos corporativos y 3 mil millones por locales comerciales.

Por último, cabe resaltar que la incorporación del Hotel Calablanca en diciembre del año 2021 y su inicio de operación en lo corrido del año 2022, aportó 12 mil millones de ingresos netos. Esto explica alrededor del 10% del incremento de los ingresos observados en lo corrido del año 2022.

## Ingresos operacionales



## Cartera

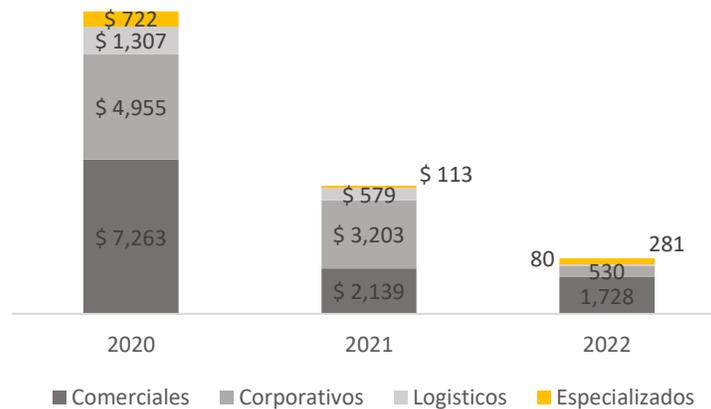
A continuación, se presenta el detalle de la conciliación para la cartera:

<b>Cuentas por cobrar EEFF 2022 (COP MM)</b>	<b>33,150</b>
Cuentas por cobrar fideicomitentes	- 14,643
Anticipos a proveedores	- 2,351
Impuestos, diversos y otros	- 5,909
<b>Cuentas por Cobrar EEFF Ajustado</b>	<b>10,246</b>

La gestión de cobro realizada durante 2022 permitió tener una recuperación de cartera, reducción que ha sido consistente desde la pandemia, llegando a una cifra de cartera bruta a cierre de 2022 de 10,246 MM, 59%, por debajo al cierre de 2021. A su vez, la cartera neta (cartera bruta menos provisiones contables) tuvo una reducción respecto a 2021 de 4,339 MM, llegando a un valor de cierre en 2022 de 2,620 MM.

La cartera corriente disminuyó en 73% asociado principalmente al pago de diferidos en la categoría corporativa, mientras que la cartera vencida tuvo una reducción de 57% asociado principalmente al cumplimiento de las negociaciones realizadas con terceros con cartera vencida en la categoría logística y comercial.

A cierre de 2022, se presentó la menor rotación de cartera neta de los últimos tres años, llegando a un valor de 2 días. Adicionalmente, es importante mencionar que la cartera neta al cierre de 2022 representa el 0.43% de los ingresos operacionales del año.



**Cartera neta por categoría  
(COP MM)**

## Gastos

En lo corrido del año, los gastos operativos totales registraron un incremento del 18% frente al año 2021, pasando de 90 mil millones a 107 mil millones, variación de 17 mil millones. Los rubros que explicaron más del 60% de esta variación fueron los gastos por prediales con un aumento equivalente a 6 mil millones, honorarios operadores especializados con una variación de 4 mil millones y el rubro de reparaciones y mantenimiento que registraron un incremento de 1.1 mil millones.

La variación positiva del gasto en impuestos prediales se da por efecto principalmente a la mayor valorización catastral contra el año 2021. De dicho valor, 2 mil millones hacen parte del segmento de activos corporativos y 4 mil millones por centros comerciales.

Con respecto al gasto de honorarios de operadores especializados se evidencia que el segmento de centros comerciales aporta cerca del 98% de la variación total del rubro. El incremento se explicó en su mayoría por la adquisición de activos de dicha categoría en el año 2021 y el aumento del EBITDA en lo corrido del año 2022.

Por su parte, el incremento en el valor del rubro de reparaciones y mantenimiento se dio en su mayoría por la categoría de activos logísticos, cuyo aporte fue de 600 millones y activos corporativos con un incremento de 500 millones. Esto en consecuencia de las reparaciones asociadas a la ola invernal que se presentó en 2022 materializada en proyectos de impermeabilización y mantenimiento de cubiertas y terrazas.

Es importante destacar los menores gastos presentados en cuotas de administración que registraron un monto de cierre por 9,008 millones producto de las reducciones en vacancia en cada una de las categorías del portafolio. En consecuencia, los gastos reembolsables crecieron en menor medida producto del cierre de vacancia asociado al pago de las cuotas de administración asumidas por los arrendatarios que tomaron metros cuadrados vacantes.

## **NOI**

El NOI se ubicó en 503 mil millones, un incremento de 100 mil millones o una variación del 25% frente al valor registrado en 2021 de 403 mil millones. De este incremento, 38 mil millones corresponden a centros comerciales, 16 mil millones a activos corporativos, 15 mil millones a activos especializados y 11 mil millones corresponden a la categoría de activos logísticos. La categoría de centros comerciales impulsó el aumento del NOI por el comportamiento de las ventas y el comercio que permitieron aumentar los ingresos en variables. Esto, sumado a la reducción en vacancias de cada una de las categorías del portafolio y a la incorporación de nuevos activos como Megaport y Boho, el aumento en participación de activos anteriormente incorporados (CityU y el portafolio de Centros Comerciales Único) y los ingresos del año completo del Hotel Calablanca.

Por otro lado, el margen NOI pasó de 81.7% en el año 2021 a 82.5% al cierre de 2022 explicado por la mayor variación en los ingresos totales que incrementaron 23.5% frente a los gastos operativos totales que registraron un menor ritmo de crecimiento por 18.4%.

## **EBITDA**

En relación con la utilidad operacional antes de descontar los gastos financieros, depreciaciones y amortizaciones (EBITDA por sus siglas en inglés), se registró un monto de 399 mil millones en el año 2022 que equivale a un aumento del 28% frente al 2021 y una variación absoluta de 88 mil millones. Esto, producto de una variación positiva del ingreso operativo neto (o NOI por sus siglas en inglés) del 25% superior al agregado de la variación en los gastos administrativos, TIS y comisiones por arrendamiento que alcanzó un 13%, pasando de 92 mil millones a 104 mil millones en el periodo. Este efecto se vio materializado en un margen EBITDA de a 65.5%, frente a un margen de 63% a cierre de 2021.

La variación en los gastos del portafolio en 11 mil millones en el año 2022 está asociada a dos factores principalmente a la valorización de la propiedad de inversión a los activos que ingresaron durante lo corrido del año 2022.

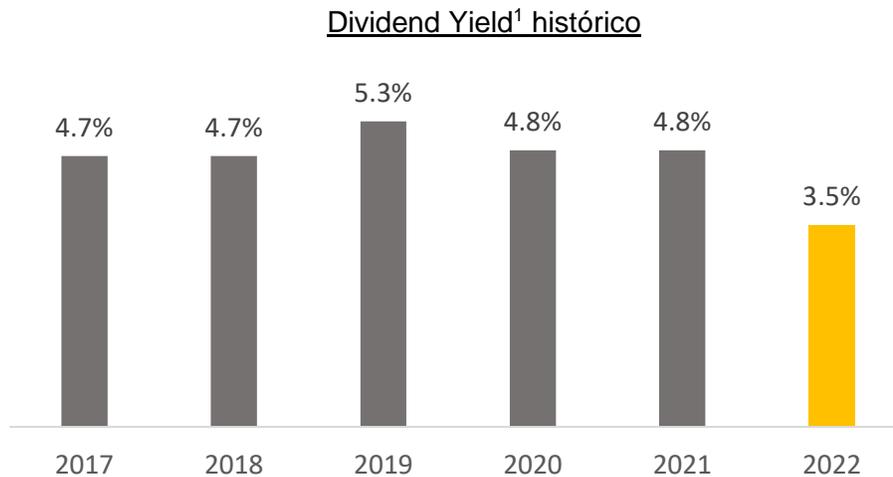
Por su parte, la disminución en el gasto por mejoras para nuevos arrendatarios (TIS por sus siglas en inglés), disminuyeron en 300 millones frente al 2021, asociados a las menores solicitudes de adecuaciones realizadas en activos pertenecientes a la categoría de locales comerciales.

## **Flujo de Caja Distribuible**

Durante el 2022 se distribuyeron 177 mil millones de pesos, lo que representó un *dividend yield* patrimonial del 3.5%, una reducción de 130 puntos básicos frente a lo entregado en 2021. En este contexto, anticipamos que el entorno inflacionario y de altas tasas de interés que llevó a la disminución en las distribuciones de rendimientos en 2022, se prolongue en

2023. No obstante, en el mediano plazo, los buenos resultados operacionales inmobiliarios, los reajustes permanentes por inflación de los contratos de arrendamiento y la normalización en el costo de financiación hacia el 2024 permitirán retornar a los niveles históricos de distribución.

El flujo de caja pagado del año 2022 estuvo repartido en 4 pagos: 63,752 millones en febrero; 60,378 millones en mayo; 42,544 millones en agosto; y 10,669 millones en noviembre. Esto es equivalente a una distribución total de 4,119.36 pesos por título durante todo el año, con la equivalencia a la cantidad de títulos después del Split (el aumento de la cantidad de títulos en el mercado en 100 veces).



## Rentabilidad

La rentabilidad total del vehículo se compone del flujo pagado al inversionista mencionado en la sección del Flujo de Caja Distribuible y la valorización de los activos en el periodo. La estimación de dicha valorización se lleva a cabo en lo corrido del año por medio de la ejecución del cronograma de actualización de avalúos correspondiente a activos del portafolio y adquisiciones del año.

De forma agregada la rentabilidad total del portafolio cerró el año en 17% E.A., explicada en un 75.7% por valorización patrimonial y un 24.3% por distribución de flujo de caja. El componente de valorización representó un retorno del 12.9%, al pasar de un precio por título patrimonial al cierre del 2021 de 109,872 a 124,048 pesos por título.

Es importante destacar que el resultado en la valorización del patrimonio y del valor NAV de los títulos recoge el resultado del mecanismo de actualización del valor de los activos, que considera un cronograma de revisión anual y establece que las firmas valuadoras encargadas de la estimación no repitan el proceso por más de tres años consecutivos para el mismo activo. Las firmas valuadoras independientes aprobadas por el Comité Asesor son compañías multinacionales expertas en la valoración de activos inmobiliarios y se rigen por estándares internacionales.

En consecuencia, la actualización de los 152 activos que componen el portafolio se llevó a cabo en su totalidad a lo largo del 2022. La activación de cada avalúo fue incorporada inmediatamente en la utilidad diaria del vehículo y, por ende, en el valor patrimonial que se publica de forma diaria al mercado. El resultado del ejercicio de valoración de los activos por parte de las firmas independientes es consecuencia de combinar varias metodologías, dentro de estas se destaca la metodología por flujo de caja descontado, complementado con metodologías como capitalización directa y comparables de mercado.

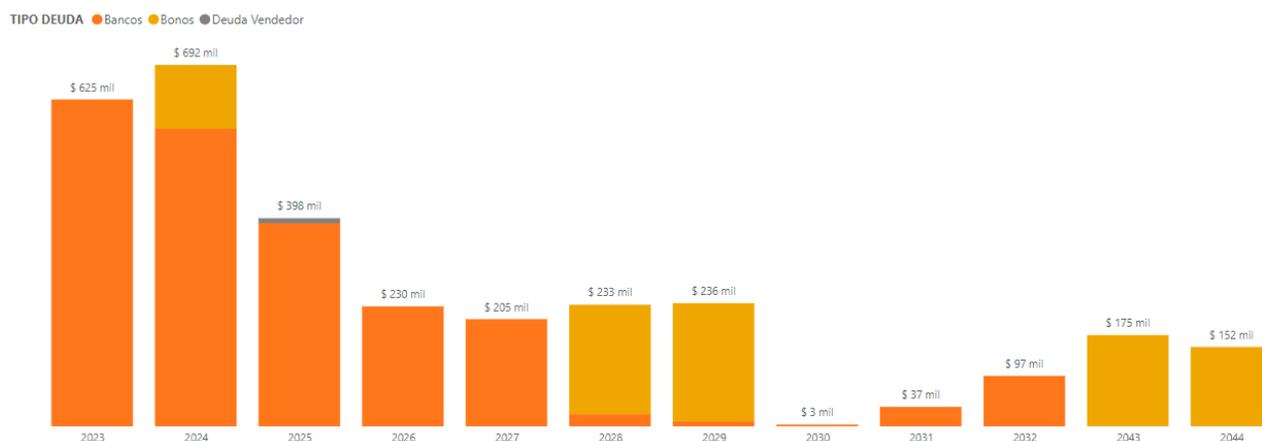
## Estructura de capital y endeudamiento

Pei cuenta con fuentes de financiación diversificadas que incluyen la posibilidad emitir títulos participativos y bonos en los mercados de capitales al igual que la financiación bancaria. Por una parte, el acceso al mercado de capitales a través del Programa de emisión de Títulos Participativos PEIS cuenta con un cupo aprobado por 5 billones de pesos. En ese sentido, durante 2022 no se realizó ninguna emisión de PEIS por lo que al cierre del año Pei registró un cupo disponible para nuevas emisiones de títulos participativos de 1.38 billones.

Adicionalmente, el vehículo cuenta con la posibilidad de acceder al mercado de capitales a través del Programa de emisión de Títulos de contenido crediticio (bonos). Es de resaltar, en el año 2022 no se realizaron nuevas emisiones de bonos ni tampoco hubo redenciones de ninguna serie o sustituciones de este tipo de deuda. El tamaño de las cinco series vigentes corresponde a 884 mil millones y el cupo adicional disponible equivale a 500 mil millones para realizar futuras emisiones en títulos de contenido crediticio.

El cupo total de crédito al cierre de 2022 con entidades financieras era de 2.8 billones, de los cuales se habían consumido 2 billones, es decir una capacidad de tomar deuda bancaria adicional hasta por 800 mil millones.

### Perfil de vencimientos de la deuda



El 2022 cerró con un monto de endeudamiento total de 3.1 billones, de los cuales el 80% es deuda de largo plazo y el 20% corresponde a deuda de corto plazo. Así, el indicador

*loan-to-value* que mide la deuda neta sobre el total de activos cerró el 2022 con un nivel del 36%.

Frente al costo de endeudamiento, la tasa de interés promedio del portafolio se ubicó en 9.9%, incremental en cerca de 5.7 puntos porcentuales frente al costo promedio de la deuda del 2021 que se ubicó sobre el 5.2% E.A. Lo anterior estuvo explicado por el incremento de los spreads de cotización y la subida de tasas de referencia en el mercado en un marco de control inflacionario por parte del Banco de la República. De esta forma, para el cierre del año, en promedio, 41.4% de la deuda se encontraba en IBR, 45.5% en IPC y 13.1% en Tasa Fija.

### **c. Riesgos asociados a la operación**

Los inversionistas y potenciales inversionistas deberán considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo antes de tomar una decisión de inversión en el fondo. Si alguno de los riesgos descritos o contemplados en esta sección ocurren, la alternativa de inversión, condiciones financieras y resultados operacionales podrían verse adversa y materialmente afectados. Adicionalmente, es posible que se presenten riesgos adicionales que actualmente no se hayan identificado, o que sean considerados irrelevantes, que también podrían impactar el desempeño del fondo.

#### **Riesgos Estratégicos**

En el año 2021, se realizó una valoración y actualización de los riesgos a los que está expuesto el PEI en donde se identificó que las fuentes de riesgo están asociadas a: (i) riesgos de gestión del cambio o del modelo de negocio que pudiesen afectar el crecimiento rentable del vehículo en un entorno competitivo, (ii) riesgo en que la oferta de productos y servicios generen un valor agregado por debajo de lo esperado, y (iii) riesgos de cambio tecnológico que afecten al vehículo, su mercado objetivo y el desarrollo de la estrategia.

Con el fin de mitigar los riesgos de gestión de cambio o del modelo de negocio, el administrador inmobiliario revisó la estrategia de largo plazo y junto con un consultor externo para los años 2020 y 2021, estructuró un plan de trabajo y de actividades claves para responder rápidamente a los cambios de las necesidades del mercado inmobiliario, en el que se incluye afrontar una mayor competencia que pudiese afectar la disponibilidad de recursos de capital, aumentar la oferta en el mercado inmobiliario, y se diseñó el plan de transformación digital que abordara las necesidades habilitadoras del negocio y de soporte de la estrategia.

En el 2022, el administrador inmobiliario realizó el seguimiento a la materialidad de los riesgos estratégicos identificados en la valoración realizada en el año 2021. El seguimiento tuvo los siguientes objetivos: (i) revisar los riesgos estratégicos identificados, (ii) entender los riesgos, y complementar las fuentes y sus consecuencias bajo el entorno actual, (iii) identificar nuevos escenarios de riesgo y priorizarlos, y (iv) realizar un seguimiento de la hoja de ruta diseñada en 2021 para mejorar el proceso de gestión de riesgos.

En este sentido, la hoja de ruta para 2022 tuvo como enfoque el tratamiento y plan de acción de los riesgos que impidan la ejecución de la estrategia. De esta manera, el administrador inmobiliario junto con el Comité Asesor realizó el seguimiento a la materialidad de los riesgos y el entendimiento del impacto de estos bajo criterios económicos y ASG. Lo anterior tuvo como resultado una priorización de atención a los riesgos, teniendo en cuenta la mitigación del impacto y disminución de la probabilidad de ocurrencia a través de la implementación conjunta de nuevos controles y el fortalecimiento de los controles existentes.

## Condiciones de mercado

- **Inversiones en activos inmobiliarios:** el fondo al invertir en activos inmobiliarios estará expuesto al desempeño del mercado inmobiliario y de los activos subyacentes. El mercado inmobiliario es por naturaleza cíclico, y generalmente un deterioro en los fundamentales inmobiliarios, particularmente en Colombia, podría tener un efecto adverso en el desempeño de las inversiones del fondo. El valor de los activos inmobiliarios podría fluctuar por diferentes razones, en la que se incluye las fluctuaciones en las tasas de interés, cambios en las condiciones económicas locales y nacionales, guerra o terrorismo, solvencia del sistema bancario, disponibilidad a fuentes de financiamiento, cambios en leyes ambientales y de ordenamiento territorial, cambios en los fundamentales de oferta y demanda, mercado inmobiliario altamente competido, aumento en impuestos relacionados con la actividad inmobiliaria, quiebra o dificultades financieras de arrendatarios y limitaciones regulatorias sobre arrendamientos.
- **Mercado altamente competitivo para oportunidades de inversión:** la identificación, compra y venta de activos inmobiliarios atractivos que se ajusten con los objetivos de inversión del fondo, son altamente competitivos en el mercado e implica un alto grado de incertidumbre. El Administrador Inmobiliario compite por oportunidades de inversión con otros fondos inmobiliarios, fondos de capital privado, empresas, instituciones financieras y otros inversionistas. Nuevos competidores entran constantemente al mercado, y en algunos casos los competidores podrían realizar asociaciones para incrementar su posición en el mercado. Es posible que la competencia por oportunidades apropiadas de inversión pueda aumentar, lo que podrá requerir que el Administrador Inmobiliario participe en procesos competidos con una mayor frecuencia, sin embargo, la participación no garantiza la adjudicación de la inversión por los términos y precio.

El Administrador Inmobiliario busca y evalúa constantemente nuevas oportunidades de inversión, las cuales son presentadas, analizadas y aprobadas en espacios con órganos de gobierno corporativo, en los cuales se incluye el Comité de Inversiones y el Comité Asesor.

- **Disponibilidad a fuentes de financiamiento:** una fluctuación significativa en el mercado financiero con frecuencia disminuye la tolerancia de riesgo de contraparte, que puede impactar negativamente a las instituciones financieras, incluso llegando a la quiebra. Se espera que el fondo busque regularmente adquirir nueva deuda y refinanciar la deuda existente, incluso en el mercado de deuda; y caídas significativas en los títulos de deuda o aumentos en las tasas de interés, u otros eventos en los mercados crediticios harían difícil llevar a cabo una financiación normal, como la obtención de financiación de deuda para adquisiciones.

El seguimiento continuo de las variables de mercado, así como de las fuentes de financiamiento y sus condiciones, es realizado por el Administrador Inmobiliario y presentado en el Comité de Mercado de Capitales. Adicionalmente, el Administrador Inmobiliario realiza análisis de apetito del mercado y los inversionistas, con el fin de

establecer las alternativas de financiamiento y de la definición de la mejor estructura de capital de acuerdo con las condiciones actuales.

- **Inflación:** la inflación y las altas fluctuaciones en este dato puede llegar a presentar efectos negativos en la economía y en los mercados financieros, particularmente en mercados emergentes. La alta tasa de inflación podría llegar a tener un impacto directo en los activos inmobiliarios debido al componente de valorización de estos, así como en la estructura de capital por obligaciones financieras de corto y largo plazo que se encuentren indexadas a la inflación.
- **Sensibilidad de los resultados del fondo ante fluctuaciones en las tasas de interés:** la capacidad que tiene el fondo de generar resultados positivos y por ende de realizar pagos del Flujo de Caja Distribuible y de cumplir con todos los compromisos adquiridos. Sin embargo, dichos resultados pueden verse impactados negativamente ante movimientos en las tasas de interés, dado que se espera que el fondo busque regularmente adquirir nueva deuda y refinanciar la deuda existente, además del pago de obligaciones financieras vigentes que se puede traducir en un aumento del gasto financiero y por tanto una menor utilidad.

El seguimiento continuo de las variables de mercado y su impacto en el portafolio de deuda, así como en el Flujo de Caja Distribuible, es realizado por el Administrador Inmobiliario basado en las condiciones actuales y expectativas del mercado. Adicionalmente, el impacto en los resultados del fondo asociado a la volatilidad e incertidumbre política y económica son contemplados para la toma de decisiones estratégicas y operativas.

- **Vacancia:** fluctuaciones y deterioro en las tasas promedio de vacancia para la categoría comercial, corporativa y logística, y ocupación para la categoría de hospitalidad y especializados podrían llegar a impactar negativamente los ingresos operacionales del fondo. El incremento en el indicador de vacancia y disminución en ocupación se puede dar por la incapacidad de arrendar espacios con condiciones favorables.

El indicador de vacancia del portafolio, las categorías y de cada uno de los inmuebles tiene un seguimiento constante por el Administrador Inmobiliario y por órganos del gobierno corporativo como el Comité de Gestión Inmobiliario y el Comité Asesor, donde se evalúa y direcciona la estrategia desplegada para la comercialización de espacios.

- **Vencimiento de contratos:** el vencimiento de los contratos y la imposibilidad de renovarlos con condiciones favorables de plazo y precio por metro cuadrado genera un riesgo potencial sobre los ingresos operacionales que recibe el fondo. Este riesgo podría llegar a derivar en la materialización del riesgo de vacancia y otro tipo de riesgos que impactan los resultados operacionales y financieros del fondo.

## Riesgos relacionados con Colombia

- **Riesgos económicos, políticos y sociales:** los resultados operacionales, condiciones financieras y perspectivas de inversión están influenciados por el desarrollo social, económico, político y legal en Colombia. La economía en Colombia difiere de algunas de las economías de los países en América Latina en varios aspectos, incluido el marco y el estilo de supervisión gubernamental, el nivel de desarrollo, la tasa de crecimiento, el control de divisas y la asignación de recursos públicos.

## Tipos de inversiones

- **Inversiones ilíquidas y de largo plazo:** las inversiones realizadas por el fondo serán altamente ilíquidas, y no existe garantía de que el Administrador Inmobiliario podrá realizar inversiones en un momento dado. Si bien las inversiones realizadas en activos inmobiliarios pueden generar ingresos corrientes, pagos del Flujo de Caja Distribuible por concepto de ingresos operacionales o de ingresos por la venta de activos inmobiliarios, ocurrirá bajo la operación normal del fondo y de la desinversión de los activos.

Si bien una inversión inmobiliaria puede venderse en cualquier momento, generalmente no se espera que esto ocurra por un número de años después que el activo fue estabilizado y cumplió con los objetivos definidos en la estrategia de inversión del portafolio inmobiliario.

- **Siniestros en los activos inmobiliarios:** eventos de riesgo relacionados con incendios, deslizamientos, derrumbes, terremotos, otro tipo de desastres naturales, guerra, terrorismo y actos de terceros, podría llegar a tener un impacto en la propiedad de inversión del fondo, sin embargo, la contratación de diferentes tipos de seguros y esquemas de garantías del fondo permiten mitigar el riesgo y generar coberturas ante los eventos de materialización.

La mitigación de este riesgo es realizada por el Administrador Inmobiliario a través de un esquema de aseguramiento que se compone de (i) pólizas todo riesgo de daños materiales, (ii) pólizas de responsabilidad civil extracontractual, y (iii) pólizas de responsabilidad civil por actos terroristas, las cuales son contratadas para todos los activos del portafolio.

Las pólizas mencionadas tienen los siguientes objetivos:

- i. Póliza todo riesgo de daños materiales: se asegura los daños y pérdidas materiales que puedan sufrir los activos inmobiliarios del portafolio como consecuencia de los riesgos materializados como amparo de esta.
- ii. Póliza de responsabilidad civil extracontractual: cubre la responsabilidad del fondo por daños, lesiones o muerte que sufran terceros en los activos inmobiliarios y cuyo origen sea imputable a nuestra responsabilidad.
- iii. Póliza de responsabilidad civil por actos terroristas: cubre la responsabilidad del fondo por daños, lesiones o muerte que sufran terceros en los activos

inmobiliarios y cuyo origen provenga de un acto terrorista ocurrido en las instalaciones.

- **Adecuaciones y remodelaciones:** el proceso de comercialización de los activos podría requerir de adecuaciones en los activos inmobiliarios, así como de remodelaciones que se alineen con la estrategia reconversión del portafolio, por lo que entre otros podría presentar (i) riesgos asociados al costo y terminación de la construcción y (ii) riesgos asociados al tiempo de obtención de permisos de construcción. Adicionalmente, este riesgo podría verse materializado por otros riesgos como el acceso a fuentes de financiamiento y disponibilidad de recursos que hagan que los plazos de obras difieran del cronograma, así como de los ingresos que las unidades arrendables y los activos inmobiliarios podrían generar.

#### d. Indicadores inmobiliarios

El buen comportamiento en el mercado inmobiliario permitió tener reducciones en indicadores fundamentales del negocio como la vacancia, la renovación y retención de contratos, los ingresos producto de las ventas variables y la colocación y absorción de metros cuadrados. En consecuencia, el Administrador Inmobiliario colocó más 29 mil m<sup>2</sup> que se encontraban disponibles iniciando el año sumado a los cerca de 150 m<sup>2</sup> que se retuvieron debido a la gestión comercial generando relaciones de largo plazo con los arrendatarios y a la buena dinámica del mercado. Por otro lado, el año registró aumentos

en los costos de construcción y financiación producto del aumento sistemático en la inflación que redundaron en menos metros cuadrados nuevos que salían al mercado lo que se materializó en disminuciones en la oferta de metros cuadrados, efecto que percibió el portafolio reduciendo niveles de vacancia en cada una de la categorías del portafolio.

## **Gestión comercial**

El año 2022 se caracterizó por los resultados derivados de la estrategia comercial implementada desde el periodo de pandemia donde Pei buscó fidelizar sus arrendatarios haciendo esfuerzos que se materializaron en alivios y diferimientos por montos superiores a los 40 mil MM en una época compleja para el mercado. Con esta base, se diseñó una estrategia de crecer con el arrendatario aliándose y negociando contratos que contemplaran ingresos variables teniendo en cuenta sus ventas, flexibilidad para el arrendatario que se incorporara al portafolio que se tradujo en la implementación de la estrategia llamada m4, una propuesta para los arrendatarios que busca ofrecerle un valor agregado en la adecuación de estos espacios.

Por otra parte, como parte del compromiso del Administrador Inmobiliario y buscando la alineación de intereses, hacia finales del año entró al portafolio el arrendatario Pei AM, quien trasladó su operación al edificio corporativo Atrio, uno de los activos con mejores especificaciones del portafolio situado en la ciudad de Bogotá.

En línea con la estrategia de m4 estos son algunos de los arrendatarios que absorbieron metros cuadrados bajo esta modalidad. En el centro comercial Atlantis ingresó Seratta Gourmand Market, en Fijar93 se incorporó la startup “unicornio” Habi, en el activo WBP se integró la multinacional proveedora de servicios de call center y back office, Qualfon; en el activo OnePlaza ingresó Neoestella, en Torre Alianza se incorporó Command Alkon, y en la Zona Franca la Cayena como parte de su proyecto de expansión, Hada International, uno de los principales exportadores productos de aseo a EEUU, utilizó la estrategia de m4. De esta manera, la implementación de la estrategia junto con los sevicios de valor agregado permitieron la retención del 96% de los contratos que tenían vencimiento durante el año.

A lo anterior se suma la gestión realizada sobre la absorción de metros cuadrados durante el año, donde se lograron colocar espacios por 29,531 m<sup>2</sup> distribuidos en la categoría comercial, corporativa y logística. En particular, se destaca la entrada de Dinissan en la categoría logística, Habi, Rushbet, Amarey y Pei Asset Management en la categoría corporativa y Seratta Gourmand Market, H&M, Hugo Boss, Reebok, Adidas y Dollarcity en la categoría de centros comerciales, entre otras marcas.

Finalmente, y teniendo en cuenta la gestión mencionada anteriormente, se logró reducir la vacancia física y económica de manera consistente durante el año. La primera registró una reducción de 127 puntos básicos con respecto al dato de cierre del año anterior cerrando en 5.7% y la segunda, resultó en una reducción de 205 puntos básicos llegando a un valor de 7.6% para el consolidado del portafolio.

## **Vacancia por categoría**

Corporativo:

La vacancia física de la categoría corporativa disminuyó 179 puntos básicos con respecto al cierre del 2021 debido a la colocación de cerca de 10 mil m<sup>2</sup> reflejados en la incorporación de multinacionales y grandes corporaciones a la base de arrendatarios. Por su parte, la vacancia económica tuvo una disminución de 77 puntos básicos debido a la finalización de los periodos de gracias de algunos de los arrendatarios ya mencionados que se incorporaron durante el año.

Adicionalmente, en 2022 el tráfico en nuestros activos corporativos alcanzó niveles cercanos al 70% con respecto a los niveles de 2019, indicadores que muestran la estabilización en el uso de la categoría, teniendo en cuenta el regreso a la presencialidad y a la implementación de esquemas híbridos y mixtos de trabajo por parte de algunos de nuestros arrendatarios.

### Comercial:

La vacancia física disminuyó 166 puntos básicos en el año, producto de la comercialización de 13,613 m<sup>2</sup> en más de 200 arrendatarios que entraron en nuestro portafolio de centros comerciales. Durante el año se arrendaron cerca de 14 mil m<sup>2</sup> en centros comerciales como Plaza central, centros comerciales de diseño y construcción Ideo, centros comerciales Único, centros comerciales Nuestro en Bogotá y Cartago, Jardín Plaza (Cali y Cúcuta) y los locales comerciales de CityU.

Las colocaciones se concentraron en sectores como restaurantes, retail y servicios de salud. Consistente con la estrategia de reconversión de algunos de los centros comerciales como Atlantis, el Administrador Inmobiliario pudo ofrecer servicios complementarios a arrendatarios como Jumbo quien desarrolló un nuevo formato para este tipo de centros comerciales, el cual será implementado en otros activos del portafolio.

La vacancia económica en el año disminuyó 299 puntos básicos con respecto al cierre del 2021 debido a la alta generación de ingresos variables de los centros comerciales producto de la buena dinámica que vivió el comercio a lo largo del año, como lo mencionábamos iniciando el capítulo.

### Logístico:

La vacancia física cerró el año en niveles del 3.5% producto de una disminución de cerca de 50 puntos básicos iniciando el año debido a la colocación de cerca de 5,000 m<sup>2</sup> en el Complejo Industrial y Logístico Cittium a Dinissan, importante cliente del sector automotriz. Por su parte, hacia el segundo semestre del año la empresa Coordinadora finalizó su contrato en la bodega Yumbo por cerca de 9 mil m<sup>2</sup>. Eso llevó los niveles de vacancia a niveles del 3.5% para cierre de 2022, 50 puntos básicos por encima del valor reportado en 2021. Por su parte, la vacancia económica durante el periodo se mantuvo en niveles de

1.60% evidenciando la consolidación de la demanda de m<sup>2</sup> en esta categoría. De igual forma, es importante tener en cuenta que la vacancia económica pasó de 5% en 2021 a 1.6% a cierre de 2022, producto de la finalización del periodo de gracia de DHL en el parque industrial Quadratto.

Cabe destacar que en esta categoría en particular, los niveles de vacancia física son superiores a la vacancia económica debido a que los metros cuadrados vacantes en el portafolio tienen un ingreso potencial inferior al del resto de la categoría.

Adicionalmente, en virtud de los altos niveles de ocupación, los precios por metro cuadrado en la categoría logística han presentado incrementos en las principales ciudades del país. En particular se destaca Cali, con un aumento cercano al 50% alcanzando un valor de 17,400 pesos por metro cuadrado, seguido de un 12% en Medellín y un 2% en la ciudad de Bogotá, tendencias que anticipamos se pueden mantener a lo largo del año<sup>9</sup>.

### Especializado:

Los activos de salud y educación que conforman la categoría de especializados continúan aportando estabilidad al contexto general del portafolio en virtud de las relaciones de largo plazo que se han venido construyendo con nuestros arrendatarios y por su esquema de arrendamiento de largo plazo. Esta dinámica se materializó en ocupaciones del 100% en el Portafolio Sanitas y en CESDE Medellín.

En la categoría de Hospitalidad, las residencias universitarias de CityU tuvieron una ocupación, excluyendo los meses de vacaciones, del 85% para el cierre del año. Lo anterior se complementa con un cumplimiento promedio del 95% en los ingresos para el año 2022, producto de la buena dinámica y resultados que ha venido presentando este activo con la reactivación de la presencialidad en las universidades.

Finalmente, el Hotel Calablanca situado en Baru y operado por Sofitel, tuvo un cumplimiento en sus ingresos promedio respecto al presupuesto del 103% y una ocupación promedio en su primer año de operación del 41% con tres puntos en el año de temporada alta en marzo, septiembre y diciembre. En este último mes la ocupación del hotel de playa cerró en 57% producto de la temporada vacacional de fin de año.

### **Retención de arrendatarios**

Una de las tareas recurrentes del Administrador Inmobiliario es la gestión de los más de 3,000 contratos que a cierre de 2022 se tenían con los arrendatarios de las distintas categorías. En efecto, se renovaron más de 1,000 contratos de arrendamiento, distribuidos según su categoría. En comercios se retuvieron 798 contratos equivalentes a un área de

---

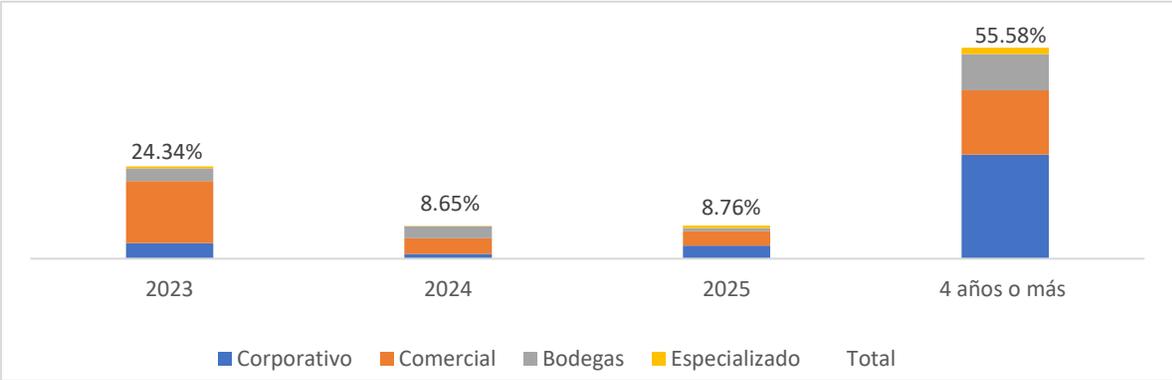
<sup>9</sup> Fuente: Información de mercado tomada de “Reporte de Mercado de Colliers International 2022”

74,354 m<sup>2</sup> como resultado de las estrategias ejecutadas durante el año y del buen comportamiento del mercado. En la categoría corporativa o de oficinas se realizó la renovación de 11 contratos que representan cerca de 10,000 m<sup>2</sup>; en la categoría de logísticos se renovaron 9 contratos, dentro de los que se destacan Suppla Bogotá (21,140 m<sup>2</sup>), Suppla Cali (15,132 m<sup>2</sup>), Servientrega Mosquera (17,148 m<sup>2</sup>) y Magnum en la Zona Franca del Pacífico (2,683 m<sup>2</sup>); y en los comercios se renovaron 347 contratos que representan cerca de 26 mil m<sup>2</sup>.

**Duración de contratos**

La duración promedio de contratos para el consolidado del portafolio al cierre de 2022 llegó a 5 años, indicador que aumenta hasta 5.8 años si se excluyen los contratos de arrendatarios en centros comerciales, que por su naturaleza tienen una duración en promedio de 2 años.

Pei registró un total de 3.062 contratos vigentes de los cuáles 40% cuentan con vencimientos igual o mayor a 4 años. A su vez, se puede evidenciar que el mayor aporte de los contratos a vencer en el corto plazo es de la categoría comercial, esto debido a la dinámica de la categoría y en el que la gestión comercial desde el gestor redundó en un indicador de retención del 96%.



**Metros a la 4**

Durante el 2022, la estrategia de m4 desarrolló principalmente proyectos en la categoría de corporativos alcanzando cerca de 36,000 m<sup>2</sup> en área intervenida. Estos proyectos constaron de adecuaciones del espacio, puesta a punto y servicios de operación de acuerdo con los requerimientos de cada cliente. Los sectores de las compañías arrendatarias en donde se llevaron a cabo los proyectos fueron principalmente tecnología, servicios, industrial y logístico.

Los desarrollos que implementaron m4 tuvieron una duración promedio de ejecución entre 60 y 90 días durante el año 2022 donde los proyectos que se realizaron fueron en edificios

corporativos ubicados en las localidades del norte de Bogotá, en el Centro Internacional, El Poblado en Medellín y en activos logísticos en Barranquilla.

Entre los proyectos más importantes que se desarrollaron durante el año, fue para el startup Habi, el cual constó de casi 2,900 m<sup>2</sup> distribuidos en 3 pisos de oficinas, un local comercial que se convirtió en las primeras oficinas de esta empresa “unicornio” en el país, con una capacidad para más de 500 personas. Otro proyecto destacable fue el área que se entregó a la compañía de tecnología de software Command Alkon, pues también fueron sus primeras oficinas sede en el país, y a través de la estrategia de m4 lograron materializar sus oficinas idóneas, generando también la ocupación total del edificio.

Adicionalmente, dentro de los proyectos innovadores de la estrategia, se implementó Flex Spaces, que consiste en el diseño y adecuación de espacios flexibles que incorporan servicios de valor agregado que pueden ser tomados por clientes a demanda, en el inmueble corporativo Atrio. Este proyecto hace parte de la oferta de productos inmobiliarios innovadores de la estrategia m4.

En cuanto a prospectos interesados en la estrategia, existen compañías de sectores como: tecnología, telecomunicaciones, logística, e-commerce y financiero que han demostrado interés en ocupar espacios y contratar servicios a través de m4.

## **Administración de los activos inmobiliarios**

Dentro de las actividades permanentes del plan anual de operación de Pei, se encuentran las mejoras en los activos inmobiliarios que buscan generar valor para los arrendatarios y representan ingresos adicionales para el portafolio; tal es el caso en el año 2022 de la entrada de Seratta en el Centro Comercial Atlantis; la adecuación del Edificio Fijar 93 para la entrada de Habi; el reforzamiento y renovación de la cubierta de la bodega Furukawa en la Zona Franca del Pacífico y la ampliación del local Éxito en el Centro Comercial Nuestro Cartago.

En el año se adelantaron proyectos de inversión en los activos que representaron COP 42,543 millones detallados por categorías así:

- Comerciales COP 21,272 millones
- Logísticos e industriales COP 10,210 millones
- Corporativos COP 8,083 millones
- Especializados COP 2,978 millones

Adicional, frente a la ola invernal que se presentó en 2022 se realizaron proyectos de impermeabilización y mantenimiento de activos logísticos y comerciales que representaron un monto de COP 4,361 MM.

### Principales proyectos:

#### **CC Atlantis – Entrada restaurante Seratta**

Inversión: COP 5,775 millones

Fecha de finalización de las obras y duración: agosto 2022 / 7 meses

Descripción: El proyecto general contempló la obra civil e instalaciones técnicas para la entrada al centro comercial de la marca de restaurantes Seratta, que ocupa un área total de 2,790 m<sup>2</sup> en el piso 3 del centro comercial.

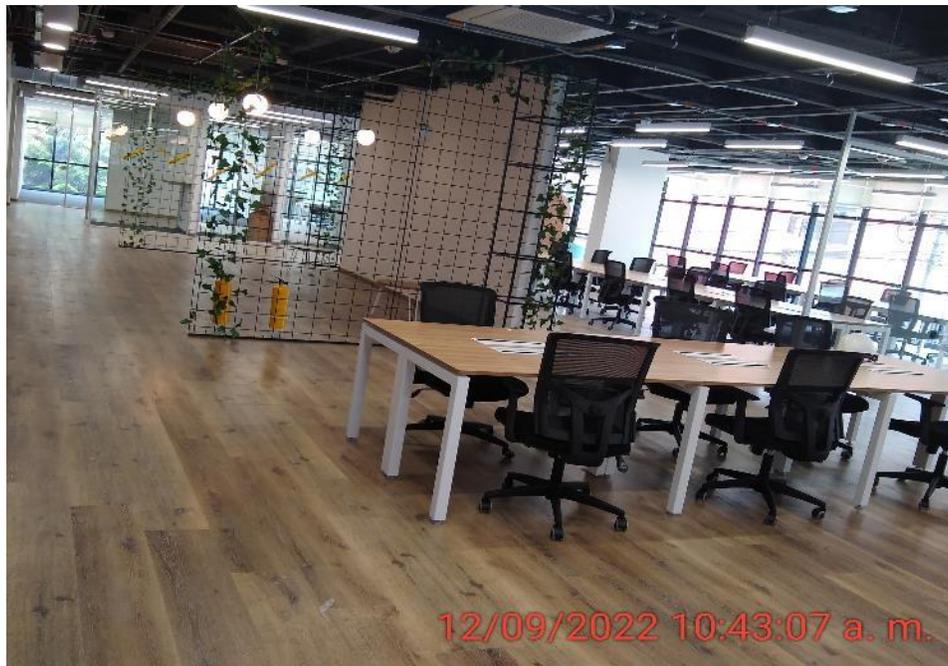


### **Edificio Fijar93 – Adecuación edificio para el arrendatario HABI**

Inversión: COP 3,944 millones

Fecha de finalización de las obras y duración: septiembre 2022 / 4 meses

Descripción: El proyecto general comprendió las adecuaciones eléctricas, de obra civil aire acondicionado y mobiliario, para la adecuación de las oficinas de HABI en los pisos 2, 5, 6 y terraza, que ocupa un área total de 3,028 m<sup>2</sup> en el edificio incluyendo un local comercial en piso 1.



### **Zona Franca del Pacífico Bodega Furukawa – Reforzamiento y renovación cubierta**

Inversión: COP 2,776 millones

Fecha de finalización de las obras: octubre 2022 / 10 meses

Descripción: Consistió en el reforzamiento de la estructura existente de la bodega mediante el montaje de un exoesqueleto que permitió mejorar su resistencia estructural y soporte ante el aumento de carga. Lo anterior, con ocasión de la instalación de una sobrecubierta aislante que permitía proteger los procesos de producción al interior de la bodega.



## **Centro Comercial Nuestro Cartago – Proyecto ampliación local Exito**

Inversión: COP 3,298 millones

Fecha de finalización de las obras: octubre 2022 / 6 meses

Descripción: Proyecto que consistió en la ampliación estructural y obra civil del local de gran superficie donde operaba antes “La 14”. 720 m<sup>2</sup> de ampliación dotada de acabados distintivos para la marca Éxito, adecuación de parqueaderos, 3 locales comerciales y servicios, adecuación de fachada distintiva y apertura en temporada comercial para su lanzamiento.



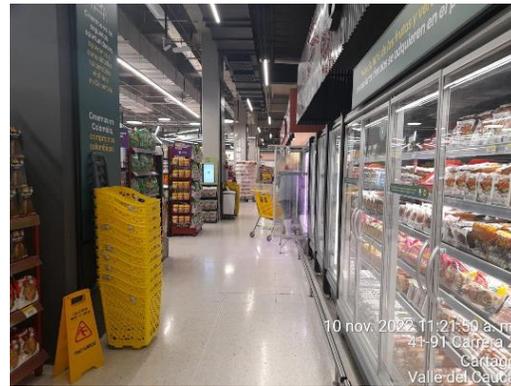
10 nov. 2022 11:21:05 a. m.



10 nov. 2022 11:29:34 a. m.  
#41-121 Carrera 2  
Cartago  
Valle del Cauca



10 nov. 2022 11:27:46 a. m.  
#41-121 Carrera 2  
Cartago  
Valle del Cauca



10 nov. 2022 11:21:59 a. m.  
#41-91 Carrera 2  
Cartago  
Valle del Cauca

#### e. Adquisiciones 2022

Las adquisiciones del año 2022 correspondieron a compromisos de inversión previamente adquiridos y en su gran mayoría obedeció a expansiones que se hicieron en activos del portafolio. Estos han venido mostrando buenos resultados inmobiliarios en el portafolio y se incorporan con niveles de ocupación consistentes con los evidenciados en la categoría. El monto de adquisiciones ascendió a COP 189 mil millones que corresponden a 30,247 m<sup>2</sup> de área arrendable.

En ese sentido, en el segundo trimestre de 2022, Pei continuó consolidando su participación en dos activos que forman parte del portafolio en las categorías especializada y comercial. Por una parte, se adquirió un 10% adicional en CityU, residencias universitarias situadas en la ciudad de Bogotá, correspondiente a un monto de COP 23 mil millones y alcanzando una participación total en el activo de 60%. El área arrendable incorporada corresponde a 2,897 m<sup>2</sup> para un área total de 17,383 m<sup>2</sup>. En complemento, se incorporó un 5% adicional en la propiedad del portafolio de centros comerciales Único con una inversión de COP 46 mil millones alcanzando una participación total de 85%; el área arrendable adquirida corresponde a 4,795 m<sup>2</sup> consolidando así un área total de 81,508 m<sup>2</sup>.

Con respecto a la categoría corporativa, durante el tercer trimestre de 2022 se incorporó Megaport, un edificio de oficinas ubicado en la ciudad de Bogotá por un monto de COP 93,600 MM. En línea con los compromisos de inversión adquiridos, este activo cuenta con un área arrendable de 16,455 m<sup>2</sup> y cuenta con arrendatarios como la multinacional IFF y Andirent con un 100% de ocupación económica.

Finalmente, en el cuarto trimestre se realizó la última adquisición del año correspondiente a Boho residencias estudiantiles situadas en la ciudad de Cali en el exclusivo barrio Ciudad Jardín. La transacción se perfeccionó en COP 26 mil millones y corresponde a una participación de 75% en el activo equivalente a un área arrendable de 6,100 m<sup>2</sup> ó 344 habitaciones. Cabe destacar que este activo se incorporó al portafolio con una ocupación promedio esperada del 70% para el año 2023. Con esto, Pei continuó profundizando en su estrategia de diversificación por tipo de activo en la categoría de residencias estudiantiles emulando el modelo de negocio iniciado con CityU.





Edificio empresarial MEGAPORT



**BOHO**  
*u Living*

## f. Dinámica del mercado de capitales

En el marco de una economía dinámica y expansiva debido a los efectos post pandemia, los altos niveles de inflación global y una mayor percepción de riesgo de cara al futuro económico, llevaron a los mercados de capitales del mundo durante 2022 a una disminución generalizada en los precios de los activos financieros.

Esta situación no ha sido ajena al país y ha incidido sobre el valor de mercado al que se negocian los distintos valores en Colombia, tanto en los sistemas de renta fija como en los de renta variable. En tales circunstancias, los títulos participativos de los vehículos inmobiliarios han seguido esta coyuntura, y, como resultado, desde 2020, se ha evidenciado una disminución de los precios y de la liquidez, incluyendo a los títulos participativos emitidos por PEI (“PEIS”).

El contexto anteriormente descrito, ha generado que el precio de negociación de los PEIS en el mercado bursátil local sea inferior al valor patrimonial. Es de resaltar, que el valor de los activos inmobiliarios del portafolio, están soportadas por avalúos comerciales independientes efectuados por terceros especializados acreditados para el efecto.

En consecuencia, desde 2021, Pei AM ha venido estructurando y adelantando iniciativas que buscan promover la liquidez de los PEIS, y cuyos avances de implementación se han informado al mercado, en los diferentes comunicados, boletines y contenido que se encuentran disponibles en la página web del PEI ([www.pei.com.co](http://www.pei.com.co)).

### **Renta variable**

El comportamiento general de los mercados internacionales financieros en el 2022, presentaron circunstancias que generaron desvalorizaciones en las diferentes bolsas globales, con un retroceso consolidado de 24%, donde también la liquidez y desempeño de los mercados bursátiles emergentes y latinoamericanos han evidenciado los impactos negativos.

La moderación del crecimiento en Estados Unidos, China y Europa llevó a que los reportes de resultados de algunas de las empresas más grandes comenzaran a mostrar contracciones en sus utilidades. Lo anterior, en un entorno de altas tasas de inflación y tasas de interés, no solamente ha venido aumentando las posibilidades de menores distribuciones en dividendos para los próximos periodos, sino que ha generado descuentos adicionales sobre el valor justo de las acciones de las compañías.

En ese sentido, los principales índices accionarios<sup>10</sup> del mundo han sufrido descuentos relevantes. En Estados Unidos el S&P500 registró una variación en el año de -20.96%, fuertemente influenciada por los retrocesos de empresas tecnológicas con gran capitalización bursátil, mientras que en Europa el Eurostoxx600 acumuló un retroceso de -12.50%. Uno de los indicadores principales de volatilidad<sup>11</sup> que demuestra el efecto de la incertidumbre global mencionada anteriormente en los mercados es el VIX<sup>12</sup>, el cual

---

<sup>10</sup> Los índices accionarios son instrumentos financieros de referencia que muestran el comportamiento general de las acciones de un mercado, sector industrial o geográfico en particular

<sup>11</sup> Medida estadística que da cuenta de la desviación que tienen, en este caso, los precios de las acciones con respecto al promedio en un periodo específico

<sup>12</sup> En el caso del indicador VIX, entre más alto sea su crecimiento mayor es la volatilidad que se evidencia en un mercado

aumentó 26.23% a cierre de 2022.

En el caso de Latinoamérica, las altas tasas de rentabilidad que ofrece el mercado de renta fija, derivadas del aumento en las tasas de interés de los bancos centrales en su intento de frenar la inflación han llevado a mayores descuentos en los valores transados en las ruedas de renta variable.

En ese contexto, el MSCI COLCAP<sup>13</sup>, presentó fuertes contracciones en sus volúmenes de negociación lo que lo llevó a una desvalorización de -10.24% en el año, alcanzando los 1,267 puntos. No obstante, a lo largo del año los inversionistas extranjeros fueron los principales compradores de acciones, mientras que los fondos de pensiones locales fueron los mayores vendedoras.

### **Renta Fija**

Durante el 2022, los instrumentos de renta fija globales presentaron fuertes desvalorizaciones como consecuencia de las políticas monetarias contraccionistas aunado a la incertidumbre por el contexto geopolítico derivado de los conflictos y el panorama de desaceleración económica que podría darse en 2023. Como muestra de ello, algunos índices presentaron caídas del 20% en el segmento de los países desarrollados.

Por su parte, el comportamiento de los mercados de renta fija en países con economías emergentes, que incluye países como Colombia ha sido más volátil que los mercados desarrollados y, por ende, han evidenciado desvalorizaciones cercanas al 29%.

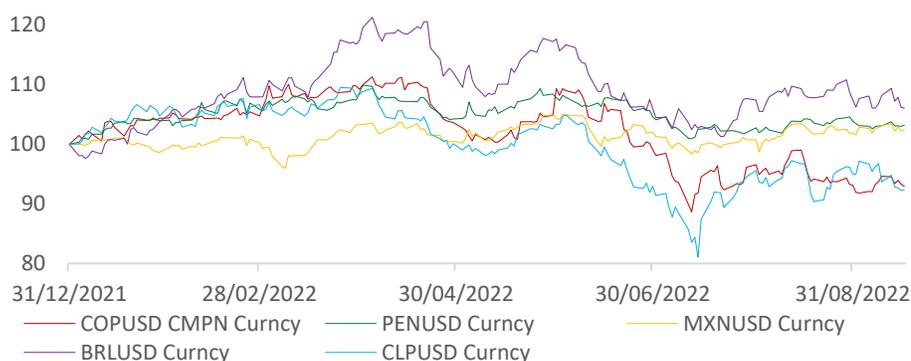
En el caso colombiano, la deuda pública emitida por el gobierno nacional alcanzó a registrar caídas superiores al 40% para los títulos emitidos en pesos y a tasa fija y, del 16% en el caso de los títulos denominados en UVR. Lo anterior, enmarcado en un contexto de menor apetito de deuda local por parte de los inversionistas institucionales y una mayor demanda títulos de corto plazo, atraídos por las altas tasas de captación de los bancos comerciales.

### **Tasa de Cambio**

Para el tercer trimestre del 2022, el peso colombiano junto con el peso chileno eran las monedas con mayor devaluación frente al resto de la región. La tasa de cambio al cierre de 2022 tuvo una variación de -19.73%, pasando de COP 3,981.16 por dólar al cierre del 2021 a COP 4,810.20 pesos. Otras monedas de la región han tenido desvalorizaciones: Brasil -6.47% y México -5.92%. La libra esterlina y el euro igualmente han caído frente al dólar, -10.52% y -6.18% respectivamente, en la medida en la que los flujos de capital en los mercados financieros han buscado refugio en activos que les brinden mayor seguridad.

---

<sup>13</sup> El índice principal de acciones en Colombia



## Liquidez de los mercados de las Titularizaciones y Fondos Inmobiliarios en Colombia

Durante el 2022, la liquidez del mercado de capitales en Colombia sufrió una contracción en sus volúmenes diarios de negociación del 49%<sup>14</sup>. Bajo ese contexto, la negociación total entre los 6 vehículos inmobiliarios más representativos del mercado en Colombia fue de COP 191,402 millones, lo que representó una variación de -20.30% frente a los COP 172,510 millones del 2021.

Por su parte, el volumen total negociado de PEIS fue de COP 137,484 millones, un monto 13 veces mayor al del resto de los vehículos inmobiliarios comparables, que en promedio negociaron COP 10,784 millones en el año. En ese sentido, el mes de mayor volumen de negociación para los PEIS fue marzo, con un total de COP 38,718 millones, seguido de agosto con COP 14,400 MM, mes en el que se hizo el *Split* de los títulos y se dio la migración al sistema de renta variable en la BVC.

La disminución de la liquidez que evidenció el mercado, producto de la erosión de capitales extranjeros y el menor apetito por activos de riesgo, provocó una dinámica más lenta en la negociación de este tipo de títulos.

En ese entorno, el precio de mercado los PEIS se negociaron en el secundario en promedio a 52% sobre el NAV. En términos de la cotización, a cierre de año el precio de mercado llegó a niveles de COP 35,852 en promedio, equivalente a una cotización cercana al 28,4% sobre el valor patrimonial por título.

### Estrategias de Mercado

Durante 2022, Pei Am implementó estrategias en el mercado de capitales, orientadas a preservar la liquidez de los títulos en el largo plazo y a profundizar la comunicación cercana y frecuente con nuestros inversionistas. Diseñadas desde 2021 y aprobadas por la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del pasado 15 de junio de 2022, las estrategias pretenden dinamizar las transacciones de los PEIS en el mercado de capitales y las cuales, hasta la fecha, se enmarcan en las siguientes iniciativas: la migración de los títulos a la

<sup>14</sup> Fuente: Informe Inversionistas en Acciones diciembre 2022 – Corredores Davivienda

rueda renta variable, el Split o división de los títulos, la implementación de un esquema de formador de liquidez y la readquisición de títulos por parte del patrimonio autónomo<sup>15</sup>.

Migración de renta fija a renta variable: Desde 2007 y con ocasión de la normatividad que regulaba los vehículos inmobiliarios en ese momento, los títulos participativos de PEI se transaban en la rueda de renta fija. No obstante, y con el objetivo reflejar la naturaleza variable de los fondos inmobiliarios de rentas, en 2021 la Superintendencia Financiera de Colombia modificó su normatividad y permitió que este tipo de vehículo migrara su negociación a la rueda de renta variable. Bajo ese contexto, se buscó tener una adecuada y visible formación de precios en donde los inversionistas pudiesen evidenciar las posturas de la oferta y la demanda y, además, contar con mayor visibilidad por parte de inversionistas internacionales a través de plataformas globales de negociación. De esta manera, la migración se llevó a cabo el pasado 22 de agosto en simultáneo con el Split y la activación del mecanismo de formación de liquidez.

Split: El mecanismo de Split o división de los títulos participativos busca aumentar el número de títulos en circulación en un factor de 1 a 100, con el objetivo de llevar el valor indicativo de los instrumentos a uno más asequible y que permita la entrada de más inversionistas al fondo. De esta manera, se pasó de 431,422 a 43,142,200<sup>16</sup> títulos en circulación llevando el valor patrimonial de los títulos desde 11 millones a aproximadamente 110,000 pesos por título.

Formador de liquidez: es un mecanismo, de uso generalizado en los mercados desarrollados, y que contempla un servicio prestado por una sociedad comisionista de bolsa para generar permanentemente intenciones de compra y venta sobre los títulos que se negocian en el mercado con el objetivo de tener una mayor liquidez para los PEIS. Esta figura se ha desarrollado de manera constante en el mercado desde su implementación en el mes de octubre 2022 por la comisionista Alianza Valores.

Programa de readquisición: El 20 de octubre del 2022 se inició el plan de readquisición de PEIS a través del mercado secundario por demanda en la rueda de renta variable a precios de mercado. El plan que habilita la instrucción por parte del patrimonio autónomo de operaciones en el sistema transaccional de la BVC o, a través de mecanismos independientes se estableció con el propósito de contribuir a la correcta formación del precios y liquidez del título participativo en el mercado. A través de cuatro comisionistas locales (Valores Bancolombia, BTG Pactual, Credicorp Capital y Casa de Bolsa) se realizaron 44 operaciones de compra sobre un total de 61,351 títulos a un precio promedio de \$36,962 pesos por título. Lo anterior se tradujo en un monto total adquirido a través del mercado de renta variable durante 2022 de COP 2,262,894,680. Adicionalmente el 14 de diciembre del 2022 se desplegó el mecanismo independiente habilitado por la BVC donde a través de un mecanismo de subasta se adquirieron 270,100 títulos a un precio de COP 36,876 para un monto de COP 9,960,207,600. En esa medida para el año 2022 las cifras consolidadas sobre el programa de readquisición son las siguientes:

- Títulos readquiridos al 21 de diciembre 2022: 331,451
- Monto de negociación sobre las operaciones de recompra de títulos: \$COP 12,223,102,280
- Precio promedio de recompra: COP 36,896.93 por título

---

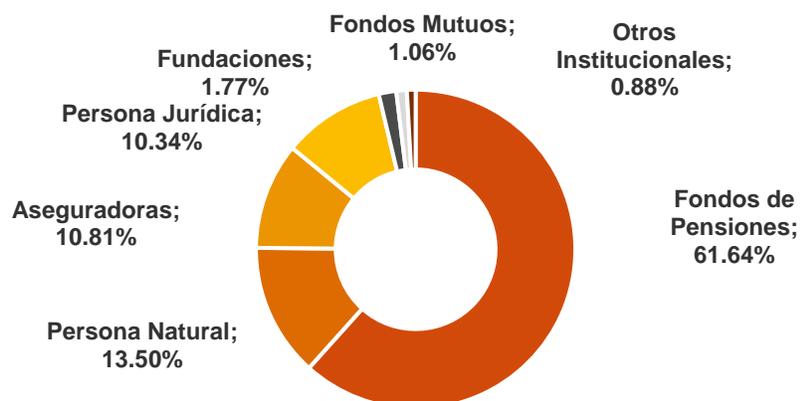
<sup>15</sup> Pei Am ha diseñado una serie de materiales didácticos para guiar a los inversionistas en el entendimiento de estas estrategias de liquidez. Para más información por favor visite <https://pei.com.co/portal-inversionistas-nuevo/>

<sup>16</sup> En virtud de la puesta en marcha del programa de readquisición de títulos, al cierre del año el vehículo contaba con 42,810,749 títulos en circulación.

### Composición de inversionistas

Durante 2022 la composición de inversionistas presentó variaciones respecto al 2021 en virtud de la migración a la rueda de renta variable y el Split, que llevó a un incremento 709 inversionistas, equivalente al 15% en la base de inversionistas, cerrando con un total de 5,407 inversionistas para 2022. De esta manera, se observa el ingreso de una mayor proporción de personas naturales y jurídicas en contraposición de la salida de inversionistas institucionales.

### Composición de la base por tipo de inversionistas a 31 de diciembre de 2022:



## g. Portafolio inmobiliario por categorías

### **Comercial**

# Propiedades: 83

Participación en GLA: 33.4%

Participación en ingresos: 54% 47%

GLA: 381.287 m<sup>2</sup>

Duración de contratos: 3.9 años

Activos representativos: Plaza Central, Portafolio Nuestro (Bogotá, Montería, Cartago), Jardín Plaza (Cali y Cúcuta)

### **Corporativo**

# Propiedades: 36

Participación en área: 27.9%

Participación en ingresos: 30%

GLA: 318.287 m<sup>2</sup>

Duración de contratos: 6.2 años

Activos representativos: Atrio (Bogotá), Rivana (Medellín), Elemento (Bogotá)

### **Logístico**

# Propiedades: 27

Participación en área: 36%

Participación en ingresos: 14%

GLA: 411,512 m<sup>2</sup>

Duración de contratos: 5.5 años

Activos representativos: Hada (Barranquilla), Cittium (Tenjo), Portafolio CEDIs Nutresa (ciudades)

### **Especializado**

# Propiedades: 6

Participación en área: 3%

Participación en ingresos: 2%

GLA: 46,238 m<sup>2</sup>

Duración de contratos: 4.6 años

Activos representativos: CityU (Bogotá) / Portafolio Sanitas (Cali y Bogotá)

## h. Agenda con los Inversionistas

Como ha sido la constante, durante el año 2022 la comunicación frecuente y cercana con los inversionistas fue un elemento central a la estrategia de relacionamiento del Administrador Inmobiliario con los inversionistas.

Enmarcado en un año de gran dinamismo por los movimientos en el mercado de capitales y la implementación de la estrategia de liquidez, se llevó a cabo la agenda ordinaria de contacto con los inversionistas a través de las conferencias trimestrales de resultados y la asamblea ordinaria de inversionistas. Además, se contó con la Asamblea Extraordinaria de inversionistas.

En ese sentido, en el año, se realizó una Asamblea Ordinaria en marzo y una extraordinaria, con dos convocatorias, en el mes de junio. La primera se realizó en modalidad mixta<sup>17</sup> y se aprobaron el informe de gestión del 2021<sup>18</sup>, los estados financieros a cierre de 2021 y el Plan Estratégico de 2022, completando así todos los puntos del día. Para esta asamblea se registró un quórum del 72.5% del patrimonio. La segunda, se realizó en modalidad virtual, donde se pusieron a consideración las estrategias de liquidez. Finalmente, en reunión de segunda convocatoria se alcanzó un quórum del 76.5% y se aprobaron todos los puntos del día con votaciones superiores al 74.8% en cada uno de los puntos del orden del día.

En estos espacios los inversionistas tuvieron la oportunidad de resolver inquietudes sobre los resultados de cada periodo, tener un seguimiento periódico de la evolución de las principales categorías, enterarse de las principales novedades e indicadores más relevantes del vehículo, conocer los activos que se fueron incorporando a lo largo del año y la implementación de la estrategia de liquidez.

Como parte de la gestión y en el contexto de un mercado de capitales retador, Pei Am llevó a cabo un acompañamiento estrecho y cercano tanto con los administradores institucionales de inversiones como los inversionistas personas naturales y jurídicas por medio de las comisionistas de bolsa que representan a los inversionistas directos del vehículo.

Adicionalmente y a partir del acompañamiento del administrador inmobiliario, los inversionistas ahora cuentan con la opinión independiente de los analistas de Corredores Daviendia, Valores Bancolombia, Itáu Comisionista de Bolsa y Casa de Bolsa a través de sus informes de cobertura, que dan cuenta de la valoración y el precio justo que en su opinión deberían tener los PEIS en el mercado secundario<sup>19</sup>.

Por otra parte y en virtud de la comunicación fluida de cara a los inversionistas, la página web fue un canal de comunicación fundamental para todos los grupos de interés de Pei. Por esto, se implementó una sección donde se busca mantener informado al inversionista (“Queremos mantenerlo informado” <https://pei.com.co/repositorio/>), cápsulas educativas para explicar las estrategias de liquidez aprobadas en la asamblea extraordinaria, informes de cobertura elaborados por las SCB, una cartilla de guía para la lectura de certificados tributarios y un set de preguntas y respuestas frecuentes.

En reconocimiento de los altos estándares, la oportunidad y la calidad en la información periódica que se publica a través de los diversos canales de comunicación con el mercado

---

<sup>17</sup> Los asistentes tenían la posibilidad de asistir de manera virtual o presencial

<sup>18</sup> Realizado tanto por el administrador inmobiliario como por el agente de manejo

<sup>19</sup> Para más información acerca de estos informes de cobertura, por favor diríjase a <https://pei.com.co/portal-inversionistas-nuevo/>

de capitales y todos los inversionistas de Pei, en el último trimestre del año la BVC le otorgó a Pei el **Reconocimiento IR**.

#### 4. Avance en el Plan Estratégico

Pei Asset Management continuó con la implementación de propuestas de valor para sus más de 2,200 arrendatarios y 5,407 inversionistas a través de pilares estratégicos como la optimización del portafolio inmobiliario donde el fondo, adicional a la gestión continua de los activos y su crecimiento rentable, también evalúa reconvertir, redesarrollar o desinvertir en activos seleccionados.

Por su parte y en línea con la vocación de largo plazo del fondo, se ha buscado consolidar la oferta de productos y servicios de valor agregado para los arrendatarios enmarcados en una estrategia que hemos denominado metros a la 4. A su vez, hemos concentrado esfuerzos en crear valor a través de la Sostenibilidad con la implementación de estrategias tanto para la consolidación de un portafolio sostenible como en la incorporación de nuevos activos que cumplan con estándares internacionales de sostenibilidad.

El comportamiento del precio del título en el mercado ha sido eje central de la estrategia de Pei en la que desde el Administrador Inmobiliario ha desplegado una estrategia que busca ser una alternativa de inversión rentable y promover la liquidez.

Las capacidades habilitadoras que nos permitirán alcanzar estos objetivos están fundadas en la generación de relaciones de largo plazo con socios, aliados y proveedores, posicionando la marca manteniendo una *comunicación* estratégica con estos grupos de interés; y como un gestor inmobiliario experto que potencializa sus capacidades a través de la innovación digital.

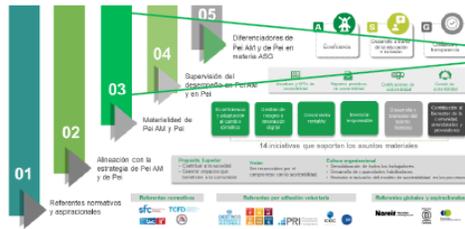


A continuación, se presenta un avance de la gestión y resultados obtenidos en cada uno de los pilares estratégicos al cierre del año 2022.

**OPTIMIZACIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO**



## CREAR VALOR A TRAVÉS DE LA SOSTENIBILIDAD



### Materialidad de Pei AM y Pei

- Reestructuración de la matriz de sostenibilidad para activos en operación y activos en construcción para 5 categorías diferentes
- Estructuración de la política de Diversidad Inclusión (DEI).
- Renovación del modelo de trabajo de Pei AM
- Puesta en marcha del programa Best Buddies
- 100% de encuestas prácticas laborales a proveedores
- Clausulado en contratos de arrendamiento de Pei y Pei AM para protección de derechos humanos



## CONSOLIDAR LA OFERTA DE PRODUCTOS Y SERVICIOS DE VALOR AGREGADO A LOS ARRENDATARIOS



### Rivana Business

Ubicación: Medellín, Colombia

Categoría: Corporativo

Servicios: Adecuaciones, mobiliario y Facility

Aliado: FAMOCDEPANEL MTS

**+ 36,000 m<sup>2</sup>**

De área comercializados con “metros a la 4”

**3 CATEGORÍAS**

Corporativo Logístico Comercial

**SECTORES**

Tecnología, servicios, industrial y logístico

**3 CIUDADES**

Barranquilla, Bogotá y Medellín

**SERVICIOS**

- Adecuaciones
- Mobiliario
- Puesta a punto
- Servicios de operación

### Fijar 93

Ubicación: Bogotá, Colombia

Categoría: Corporativo

Servicios: Adecuaciones y mobiliario

Aliado: FAMOCDEPANEL

### La Cayena

Ubicación: Barranquilla, Colombia

Categoría: Logístico

Servicios: Adecuaciones y estanterías

Aliado: ar racking

### Atlantis

Ubicación: Bogotá, Colombia

Categoría: Comercial

Servicios: Adecuaciones y mobiliarios

Aliado: MULTIPLICA

**GENERACIÓN DE RELACIONES A LARGO PLAZO  
CON SOCIOS, ALIADOS Y PROVEEDORES**



**ALIADOS**



**POTENCIALIZAR  
CAPACIDADES A TRAVÉS DE LA INNOVACIÓN DIGITAL**



**5. Sostenibilidad:**

Como gestores del principal vehículo de titularización inmobiliaria en Colombia, en la Administradora, además del compromiso con todos los Inversionistas, somos conscientes de la responsabilidad que tenemos de consolidar la sostenibilidad en las diferentes categorías del portafolio de Pei.

No solamente se trata de un esfuerzo que impactará positivamente a nuestro negocio, sino de un propósito que supondrá beneficios para los diferentes entornos en donde Pei tiene presencia, sus comunidades y las generaciones que están por venir; y que incidirá en que se puedan desarrollar dinámicas de vida más amigables y de mejor calidad.

Nos trazamos un ambicioso objetivo de contribuir al bienestar de la sociedad, democratizando oportunidades de inversión y generando espacios físicos que beneficien a las comunidades y apalanquen el crecimiento de los arrendatarios y usuarios.

Como compañía llegamos a la conclusión de que más allá de la innegable tendencia de los inversionistas a virar su atención hacia alternativas verdes o de impacto social, queremos optar por la implementación del Modelo Corporativo de Sostenibilidad, porque sabemos que la perdurabilidad de nuestro negocio depende de la apropiada gestión de las relaciones y expectativas de los grupos de interés con los que interactuamos y el Pei. Consideramos

que la apropiada gestión de dichos asuntos permitirá conservar la reputación de éstos y mitigar riesgos financieros, físicos y legales.

En el Modelo Corporativo de Sostenibilidad se establecen los asuntos materiales que la compañía gestionará, así como las aspiraciones de corto y largo plazo en materia de sostenibilidad. Pei AM le apunta específicamente a diferenciarse por su compromiso con la ecoeficiencia de los activos que administra, por su aporte a temas de educación e inclusión y finalmente, por la confianza que genera a través de la transparencia. Para conocer a los grupos de interés y entender cuáles son sus expectativas, prioridades, intereses o preocupaciones en su relacionamiento con Pei AM y Pei, se recopiló información interna disponible, se llevaron a cabo encuestas, entrevistas, reuniones y se revisó información pública disponible, para identificar los asuntos que son materiales para éstos en su relación con Pei y Pei AM.

Adicionalmente, para conocer cuáles son los temas, que de manera general y para la industria, deberían gestionarse en materia de sostenibilidad, se adelantaron algunas evaluaciones para conocer brechas entre lo que hace la compañía hoy y las mejores prácticas del mercado en materia de sostenibilidad. Con base en la información recopilada de los grupos de interés y de los resultados de dichas evaluaciones, el equipo directivo de Pei AM y el Comité Asesor de Pei participaron en un ejercicio para conocer cuáles de esos asuntos se deben priorizar. Como resultado de dicho ejercicio, se construyó la matriz de materialidad, que permitió agrupar y priorizar seis asuntos materiales.

Desde la Administradora se trazaron una serie de objetivos para cada asunto material. Los objetivos para el año 2022 estaban enfocados principalmente en conocer cuál es el desempeño e impacto actual en materia ambiental y social del portafolio de Pei. Estos objetivos están en línea con las metas con las que se comprometió el Administrador en relación a los seis Objetivos de Desarrollo Sostenibles promulgados por la Organización de las Naciones Unidas mediante la agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible en 2015:

- Igualdad de género
- Energía asequible y no contaminante
- Trabajo decente y crecimiento económico
- Ciudades y comunidades sostenibles
- Producción y consumo responsable
- Paz, justicia e instituciones sólidas

Los 6 asuntos materiales bajo los cuales se ha trazado la hoja de ruta de Pei son:

#### **I. Ecoeficiencia y adaptación al cambio climático:**

Durante el año 2022, se continuó con la elaboración de los diagnósticos de ecoeficiencia en los activos, llegando a evaluar el 59% del área arrendable del portafolio. El diagnóstico de ecoeficiencia está alineado con la certificación en operación y mantenimiento - LEED y tiene como objetivo medir el consumo de agua y energía, las fuentes generadoras de dicho consumo, así mismo, dimensionar la cantidad de generación de residuos y supervisar las prácticas de disposición y evaluar el [confort climático y lumínico de los activos, que hace referencia a la relación entre la satisfacción que tienen los ocupantes del activo y el ambiente térmico y lumínico al interior del edificio.

Adicionalmente, se estructuró un plan de acción climático que tiene como objetivo direccionar la estrategia, establecer herramientas y mecanismos para enfrentar la crisis climática y los efectos del cambio climático desde los activos de Pei. Para iniciar con la implementación del plan en el año 2023, en el 2022 se inició con la medición de los

consumos de energía y agua y la generación de residuos en las zonas comunes del 100% de los activos. Los principales resultados de la medición se encuentran descritos en el informe de sostenibilidad de Pei AM correspondiente al 2022.

## **II. Gestión de riesgo e innovación digital:**

En el año 2022, se estructuró un plan de trabajo para elaborar la matriz de riesgo de cambio climático que será elaborada en el año 2023. La matriz tiene como objetivo la identificación de los riesgos asociados al cambio climático, que puedan afectar la estrategia, operación e incluso el modelo de negocio de Pei.

Por otro lado, en el año 2020 la Administradora estructuró un plan de transformación digital en el cual [busca impulsar la compañía hacia un entorno ágil y colaborativo, con procesos comerciales, administrativos, financieros y operativos completamente digitales y automáticos, con los datos y la información como pilar de negocio y fuente de la toma de decisiones; y, con la tecnología como un aliado habilitador, para de esta manera tener la relación adecuada entre un negocio rentable con la mejor experiencia hacia los arrendatarios e inversionistas. Como consecuencia de lo anterior, en 2022 se identificaron los proyectos que impactan directamente en el plan estratégico de Pei a través de los cuales se optimiza el portafolio inmobiliario, se robustece la oferta de productos y servicios y se promueve la sostenibilidad, otorgando valor agregado al modelo de negocio de la compañía.

El 2023 será el año del mapeo y formalización de todos los procesos de la compañía en BPMs y la definición e implementación del gobierno de datos, se avanzará en la modernización de la columna vertebral operativa con el cambio del aplicativo ERP, se tendrá foco en el desarrollo de modelos de analítica y prospección sobre plataformas de información geográfica, se apostará en el avance sobre nuevas tecnologías exponenciales como la inteligencia artificial.

Los beneficios que le traerá al vehículo son:

- Automatización del flujo de trabajo que integra la gestión comercial de nuevos prospectos y la firma de contratos en un entorno digital.
- Atención y servicio de los arrendatarios estandarizada y procesos digitalizados.
- Estructura de datos del vehículo, con una arquitectura definida que garantice la disponibilidad de la información del negocio,

## **III. Crecimiento rentable:**

Se entiende por crecimiento rentable la utilización eficiente del capital para generar valor económico para los accionistas e inversionistas. Lo anterior es considerado un aspecto transversal en la operación de Pei, ya que de esta forma [promueve su crecimiento económico y permea a los activos, actuando acorde con las expectativas de los inversionistas. A su vez, genera un impacto positivo de forma indirecta hacia sus partes interesadas y a la comunidad en general. Un ejemplo de esto fue la implementación de una estrategia gestionada por el Administrador para promover liquidez de los títulos participativos de Pei en el mercado secundario.

En línea con lo anterior, durante el 2022 se desarrolló e implementó un plan de comunicaciones y mercadeo enfocado en posicionar la sostenibilidad como un pilar de Pei

AM y Pei mediante diferentes campañas realizadas para audiencias internas y externas que tienen relación con las marcas.

#### **IV. Inversión responsable:**

En el año 2019, la Administradora se adhirió a la organización Principios de Inversión Responsable o PRI por sus siglas en inglés. En esta línea y de la mano con los parámetros de dicha organización, la Administradora elaboró la “Política de Inversión Responsable” en la que se identificaron los principales factores relacionados con la sostenibilidad, que se deben tener en cuenta a la hora de evaluar los activos objeto de una potencial inversión.

En adición a la implementación y consolidación de la Política de Inversión Responsable, la Administradora incorporó como parte de su análisis de inversión, una matriz de sostenibilidad con la cual se establecen los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo que se deben analizar en el momento de evaluar las oportunidades de inversión de Pei.

En 2022, la matriz de sostenibilidad se aplicó al 100% de las oportunidades de inversión presentadas al Comité Asesor, y se trabajó en robustecer los parámetros de la matriz de sostenibilidad para establecer criterios específicos según el tipo de activo.

#### **V. Desarrollo y bienestar del talento humano:**

El desarrollo del talento es indispensable para promover la innovación, el compromiso, así como la atracción y la retención de los mejores profesionales. En línea con lo anterior, durante el 2022 se estructuró la política de Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI) que es considerada un instrumento que guiará los esfuerzos para que la compañía permita a todas las personas desarrollar su máximo potencial y crecer en función de sus competencias y talentos.

#### **VI. Contribución al bienestar de la comunidad, arrendatarios y proveedores:**

Este asunto material del Modelo Corporativo de Sostenibilidad tiene como objetivo lograr asociaciones y sinergias con distintos grupos de interés para generar impacto positivo en las zonas donde se encuentran los activos de Pei. Como desarrollo del asunto material durante el 2022, se trabajó en conocer las prácticas laborales de los arrendatarios y proveedores del vehículo.

Por otro lado, con el propósito de ser inclusivos, en septiembre de 2022 se contrató un “amigo del alma” del programa *Best Buddies* para acompañar al área de servicio al cliente del centro comercial Atlantis. Convirtiéndose en el primer activo del portafolio en contratar y apoyar mediante este programa a una persona con discapacidad cognitiva. Se busca implementar la iniciativa mencionada en otros activos del portafolio de Pei en los próximos años.

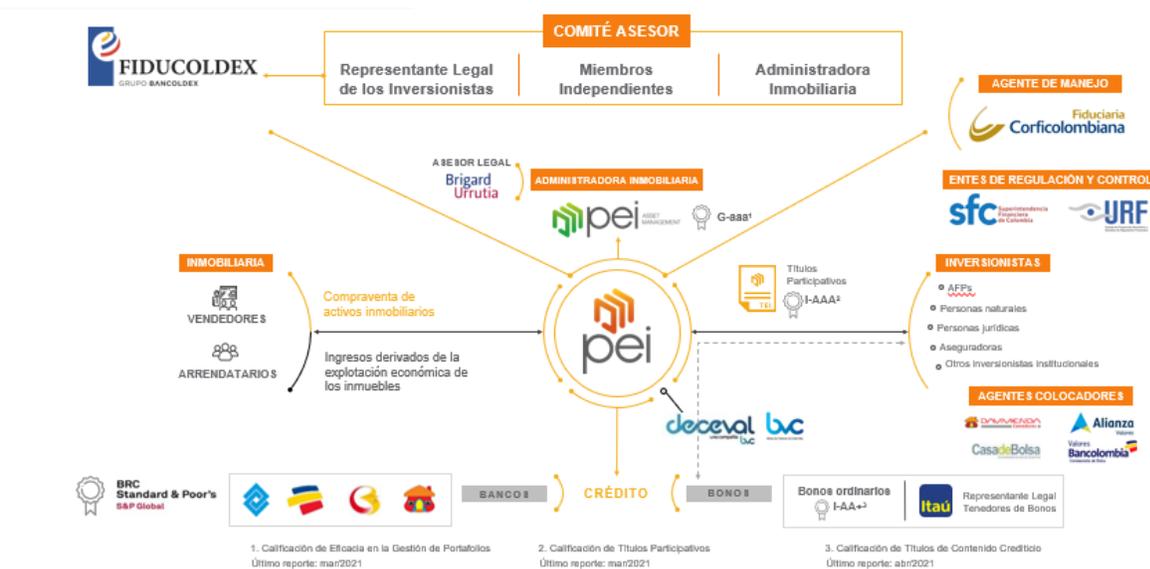
Para más información acerca de la gestión en sostenibilidad del Administrador Inmobiliario de Pei por favor consulte el Informe de sostenibilidad 2022 publicado en la página web de Pei [www.pei.com.co](http://www.pei.com.co).



## 6. Gobierno Corporativo

La estructura de gobierno corporativo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“Pei”) para la toma de decisiones e implementación de su Política De Inversión se fundamenta en un conjunto de procesos y controles orientados al cumplimiento del Contrato de Fiducia a través del cual se constituyó; del Prospecto de Emisión y Colocación de Títulos del Pei (“Prospecto”); de las disposiciones normativas y a la protección de los derechos e intereses de los inversionistas del vehículo.

Además de los órganos de gobierno que se describen a continuación, el Pei por su estructura de titularización inmobiliaria es representado en calidad de vocera y agente de manejo por Fiduciaria Corficolombiana S.A. (“Agente de Manejo”). A su vez, el Pei cuenta con un administrador inmobiliario encargado de la administración y operación de los activos del portafolio, rol que ejerce la sociedad Pei Asset Management S.A.S. (la “Administradora”), tercero experto en gestión inmobiliaria. Adicionalmente, se ha dispuesto de un tercero independiente elegido por los inversionistas del Pei (“Inversionistas”) para que represente sus intereses en la toma de decisiones relacionadas principalmente con las inversiones, emisiones y nivel de endeudamiento del Pei, cargo que ejerce Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior - Fiducoldex (“Representante Legal de los Inversionistas”).



Participan en el gobierno corporativo del Pei dos órganos principales: (i) la asamblea de inversionistas del Pei; y (ii) el Comité Asesor. El máximo órgano para la toma de decisiones estructurales es la asamblea de inversionistas del Pei, a la cual tienen derecho de asistir con voz y voto todos los Inversionistas en proporción a su participación en el Pei ("Asamblea de Inversionistas"). Además de los derechos y funciones otorgados a la Asamblea de Inversionistas en el Prospecto, se detallan las reglas de funcionamiento en el Reglamento Interno de la Asamblea de Inversionistas disponible en <https://pei.com.co/portal-inversionistas-nuevo/asambleas/>.

Durante el año 2022 se llevaron a cabo las siguientes reuniones de la Asamblea de Inversionistas del PEI:

#### *Reunión ordinaria de la Asamblea de Inversionistas*

En virtud del Aviso de Convocatoria publicado el día 15 de marzo de 2022, se llevó a cabo el 29 de marzo de 2022 la reunión ordinaria de primera convocatoria de la Asamblea de Inversionistas del PEI en la cual se deliberaron y aprobaron, teniendo en cuenta el quórum señalado en el numeral 4.8.7 del Prospecto de Colocación del PEI, los siguientes temas:

1. Designación del presidente y secretario de la Reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.
2. Presentación, para aprobación, del informe anual presentado por la Administradora, PEI Asset Management S.A.S. con corte a 31 de diciembre de 2021
3. Presentación, para aprobación, del Plan Estratégico para el año 2022 presentado por la Administradora, PEI Asset Management S.A.S.
4. Presentación, para aprobación, del informe de gestión del PEI elaborado por el Agente de Manejo, Fiduciaria Corficolombiana S.A., con corte a 31 de diciembre de 2021.
5. Presentación, para aprobación, del informe de estado de fin de ejercicio del PEI con corte a 31 de diciembre de 2021 – Estados Financieros, elaborado por el Agente de Manejo, Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Luego de agotar el orden del día previsto en el aviso de convocatoria, se dio por terminada la reunión de la primera convocatoria de la Asamblea de Inversionistas.

#### *Reunión extraordinaria de la Asamblea de Inversionistas (primera convocatoria)*

En virtud del Aviso de Convocatoria publicado el día 24 de mayo de 2022, se llevó a cabo el 1 de junio de 2022 la reunión extraordinaria de primera convocatoria de la Asamblea de Inversionistas del PEI en la cual se deliberaron y aprobaron los siguientes temas, teniendo en cuenta el quórum señalado en los numerales 4.8.7 y 4.8.8 del Prospecto de Colocación del PEI:

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Designación del presidente y secretario de la Reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta de la Reunión.
4. Presentación y aprobación de la migración de los Títulos al sistema de renta variable y consecuente modificación de las definiciones de "Mercado Principal" y "Títulos" establecidas en el Contrato de Fiducia y el Prospecto.
5. Presentación y aprobación de la división de los Títulos (split) y consecuente modificación de la definición de "Valor Nominal" establecida en el Contrato de Fiducia.

6. Presentación y aprobación de la Readquisición (de Títulos) a Opción del Patrimonio Autónomo y las consecuentes modificaciones del Contrato de Fiducia y del Prospecto.
7. Presentación de actualización y aprobación de los mecanismos de convocatoria de las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas y consecuente modificación del Contrato de Fiducia, del Prospecto, y la actualización del Reglamento de la Asamblea General de Inversionistas.

Teniendo en cuenta que no se obtuvo el quorum requerido para deliberar y decidir respecto de los puntos 4 al 7 del orden del día, el 15 de junio de 2022 se llevó a cabo la reunión de segunda convocatoria de la Asamblea de Inversionistas del PEI, previa convocatoria efectuada el 09 de junio de 2022, en la cual se deliberaron y aprobaron los siguientes temas:

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Designación del presidente y secretario de la Reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta de la Reunión.
4. Presentación y aprobación de la migración de los Títulos al sistema de renta variable y consecuente modificación de las definiciones de “Mercado Principal” y “Títulos” establecidas en el Contrato de Fiducia y el Prospecto.
5. Presentación y aprobación de la división de los Títulos (split) y consecuente modificación de la definición de “Valor Nominal” establecida en el Contrato de Fiducia.
6. Presentación y aprobación de la Readquisición (de Títulos) a Opción del Patrimonio Autónomo y las consecuentes modificaciones del Contrato de Fiducia y del Prospecto.
7. Presentación de actualización y aprobación de los mecanismos de convocatoria de las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas y consecuente modificación del Contrato de Fiducia, del Prospecto, y la actualización del Reglamento de la Asamblea General de Inversionistas.

De otra parte, el órgano encargado de tomar las decisiones del día a día es el Comité Asesor, un órgano de alto nivel responsable de tomar las principales decisiones respecto de adquisiciones, Endeudamiento Financiero, emisiones, y en general de monitorear el desempeño del PEI. El Comité Asesor del PEI tiene una composición mixta, es decir se encuentra conformado por miembros independientes y miembros de la Administradora, a saber:

#### 1. Miembros Independientes

- a. Sol Beatriz Arango: Ingeniera de Producción de la Universidad Eafit y especialista en Finanzas. Actualmente es presidenta 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 S.A y Crystal S.A, entre otras.
- b. Julio Manuel Ayerbe: Economista de la Universidad de Los Andes. Fue presidente de la Organización Corona S.A y actualmente es socio de la firma Ayerbe Abogados y miembro de las Juntas Directivas de la Organización Corona S.A., Corona Industrial SAS, Homecenter de Colombia SA y del Banco Colpatria & Mercantil Colpatria.

- c. Roberto Holguín: Economista de la Universidad de Georgetown y Especialista en Finanzas. Miembro de la Junta Directiva del Banco Davivienda, de la Constructora Bolívar, del Grupo Energía de Bogotá GEB, vicepresidente del Consejo de la Universidad Jorge Tadeo Lozano y forma parte del comité de inversiones del Grupo Bolívar.
- d. María Victoria Riaño: Administradora de empresas, egresada de la Universidad Javeriana. Cuenta con un MBA, de la Universidad de los Andes. Actualmente participa en las Juntas Directivas del Grupo Bolívar, la Fundación Juanfe y 30% Club, iniciativa que vela por la diversidad de género en las Juntas Directivas. Formó parte de otras juntas como Invercolsa, la Asociación Colombiana de Petróleos, Colgas y Terpel Antioquia.

## 2. Representante Legal de los Inversionistas

- a. Andrés Raúl Guzmán: Economista de la Universidad Externado de Colombia. Presidente de la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior (Fiducoldex), filial del Banco de Comercio Exterior, Bancóldex. Ha sido miembro de juntas directivas del sector financiero y real. A lo largo de su carrera profesional, ha tenido la responsabilidad de liderar procesos de reestructuración organizacional en entidades bancarias nacionales e internacionales, sociedades comisionistas de bolsa, compañías de leasing y fiduciarias. Durante su trayectoria es importante destacar que se desempeñó como Gerente Comercial y Corporativo Corficolombiana S.A., Gerente General y Representante Legal del Banco Corficolombiana Panamá. Cuenta con más de 30 años de experiencia.

## 3. Miembros de la Administradora:

- a. Carlos Angulo Ladish: Economista de la Universidad de los Andes, hizo una maestría en Administración de Negocios (MBA) en J.L. Kellogg School of Management de Northwestern University. Socio de Inversiones y Estrategias Corporativas S.A. Trabajó durante 8 años en Goldman, Sachs & Co. en Nueva York. Participó en la creación del grupo Terranum y actualmente es presidente del comité asesor del Pei.
- b. Ana María Bernal Rueda: Abogada de la Pontificia Universidad Javeriana, tiene un Master en Derecho (LLM) de la Universidad de Cornell, un Master en Administración Pública (MPA) de la Universidad de Harvard y es Especialista en Legislación Financiera de la Universidad Javeriana. Ha participado en distintas transacciones en el sector financiero y en la industria de fondos de capital privado. Su experiencia se concentra en el derecho financiero y corporativo. Trabajó en la Superintendencia Financiera de Colombia, se desempeñó como In-house Legal Counsel de Holcim Colombia y como abogada de las áreas de Mercado de Capitales, Bancario & Financiero y M&A de firmas de abogados como Philippi Prietocarrizosa Ferrero DU & Uría y Dentons Cárdenas & Cárdenas.
- c. Jairo Alberto Corrales: Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes con especialización en Finanzas de la misma universidad. Presidente de la Administradora desde 2009. En su posición, ha estructurado la adquisición de más de 500,000 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, la Torre Atrio, entre otros.

- d. Carlos Fradique-Méndez: abogado graduado con honores de la Universidad del Rosario, tiene un Master en Banca y Finanzas Internacionales de la Universidad de Boston, un Master en Negocios Internacionales de la Universidad de Ottawa y es Especialista en Legislación Financiera en la Universidad de los Andes. Socio de Brigard Urrutia, con más de 25 años de experiencia, asesorando numerosas empresas en temas concernientes a Mercado de Capitales, Banca y Finanzas, Cambiario, Derivados y Productos estructurados, así como en Aduanas y Comercio Exterior e Impuestos.

Asiste además un representante del Agente de Manejo con voz, pero sin voto.

Los miembros del Comité Asesor son designados por la Administradora y ratificados por el Representante Legal de los Inversionistas y el Agente de Manejo. La independencia de los miembros del Comité Asesor se predica del cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 44 de la Ley 964 de 2005. Además, los miembros del Comité Asesor son seleccionados de acuerdo con la afinidad de su perfil profesional con el modelo de negocio del Pei y su solvencia moral.

Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el Prospecto, las obligaciones del Comité Asesor y de sus miembros son obligaciones de medio y no de resultado y, por lo tanto, aun cuando el Comité Asesor y sus miembros harán el mejor esfuerzo en su gestión, no pueden garantizar una rentabilidad o resultado financiero específico a los Inversionistas.

Además de las funciones que se otorgan a este órgano en el Prospecto, el detalle de su funcionamiento se describe en el Reglamento Interno del Comité Asesor. Así mismo, le son aplicables a los miembros de este Comité las disposiciones del Código de Buen Gobierno de Pei. Ambos documentos están disponibles en <https://pei.com.co/sobre-pei/comite-asesor/>.

El Comité Asesor determina el valor que deberá ser pagado a sus miembros independientes por su asistencia a las reuniones. Se determinará un valor base como honorario para cada una de las reuniones y una prima pagadera anualmente que se determinará de acuerdo con la asistencia. Los miembros independientes son designados por la Administradora y ratificados conjuntamente por el Agente de Manejo y el Representante Legal de los Inversionistas. Respecto a la remuneración de los representantes de la Administradora por su participación en el Comité Asesor, desde el 12 de febrero de 2007 se acordó que estos no reciben compensación.

El Comité Asesor realiza una autoevaluación de manera anual, para identificar oportunidades de mejora en su gestión, eficiencia de los mecanismos de convocatoria y entrega y preparación de información, así como de temas de tendencias en los que se requiera actualización.

### ***Conflictos de Interés***

Tanto los miembros del Comité Asesor como los empleados del Agente de Manejo y de la Administradora deben actuar de conformidad con los intereses del Pei y abstenerse de privilegiar intereses personales propios o de sus familiares que sean incompatibles con aquellos del Pei. En el Código de Buen Gobierno del Pei disponible en <https://pei.com.co/sobre-pei/comite-asesor/> se establece la obligación a cargo de las personas antes mencionadas de revelar situaciones que puedan generar situaciones de conflicto de intereses, así como el procedimiento y responsable, en cada caso, de administrar la situación de potencial conflicto de interés.

### ***Operaciones con partes relacionadas***

El Pei cuenta con lineamientos para la celebración de transacciones de adquisición, venta o coconversión en activos con partes vinculadas, de acuerdo con los cuales, estas transacciones deberán ser aprobadas por los miembros independientes del Comité Asesor, partiendo de las evaluaciones que realizarán de manera autónoma e independiente la Administradora, de una parte; y un profesional externo a la Administradora (*fairness opinion*), de otra. Estos lineamientos disponen que, en cualquier caso, el Pei procederá a realizar la transacción siempre y cuando se realice en condiciones de libre competencia y transparencia para el mercado, y se procure el mejor resultado para sus Inversionistas.

En cuanto a la contratación de proveedores, este tipo de transacciones se rigen por la Política de Contratación y Compras, que se fundamenta en los principios de multiplicidad de oferentes, transparencia, imparcialidad y precios en condiciones de mercado entre otros. Allí mismos, se establece el procedimiento de aprobación por parte del Comité de Compras de la Administradora en caso de contratación con alguna parte vinculada. Sin perjuicio de lo anterior, según lo establecido en el Contrato de Fiducia y el Prospecto, todas las contrataciones con cuantía superior a 500 SMLMV, celebradas o no con partes vinculadas, deberán ser aprobadas por el Comité de Asesor.

### ***Arquitectura de Control de la Administradora***

Rigiéndose por los valores de integridad y excelencia, la Administradora lleva a cabo sus operaciones en el marco de un sistema de control interno según el cual los directivos y administradores son responsables de (i) evaluar los riesgos estratégicos y operativos a los que está expuesto el vehículo; (ii) proponer mecanismos para el monitoreo y control de dichos riesgos y (iii) adoptar medidas correctivas en caso de acaecimiento de los riesgos o en pro de mejorar el sistema de control interno. La compañía valida periódicamente los componentes del sistema de control interno y guía a sus trabajadores en la previsión de riesgos e identificación de controles eficientes. Hacen parte del sistema de control interno de la Administradora la auditoría interna, el oficial de cumplimiento, el revisor fiscal y el comité de ética.

Para efectos de profundizar sobre la estructura de gobierno corporativo y las políticas que rigen a sus principales órganos de gobierno, por favor remitirse al Portal de Inversionistas, sección Gobierno Corporativo en la página [www.pei.com.co](http://www.pei.com.co). En el Portal de Inversionistas también podrá encontrar, en la sección Inversión en Pei/Títulos Participativos el Contrato de Fiducia y el Prospecto del Pei y el canal de comunicación dispuesto para atender consultas del inversionista [inversionistas@pei.com.co](mailto:inversionistas@pei.com.co)

## 7. Administrador inmobiliario

Pei Asset Management es una compañía especializada en la estructuración y administración integral de vehículos de inversión en Colombia. Cuenta con la más alta Calificación por Eficacia en la Gestión de Portafolios G-aaa otorgada por BRC *Standard & Poor's S&P Global* desde 2009.

Desde hace 15 años, Pei Asset Management se caracteriza por contribuir al bienestar de la sociedad, mediante la democratización de oportunidades de inversión, por generar espacios físicos que benefician a la comunidad y apalancar el crecimiento de sus aliados.

Dentro de la implementación de su gestión de ser un gestor de inversiones sostenibles durante 2022 se actualizó la política de inversión incorporando principios responsables y reforzó su Gobierno Corporativo en 2021 afiliándose al ICGC.

Su equipo experto, que alcanza a cierre de 2022 los 122 colaboradores, trabaja a diario por construir y mantener relaciones de largo plazo con inversionistas, arrendatarios y otros grupos de interés.

El equipo gerencial del Administrador inmobiliario está compuesto de la siguiente manera:

- **Jairo Alberto Corrales Castro:**

Cargo: Presidente

Años de experiencia: +22

Formación: Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes con Especialización en Finanzas de la misma Universidad. Diplomado en Gerencia y Marketing de centros comerciales del *International Council of Shopping Centers* en Buenos Aires, Argentina.

Años en Pei Asset Management: 12

- **Andrés Felipe Ruiz Vesga**

Cargo: Vicepresidente Financiero y de Relación con Inversionistas

Años de experiencia: +18

Formación: Profesional en Finanzas de *University of North Carolina. Value Investors Program de Columbia University. MBA Executive de Cornell University*

Años en Pei Asset Management: 5

- **Claudia Jimena Maya Muñoz**

Cargo: Gerente de Estrategia, Innovación y Comunicaciones

Años de experiencia: +21

Formación: Ingeniera Industrial de la Universidad de los Andes. MBA de INALDE.

Años en Pei Asset Management: 12

- **Alejandro Alzate:**

Cargo: Gerente Comercial

Años de experiencia: +14

Formación: Abogado de la Universidad Externado de Colombia con Máster en Derecho de Negocios.

Años en Pei Asset Management: 4

- **Ana María Bernal Rueda:**

Cargo: Gerente Legal y de Asuntos Corporativos

Años de experiencia: +16

Formación: Abogada de la Pontificia Universidad Javeriana con Especialización en Derecho del Mercado de Capitales de la misma universidad y Especialización en Derecho Comercial de la Universidad de los Andes. Con Maestría en Administración Pública de *Harvard University* y Maestría en Derecho en *Cornell University*.

Años en Pei Asset Management: 5

- **Maria Alejandra Cardozo:**

Cargo: Gerente de Inversiones y Nuevos Negocios

Años de experiencia: +12

Formación: Profesional en Finanzas y Relaciones Internacionales de la Universidad Externado. MBA de IE Business.

Años en Pei Asset Management: 8

- **Ivan Dario Parra:**

Cargo: Gerente de Gestión de Activos

Años de experiencia: +12

Formación: Profesional en Relaciones Internacionales de la Universidad Jorge Tadeo Lozano con Diplomado en Gerencia y Administración Financiera y en Gestión Inmobiliaria.

Años en Pei Asset Management: 5

- **Ginna Castro**

Cargo: Gerente de Talento Humano

Años de experiencia: +14

Formación: Psicóloga de la Universidad del Bosque con Especialización en Gestión Humana y Desarrollo Organizacional de la Universidad del Rosario y certificación en Change Management

Años en Pei Asset Management: 5