



INFORME ANUAL

Vehículo de inversión inmobiliaria
líder de los colombianos



2022



ATRIO -Bogotá



C.C. ATLANTIS -Bogotá



BODYTECH -Cali



C.C. PLAZA CENTRAL -Bogotá



SÁNTITAS -Bogotá



CITTUM -Tenjo



ALIANZA -Bogotá



C.C. ÚNICO -Villavicencio



CARVAJAL -Bogotá



HADA -Barranquilla



CITYU -Bogotá



CESDE -Medellín



Informe Anual

2022



CONTENIDO

1. CARTA DEL PRESIDENTE DE PEI ASSET MANAGEMENT.	6
JAIRO ALBERTO CORRALES CASTRO	
2. TESIS DE INVERSIÓN	13
3. GESTIÓN 2022: RESILIENCIA DEL VEHÍCULO ANTE UN ENTORNO RETADOR	19
A. ANÁLISIS MACROECONÓMICO	20
B. INDICADORES FINANCIEROS	42
C. INDICADORES INMOBILIARIOS	78
D. ADQUISICIONES 2022	118
E. DINÁMICA DEL MERCADO DE CAPITALES	122
F. PORTAFOLIO INMOBILIARIO POR CATEGORÍAS	142
H. AGENDA CON LOS INVERSIONISTAS	150
4. RIESGOS ASOCIADOS A LA OPERACIÓN	155
5. AVANCE EN EL PLAN ESTRATÉGICO	177
6. AGENDA DE SOSTENIBILIDAD	191
7. GOBIERNO CORPORATIVO	205
8. ADMINISTRADOR INMOBILIARIO	221



1. CARTA DEL PRESIDENTE

Estimados Inversionistas,

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

Por otra parte, el crecimiento de la economía en 2022, sumado a la gestión comercial en la prospección y

consecución de arrendatarios, así como las altas especificaciones técnicas de los inmuebles permitieron alcanzar niveles de ocupación cercanos al **95%**. De igual manera, se logró la renovación de más del 96% de los contratos de arrendamiento, en muchos casos con incrementos reales en las rentas, lo que contribuyó a un crecimiento de los ingresos superior al **24%**. En consecuencia, en el año 2022 los resultados operacionales del vehículo fueron positivos, evidenciando 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 2022 se distribuyeron **177,714 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 llevaron a la disminución en las distribuciones de rendimientos en 2022, se prolonguen 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 permitirían retornar a los niveles históricos de distribución hacia el 2024.

Durante el año la dinámica del sector financiero fue desafiante y volátil, donde el mercado de capitales castigó de manera importante el precio de los activos financieros, incluyendo los títulos de los

CAPITAL TOWERS -Bogotá



fondos inmobiliarios a nivel mundial. No obstante, los excelentes resultados del portafolio inmobiliario contrastan con el comportamiento negativo del valor de los títulos participativos de Pei en el mercado secundario.

Esta situación financiera 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



COMPLEJO INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO CITTIUM -Tenjo

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 más 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 CityU y Atlantis para el área de servicio al cliente. De igual manera, se avanzó en el diagnóstico de ecoeficiencias, donde



CEO AVIANCA -Bogotá



TORRE PACIFIC -Bogotá

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 m^4 , gracias a la cual se desarrollaron proyectos de valor agregado en los activos, principalmente de la categoría de corporativos, alcanzando cerca de **36,000 m²** 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.

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 consolidada a Pei como el vehículo de inversión con el mayor número de metros cuadrados bajo administración del país. 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 ha permitido navegar entornos de alta incertidumbre. De esta manera, ratificamos nuestro firme propósito de continuar trabajando por la evolución del sector inmobiliario y el desarrollo del mercado de capitales en Colombia.

Jairo Alberto Corrales Castro
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 ha permitido a Pei mantenerse a la vanguardia como líder 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 de rentabilidad variable respaldada por activos tangibles, ubicados en más de **30 ciudades y municipios** a lo largo y ancho del país, con vocación de largo plazo.

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



AMADEUS -Bogotá



C. C. JARDÍN PLAZA -Cúcuta

soportadas en servicios de alto valor agregado y en la calidad de los activos del portafolio.

A la fecha, más de

5,400
inversionistas

han depositado su confianza en Pei, quienes han recibido los pagos recurrentes de las distribuciones de flujo de caja provenientes de los resultados de la operación.

LÍNEA DE TIEMPO:



Lanzamiento del primer vehículo de inversión inmobiliaria, modelo REIT, en Colombia.



Primera emisión de Títulos Participativos de Pei por COP **107,605** millones

2007

El Administrador Inmobiliario obtiene por primera vez la máxima calificación G-aaa en la gestión de portafolios



Traslado de TEIS al mercado principal.

2009

Los TEIS recibieron por primera vez la máxima calificación i-AAA



2011

El vehículo de inversión inmobiliaria renueva su imagen por



Primeros 1,000 inversionistas

2014

Lanzamiento de la nueva imagen del administrador y del vehículo



2017

Fortalecimiento de la agenda de sostenibilidad

Vinculación de Pei AM a



2019

Primera emisión de Bonos Ordinarios de Pei por COP **500,000** millones

2018

1 millón de m² de GLA y **6.3 Bn** en AUM's.

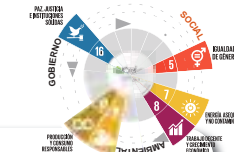
100 personas en el equipo Pei AM.

2020



2022

Impactando positivamente a través de la inversión inmobiliaria en Colombia





3.

GESTIÓN 2022:
Resiliencia del
vehículo ante un
entorno retador

A. ANÁLISIS MACROECONÓMICO



CITYU -Bogotá

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%**¹.

En cuanto al comportamiento de Latinoamérica, durante 2022, se estima alcanzar un crecimiento de **3.4%**²,

1. Fuente: Banco Mundial

2. Fuente Deloitte Insights



EDIFICIO WORLD BUSINESS PORT -Bogotá

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 del **7.5%** cuyos principales contribuyentes son el comercio (2.1%); actividades artísticas, culturales y de entretenimiento (1.2%) e industria manufacturera (1.2%). 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 a números de un



TORRE BOLÍVAR -Bogotá

C.C. NUESTRO BOGOTÁ -Bogotá



solo dígito con un ligero declive finalizando el año para cerrar en niveles del **10.3%**³.

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

3. Fuente: Departamento Nacional de Estadística (DANE)



EDIFICIO RIVANA BUSINESS -Medellín



CESDE -Medellín

intervención, llevándola a niveles del **12%** a cierre de 2022, desde el 3% observado en 2021⁴. 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 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 2021⁵. En efecto, las categorías que registraron un mayor índice fueron comercio (+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.



CORPORATIVO 7-76 - Bogotá

4. Banco de la República de Colombia

5. Fuente: Departamento Nacional de Estadística (DANE)

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 redujo 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 podría compensar el efecto de otras industrias con proyecciones de decrecimiento en el 2023.



C26 -Bogotá





ONE PLAZA -Medellín

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 m²

nuevos de oficinas, el promedio entre 2020 y 2022 no ha superado los

60,000 m²,



WORLD BUSINESS PORT -Bogotá



CORPORATIVO 11-90 -Bogotá

lo cual, como se menciona anteriormente, está explicado por el efecto del incremento en costos de materiales para la 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 tasa de absorción⁶ vuelve a ser mayor que el número de oficinas nuevas construidas, una relación que estaba invertida desde el 2014.

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



ATRIO -Bogotá

En el 2022 la tasa de absorción ha sido equivalente a

40,000 m²

mientras que las oficinas construidas suman un total inferior a los

30,000 m².



ALIANZA -Bogotá

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 redefiniendo 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 MLA⁷ 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 de ubicar sus sedes corporativas regionales en Colombia y efectuar el pago de las rentas en la moneda local a precios comparativamente inferiores frente al resto de la región.

7. 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 metro 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.

LOGÍSTICO: para esta categoría la zona 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.

A pesar del desarrollo de este tipo de activos, la vacancia promedio en estas zonas de la ciudad se mantiene 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 como México.

Hasta el 2021 los precios por renta mensual se habían mantenido entre los



BODEGA ÉXITO CEDI -Bogotá

COP 17,000 por m²

y

COP 18,000 por m²

Sin embargo, para finales del 2022 se han visto precios más cercanos a los

COP 23,500 por m²

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 adecuaciones técnicas para grandes arrendatarios, cuya ubicación actual está principalmente distribuida entre la zona Calle 80 y Calle 13. En ese contexto, la demanda de este tipo de activos, en medio del auge del *e-commerce*, tuvo para el año un crecimiento en el inventario cercano al **17%**. Esta tendencia se ha evidenciado en las categorías de bodegas AAA en Bogotá donde a cierre de 2021 se contaba con un inventario de

BODEGA ZONA FRANCA LA CAYENA -Juan Mina



PARQUE INDUSTRIAL CITTIIUM -Tenjo

667 mil m²

de inventario de bodegas en Bogotá a cierre de 2021, registró un valor de

813⁸ mil m²,

aumento del 22% equivalente a una nueva oferta de metros cuadrados por

146 mil m²

8. Fuente: Cushman & Wakefield. Marketbeat Bogotá Industrial S2 2022

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 m² de GLA⁹

y los otros

75 centros comerciales

tienen esquema de propiedad única, sumando

2 millones de m² en área arrendable.



C.C. ATLANTIS -Bogotá



C.C. NUESTRO -Bogotá

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.

9. Gross leasable Area (Área arrendable bruta, por sus siglas en inglés): es el área total disponible para arrendar en un activo inmobiliario.

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.



C.C. ÚNICO -Cali



C.C. JARDÍN PLAZA -Cali

C.C. PLAZA CENTRAL -Bogotá



C.C. ÚNICO -Barranquilla



C.C. JARDÍN PLAZA -Cúcuta

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.

ELEMENTO -Bogotá



ESTRUCTURA DE COSTOS



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

INGRESOS

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

INGRESOS OPERACIONALES PEI	609,979
Costos operación Categoría Hospitalidad	26,696
Gasto m ⁴	5,729
Castigos de cartera	1,713
Alivios financieros	1,050
Ingreso por multas	11,532
Reclasificación ingresos reembolsables	3,120
INGRESOS OPERACIONALES (EEFF AUDITADOS 2022)	659,819

Los ingresos operacionales en lo corrido del año 2022 alcanzaron



ITAÚ -Bogotá

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**



NUTRESA -Valledupa

ingresos fijos por arrendamiento 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

proviene 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**.

ISAGEN -Medellín



LG -Palmira

Por otra parte, los ingresos variables, influenciado en buena parte por 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,

está 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**.

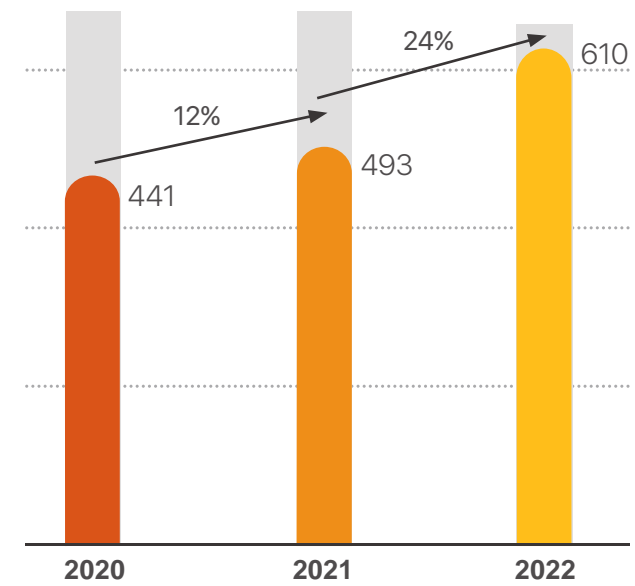
Esto explica alrededor del **10%** del incremento de los ingresos observados en lo corrido del año 2022.

HOTEL CALABLANCA BEACH RESORT -Barú



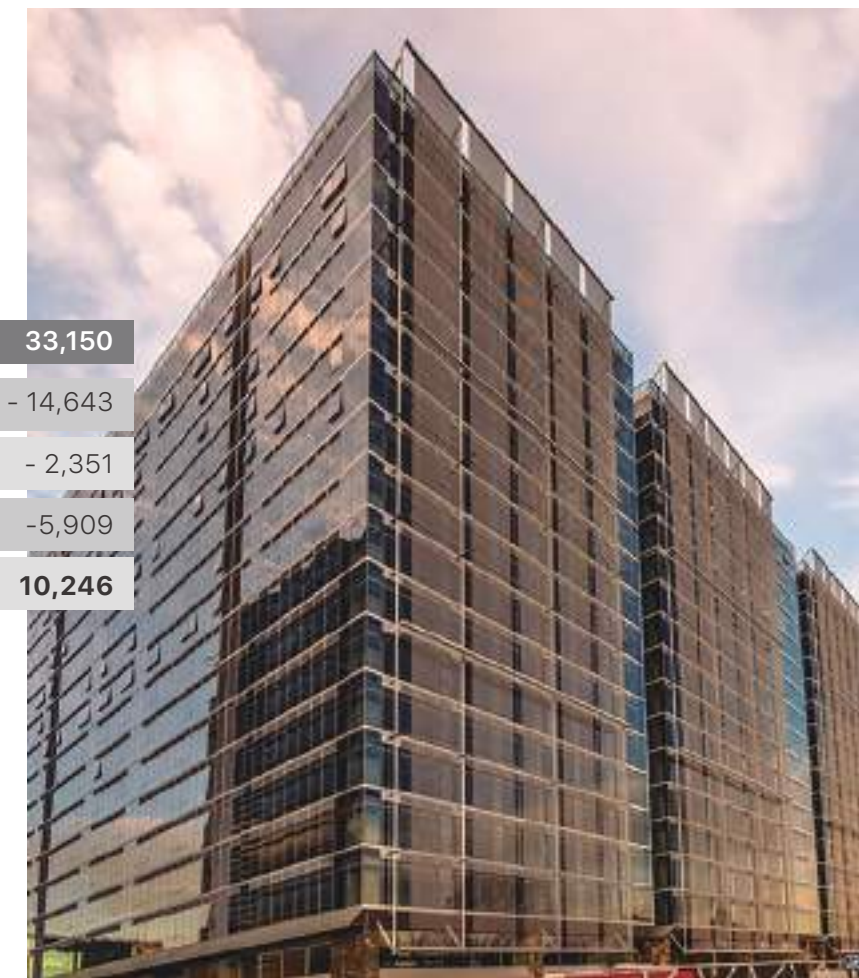
INGRESOS OPERACIONALES

(Cifras en COP miles MM)



C26 -Bogotá

ELEMENTO -Bogotá



CARTERA

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

CUENTAS POR COBRAR EEFF 2022 (COP MM)	33,150
Cuentas por cobrar fideicomitentes	- 14,643
Anticipos a proveedores	- 2,351
Impuestos, diversos y otros	-5,909
CUENTAS POR COBRAR EEFF AJUSTADO	10,246

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

COP 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

COP 2,620 MM.

de cartera neta al cierre de 2022

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



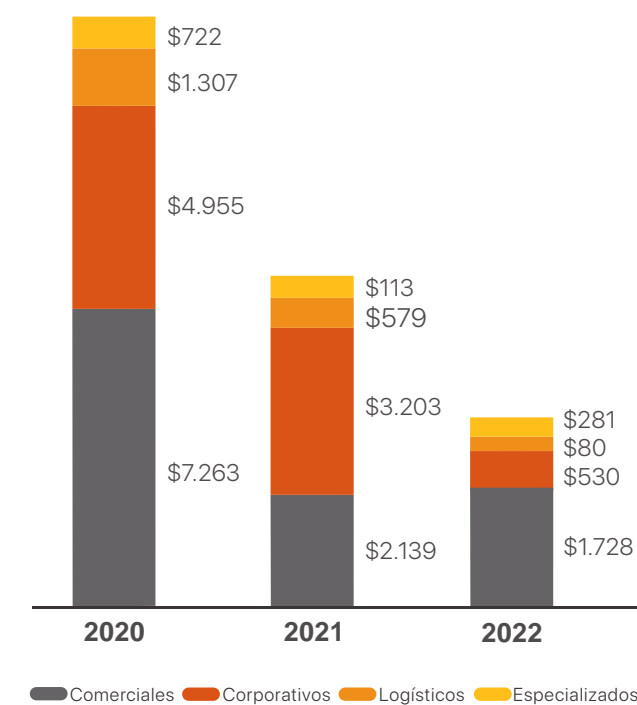
CC ÚNICO - Neiva

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

(Cifras en COP miles MM)



SÁNITAS CIUDAD JARDÍN - Cali

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



CONDUENT -Bogotá



ATRIO Y DAVIVIENDA -Bogotá



CARVAJAL -Bogotá

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



SÁNITAS CIUDAD JARDÍN - Cali

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,

IMPUESTO PREDIAL

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.



ZONA FRANCA DEL PACÍFICO SAB MILLER -Palmira

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

9 mil millones
de ahorro

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.



CORPORATIVO 11-90 -Bogotá

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.



C.C. ÚNICO -Barranquilla

EL TESORO PARQUE COMERCIAL -Medellín



CARULLA PASEO REAL -Bogotá

De este incremento,

55 mil millones

corresponden a **activos comerciales,**

19 mil millones

corresponde a **activos especializados**
donde se encuentran los centros médicos, las residencias
universitarias y el Hotel Calablanca a **activos corporativos,**

16 mil millones

corresponde a la
categoría de **activos corporativos**

10 mil millones

corresponde a
activos de la **categoría logística**

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 vacaciones 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.



CC ÚNICO -Villavicencio

CC ÚNICO -Barranquilla



CITYU -Bogotá



HOTEL CALABLANCA BEACH RESORT -Barú

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**.

CIPLAS -Bogotá



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.

C.C. PLAZA CENTRAL -Bogotá



Este efecto se vio materializado en un margen

MARGEN EBITDA
de **65.5%**,

frente a un margen de **63%**
a cierre de 2021.



C.C. ATLANTIS -Bogotá

En ese sentido, la variación en los gastos del portafolio en 11 mil millones en el año 2022, está asociada a unos mayores gastos asociados principalmente a la valorización de la propiedad de inversión y al la entrada de nuevos activos al portafolio.

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



CITYU -Bogotá



ÉXITO CEDI -Bogotá

CEO AVIANCA -Bogotá



FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

Durante el 2022 se distribuyeron

177,714
mil millones de pesos,

lo que representó un *dividend yield* patrimonial del **3.5%**. La reducción de 130 puntos básicos en el *dividend yield* frente al dato de 2021 se derivó de un mayor costo de financiación que elevó considerablemente el gasto financiero en el año. 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.

ELEMENTO -Bogotá



NUTRESA -Montería

Esto es equivalente a una distribución total de

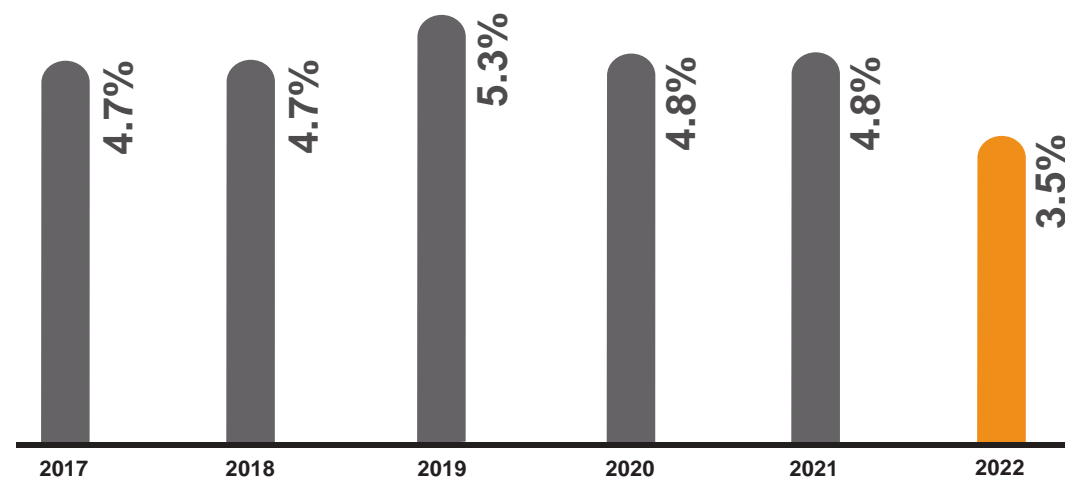
4,119.36
pesos por título

Flujo de Caja pagado en 2022 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).



EL TESORO -Medellín

DIVIDEND YIELD¹ HISTÓRICO



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 los activos del portafolio.

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

VALOR PATRIMONIAL DEL TÍTULO

109,872 pesos por título dic 2021
 a
124,048 pesos por título dic 2022



BAVARIA -Bogotá



CC JARDÍN PLAZA -Cali



FIJAR 93 -Bogotá



ONE PLAZA -Medellín



PARQUE INDUSTRIAL QUADRATTO -Tenjo, Cundinamarca

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.

WORLD BUSINESS PORT. OFICINAS -Bogotá



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

CUPO APROBADO DEL PROGRAMA DE TITULARIZACIÓN

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 de pesos

CUPO DISPONIBLE DEL PROGRAMA DE TITULARIZACIÓN

Adicionalmente, el vehículo cuenta con la posibilidad de acceder al mercado de capitales a través del Programa de



IDEO -Itagüí

CITTIUM -Tenjo, Cundinamarca



emisión de Títulos de contenido crediticio (bonos). Es de resaltar, que 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

Por otra parte, el cupo total de crédito al cierre de 2022 con entidades financieras era de 2.8 billones, de los cuales se habían consumido 2.1 billones, es decir una capacidad de tomar deuda bancaria adicional hasta por 700 mil millones.

884 mil millones de pesos

y el cupo adicional disponible equivale a

500 mil millones de pesos

para realizar futuras emisiones en títulos de contenido crediticio.



C.C. NUESTRO -Montería

PERFIL DE VENCIMIENTO DE LA DEUDA



PERFIL DE VENCIMIENTOS DE LA DEUDA

El 2022 cerró con un **monto de endeudamiento total de**

3.1 billones de pesos,

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 en 2022 se ubicó en **9.9%**, es decir, casi el doble del costo promedio del año 2021 de 5.2% A.E. 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. INDICADORES INMOBILIARIOS

El buen comportamiento en el mercado inmobiliario permitió tener mejora en los 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 de

29 mil m²

que se encontraban disponibles iniciando el año sumado a los cerca de

150 mil m²

CC Único -Neiva



CESDE Plazoleta -Medellín

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 m^4 , una propuesta para los arrendatarios que busca ofrecerle un valor agregado en la adecuación de estos espacios.

En línea con la estrategia de m^4 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



CC JARDÍN PLAZA -Cali

FIJAR 93 -Bogotá



ALIANZA -Bogotá

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 m^4 . De esta manera, la implementación de la estrategia junto con los servicios 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 m²

distribuidos en **las categorías** comercial, corporativa y logística. En particular, se destaca la entrada de Dinissan en la categoría logística, Habi, Rushbet, Amarey 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.



C.C. ÚNICO -Cali

C.C. ATLANTIS -Bogotá



ÉXITO POBLADO -Medellín



C.C. JARDÍN PLAZA -Cúcuta



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 m²



CAPITAL TOWERS -Bogotá

ISAGEN -Medellín



TORRE PACIFIC -Bogotá

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 periodo de gracia de algunos de los arrendatarios ya mencionados que se incorporaron durante el año.



DAVIENDA TORRE CCI -Bogotá



CARVAJAL -Bogotá

Adicionalmente, en 2022 el tráfico en los 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 los arrendatarios.



DAVIENDA CALLE 72 -Bogotá



C.C. NUESTRO -Bogotá



C.C. PLAZA CENTRAL -Bogotá

C.C. NUESTRO -Montería

Comercial:

La vacancia física disminuyó **166 puntos básicos** en el año, producto de la comercialización de

13,613 m²

en más de **200 arrendatarios** que entraron al portafolio de centros comerciales. Durante el año se arrendaron cerca de

14,000 m²





C.C. NUESTRO -Montería



CITYU Zona comercial -Bogotá

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 replicado en otros activos del portafolio.

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

5,000 m²



BODEGA -Yumbo

NUTRESA -Pasto



PARQUE INDUSTRIAL CITTUM -Tenjo

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 m².



BODEGA PARQUE LOGÍSTICO QUADRATTO -Tenjo

Por su parte, la vacancia económica durante el periodo se mantuvo en niveles de **1.60%** evidenciando la consolidación de la demanda de m² 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 finalizaciones de periodo de gracia de distintos arrendatarios entre ellos 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.



CITTium -Tenjo



NUTRESA -Montería



BODEGA ZONA FRANCA LA CAYENA -Juan Mina



BODEGA YUMBO -Valle del Cauca



SÁNITAS TEQUENDAMA -Cali

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 los 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 Barú y operado por Sofitel, tuvo un **cumplimiento de 103% en sus ingresos** promedio respecto al



CITYU -Bogotá

CESDE -Medellín



presupuesto 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.

HOTEL CALABLANCA BEACH RESORT -Barú



HOTEL CALABLANCA BEACH RESORT -Barú

RETENCIÓN DE ARRENDATARIOS

Una de las tareas recurrentes del Administrador Inmobiliario es la gestión de los más de

3,000 contratos de arrendamiento

que a cierre de 2022 estaban vigentes con los arrendatarios de las **distintas categorías**.

En 2022, se renovaron más de

1,000 contratos de arrendamiento, distribuidos según su categoría.

En comercios se retuvieron

798 contratos

equivalentes a un área de

74,354 m²

como resultado de las estrategias ejecutadas durante el año y del buen comportamiento del mercado.



ÉXITO -Belén

En la **CATEGORÍA CORPORATIVA** o de oficinas se realizó la renovación de

11 contratos

que representan cerca de

10,000 m²;

en la **CATEGORÍA DE LOGÍSTICOS** se renovaron

9 contratos,

dentro de los que se destacan Suppla Bogotá (**21,140 m²**), Suppla Cali (**15,132 m²**), Servientrega Mosquera (**17,148 m²**) y Magnum en la Zona Franca del Pacífico (**2,683 m²**); para un total de

56,103 m²

y en los **CENTROS COMERCIALES** se renovaron

347 contratos

que representan cerca de

26,000 m².



ATRIO -Bogotá



BODEGA ZONA FRANCA LA CAYENA -Juan Mina

PASAJE COMERCIAL 10-60 -Bogotá



LOGÍSTICO BODEGA LA ESTRELLA -paraje La Tablaza





IDEO -Cali

DURACIÓN DE CONTRATOS

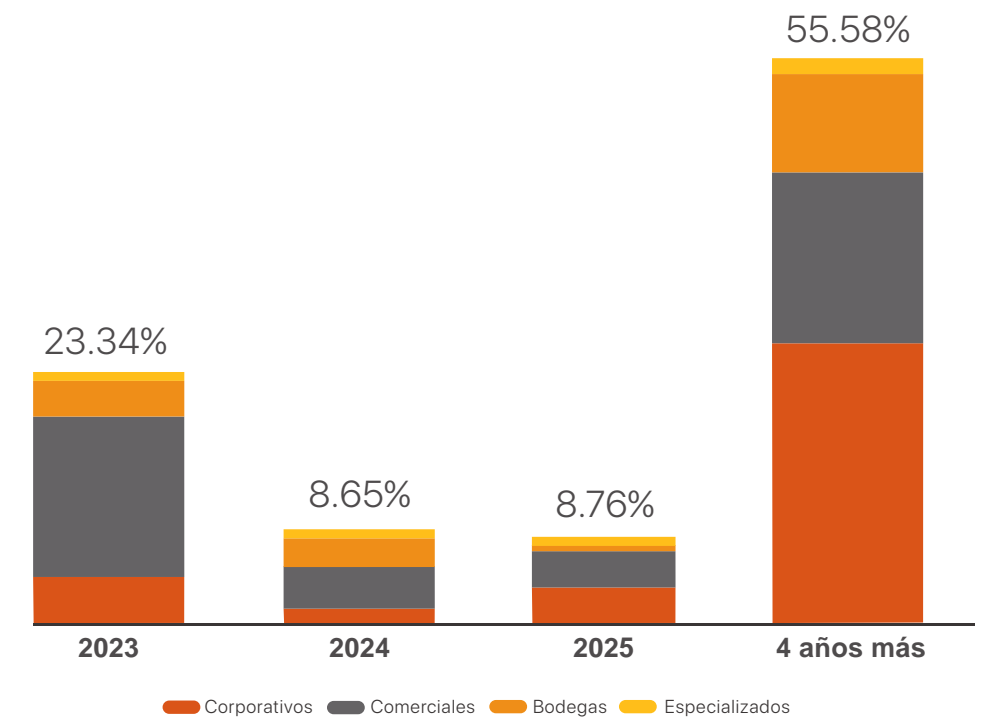
La duración promedio de contratos para el consolidado del portafolio al cierre de 2022 llegó a **5 años**, indicador que aumenta hasta **5.8 años** si se excluyen los contratos de arrendatarios en centros comerciales, que por su naturaleza tienen una duración en promedio de 2 años.

ÉXITO -Itagüí

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

El administrador inmobiliario, diseño y puso en marcha una estrategia de valor agregado para la comercialización de los espacios inmobiliarios.

Durante el 2022, la estrategia de m⁴ desarrolló principalmente proyectos en la categoría de **corporativos** alcanzando cerca de

36,000 m²

en área intervenida.

ATRIO-DAVIVIENDA -Bogotá



ATRIO -Bogotá

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 de metros a la cuatro 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, está la sede principal de Habi, una compañía enfocada en el sector inmobiliario colombiano con una propuesta de valor de comprar y vender casas en no mas de 10 días y es reconocida por ser el segundo (unicornio) colombiano. Título que reciben los emprendimientos que reciben una valorización por encima de los 1000 millones de dólares, sin cotizar en la bolsa.

2,900 m²





ATRIO -Bogotá

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.

Dentro de las iniciativas innovadoras 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; 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



C.C. PLAZA CENTRAL -Bogotá



C.C. NUESTRO -Cartago

Logísticos e Industriales

COP **10,210** millones



LOGÍSTICO BODEGA -Pasto vereda Santa Helena

Especializados

COP **2,978** millones



CITYU -Bogotá

Corporativos

COP **8,083** millones



CORPORATIVO BURÓ 26 TORRE 1 -Bogotá

Adicionalmente, frente a la ola invernal que se presentó en 2022 se realizaron proyectos de impermeabilización y mantenimiento de activos logísticos y comerciales que representaron una inversión de

COP 4,361 MM

PRINCIPALES PROYECTOS:

C.C. ATLANTIS

RESTAURANTE SERATTA

Inversión:
COP **5,775** millones

Duración de la obra:
7 meses

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 m²

en el piso 3 del centro comercial.



EDIFICIO FIJAR93

HABI

Inversión:
COP **3,944** millones

Duración de la obra:
4 meses

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, más el local comercial del piso 1 que ocupa un área total de

3,028 m²



ZONA FRANCA DEL PACÍFICO BODEGA FURUKAWA -REFORZAMIENTO Y RENOVACIÓN CUBIERTA

Inversión:
COP 2,776 millones

Duración de la obra:
10 meses



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 AMPLIACIÓN LOCAL EXITO

Inversión:
COP 3,298 millones

Duración de la obra:
6 meses



Proyecto que consistió en la ampliación estructural y obra civil del local de gran superficie donde operaba antes "La 14".

720 m²

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.



D. 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 m²

de área arrendable

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 m²

para un área total de

17,383 m²



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 m²

consolidando así un área total de

81,508 m².



Edificio empresarial MEGAPORT

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 mil millones

Este activo cuenta con un área arrendable de

16,455 m²

y cuenta con arrendatarios como la multinacional IFF y Andirent con un **100%** de ocupación económica.



Finalmente, se perfeccionó la adquisición de Boho residencias estudiantiles situadas en la ciudad de Cali en el exclusivo barrio Ciudad Jardín por un valor de

COP 26 mil millones

que corresponde a una participación de **75%** en el activo equivalente a un área arrendable de

6,100 m²

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.



BOHO
U Living

E. DINÁMICA DEL MERCADO DE CAPITALS

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 sustancialmente inferior al valor patrimonial. Es de resaltar, que el valor de los activos inmobiliarios del portafolio, está soportado por avalúos comerciales independientes efectuados por terceros especializados acreditados para el efecto.

ELEMENTO -Bogotá



RIVANA -Medellín

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 de Pei (www.pei.com.co).

RENTA VARIABLE



CENTRO MÉDICO SÁNITAS -Versalles Cali



HOTEL CALABLANCA BEACH RESORT - Barú

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 accionarios¹⁰ 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

10. 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.

empresas tecnológicas con gran capitalización bursátil, mientras que en Europa el Eurostoxx600 acumuló un retroceso de -12.50%. Uno de los indicadores principales de volatilidad¹¹ que demuestra el efecto de la incertidumbre global mencionada anteriormente en los mercados es el VIX¹², el cual 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.

inversionistas extranjeros fueron los principales compradores de acciones, mientras que los fondos de pensiones locales fueron los mayores vendedores.



LOGÍSTICO PARQUE QUADRATTO -Tenjo



C.C. PLAZA CENTRAL -Bogotá

RIVANA BUSINESS PARK -Medellín



13. El índice principal de acciones en Colombia.

11. 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.
12. En el caso del indicador VIX, entre más alto sea su crecimiento mayor es la volatilidad que se evidencia en un mercado.

En ese contexto, el MSCI COLCAP¹³, 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



CITYU -Bogotá

RENTA FIJA

Durante el 2022, los instrumentos de renta fija globales presentaron fuertes desvalorizaciones como consecuencia de las políticas monetarias contractionistas 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 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 de títulos de corto plazo, atraídos por las altas tasas de captación de los bancos comerciales.

COP 3,981.16

por dólar al cierre del 2021 a

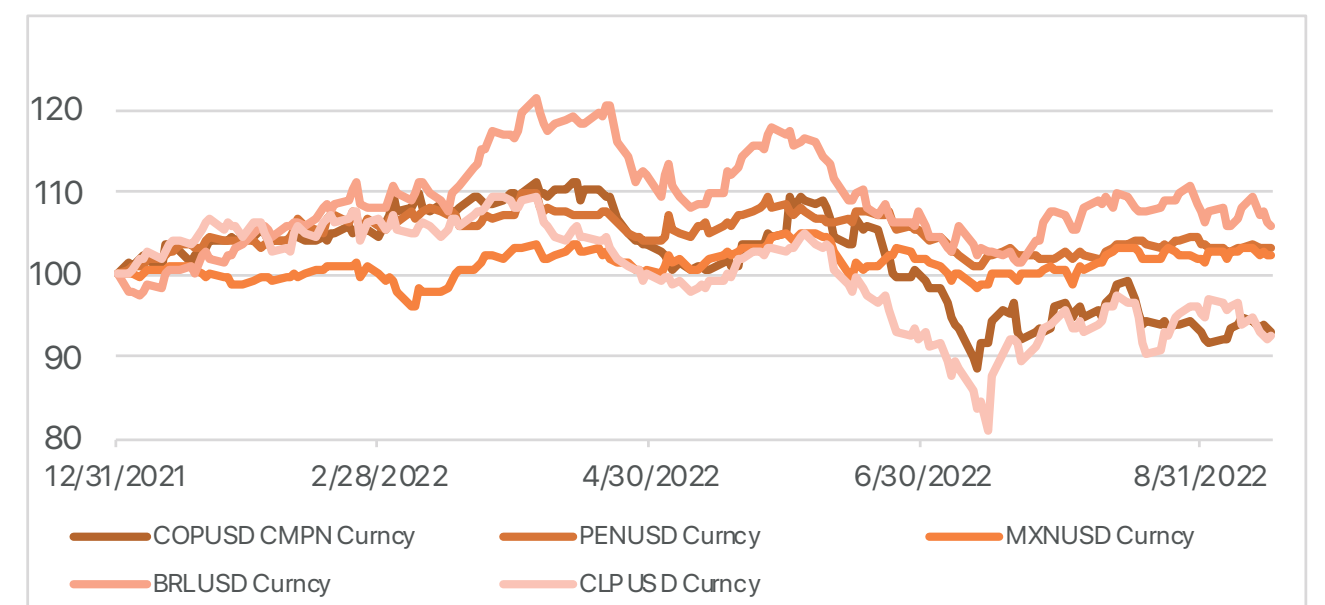
COP 4,810.20

por dólar a corte de 2022.

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 peso colombiano - dólar al cierre de 2022 tuvo una variación de -19.73%, pasando de

Otras monedas de la región han tenido desvalorizaciones: el real brasileño -6.47% y el peso mexicano -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.





BODYTECH -Cali

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%**¹⁴. Bajo ese

14. Fuente: Informe Inversionistas en Acciones diciembre 2022 – Corredores Davivienda.

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 de 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 millones

mes en el que se hizo el *Split* de los títulos y se dio la migración al sistema de renta variable en la BVC.

ONE PLAZA -Medellín



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 mercado 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
precio del título en el
mercado a cierre 2022

equivalente al **28.4%** sobre el valor patrimonial por título.

C.C. NUESTRO -Bogotá



ESTRATEGIAS DE MERCADO

Durante 2022, el Administrador Inmobiliario 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 los inversionistas. Diseñadas desde 2021 y aprobadas por la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del 15 de junio de 2022, las estrategias pretenden dinamizar las transacciones de los PEIS en el mercado de capitales. Tales iniciativas son: la migración de los títulos a la rueda renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia, el *Split* o división de los títulos, la implementación de un esquema de formador de liquidez y la readquisición de títulos por parte del emisor¹⁵.



ELEMENTO TORRE FUEGO -Bogotá

15. 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/>



C.C. JARDÍN PLAZA -Cali

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 de 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



HOTEL CALABLANCA BEACH RESORT -Barú

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 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 patrimonio autónomo. De esta manera, se pasó de

431,422

a

43,142,200¹⁶

títulos en circulación

llevando el valor patrimonial de los títulos desde

COP 11 millones

a aproximadamente

COP 110,000 pesos por título.

16. 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.

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 firma comisionista de bolsa Alianza Valores.

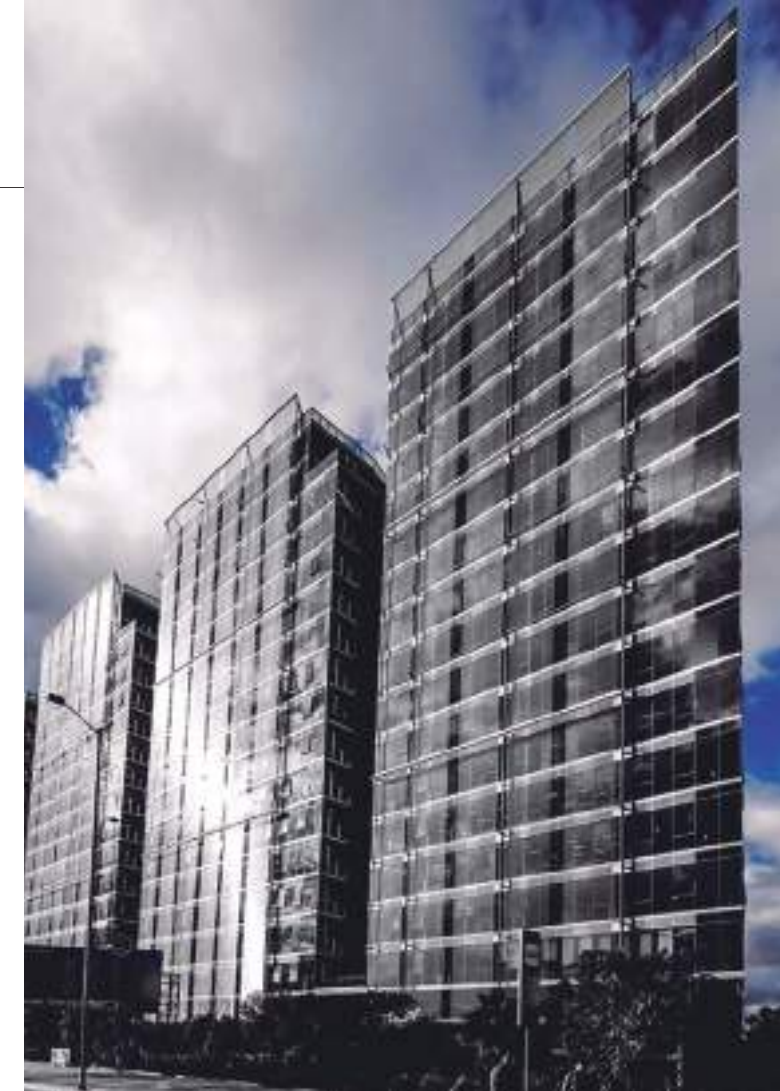
Programa de readquisición: El 20 de octubre del 2022 se inició el plan de readquisición de PEIS a través del mercado secundario por demanda en la rueda de renta variable a precios de



NUTRESA -Pasto



ALIANZA -Bogotá



ELEMENTO -Bogotá

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 precio y liquidez del título participativo en el mercado. A través de cuatro sociedades 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

COP 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:

SUPPLA -Cali



ELEMENTO -Bogotá

- Títulos readquiridos al 21 de diciembre 2022:

331,451

- Monto de negociación sobre las operaciones de readquisición de títulos:

COP 12,223,102,280

- Precio promedio de recompra:

COP 36,896.93 por título

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
en diciembre de 2022.

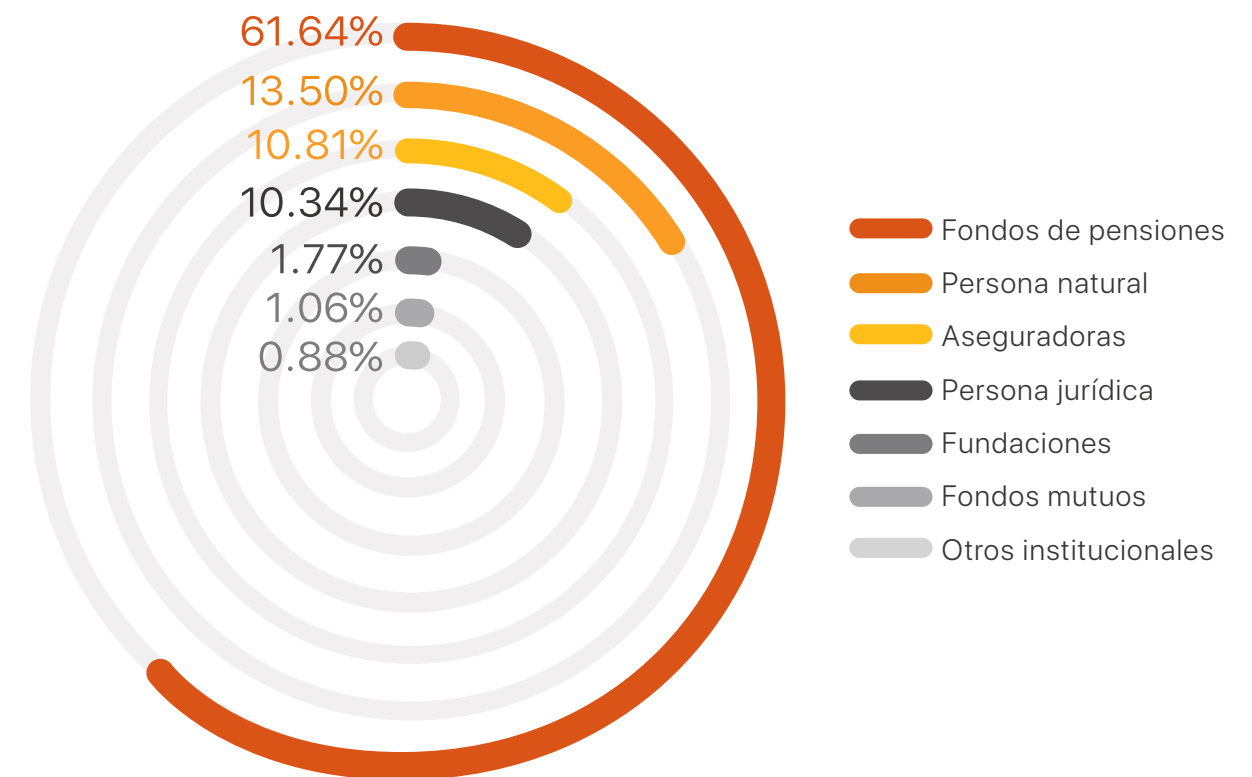
En cuanto a la composición, se registró el ingreso de una mayor proporción de personas naturales y jurídicas en contraposición de la salida de inversionistas institucionales.

HOTEL CALABLANCA BEACH RESORT -Barú



C.C. JARDÍN PLAZA -Cali

COMPOSICIÓN DE LA BASE POR TIPO DE INVERSIONISTAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2022:



F. PORTAFOLIO INMOBILIARIO POR CATEGORÍAS

Comercial


C.C. JARDÍN PLAZA -Cali



C.C. NUESTRO -Montería



Activos representativos:

- Plaza Central (Bogotá) 
- Portafolio Nuestro (Bogotá, Montería, Cartago)   
- Jardín Plaza (Cali y Cúcuta) 

C.C. PLAZA CENTRAL -Bogotá



Corporativo

Propiedades

36

GLA:
318,287 m²

Participación
en área:
27.9%

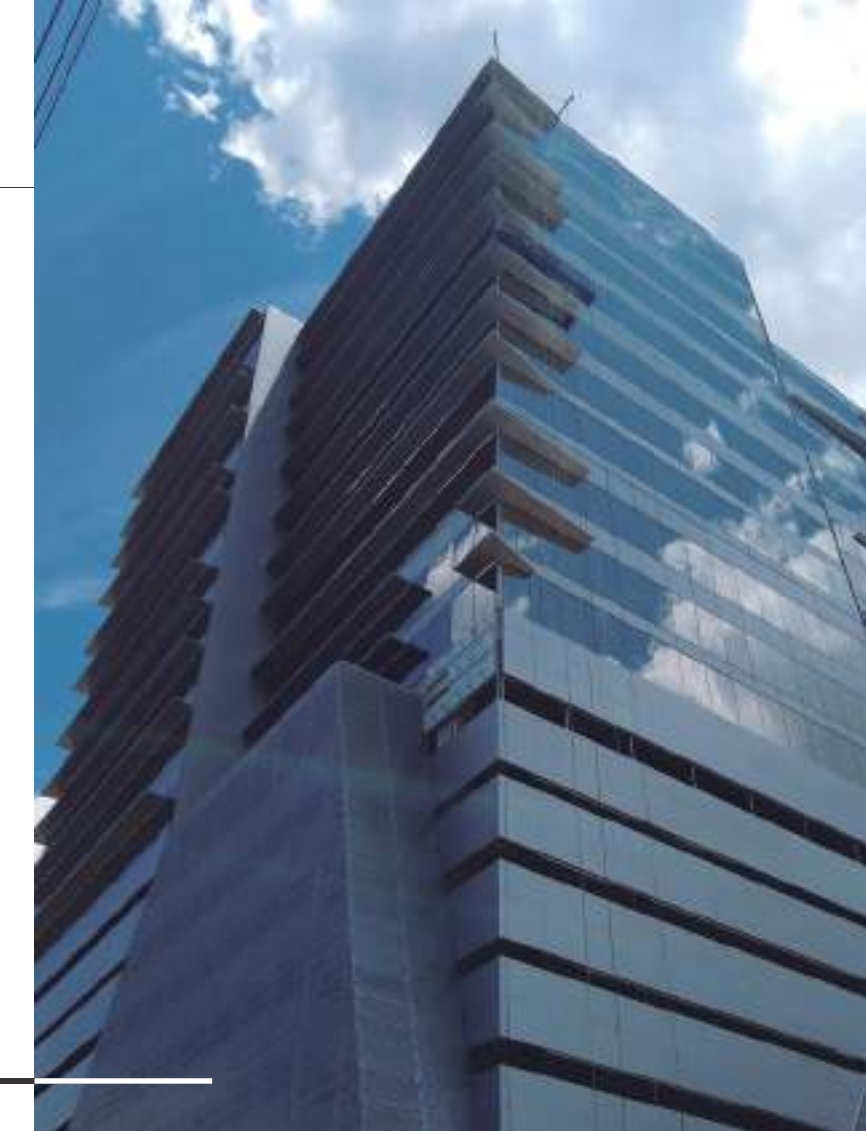
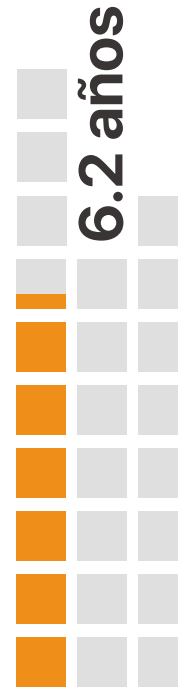
ATRIO -Bogotá



Participación en ingresos:



Duración de contratos:






RIVANA -Medellín

ELEMENTO -Bogotá



Activos representativos:

- Atrio (Bogotá) 
- Rivana (Medellín) 
- Elemento (Bogotá) 

Logístico

Propiedades **27**

GLA: **411,512 m²**

Participación en área: **36%**

CITTUM -Tenjo

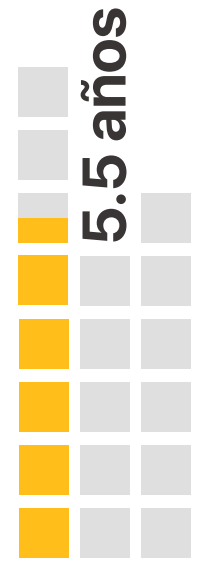


LOGÍSTICO 9-68 -Bogotá

Participación en ingresos:



Duración de contratos:



HADA -Barranquilla

Activos representativos:

- Hada (Barranquilla) 
- Cittium (Tenjo) 
- Portafolio CEDIs



Especializado

Activos representativos:

- CityU (Bogotá) 
- Portafolio Sanitas (Cali y Bogotá) 

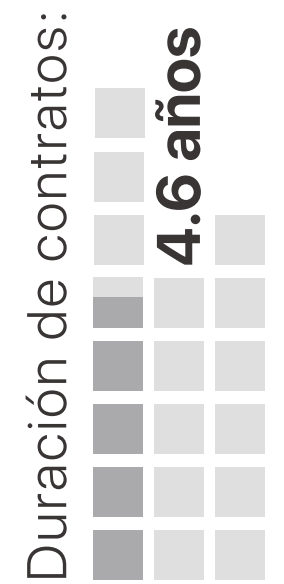


CITYU -Bogotá

CENTRO MÉDICO SÁNITAS -Versalles Cali



CITYU -Bogotá



G. 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 de 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 celebró una 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 mixta¹⁷ y se aprobaron el **informe de gestión del 2021**¹⁸, 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. 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**



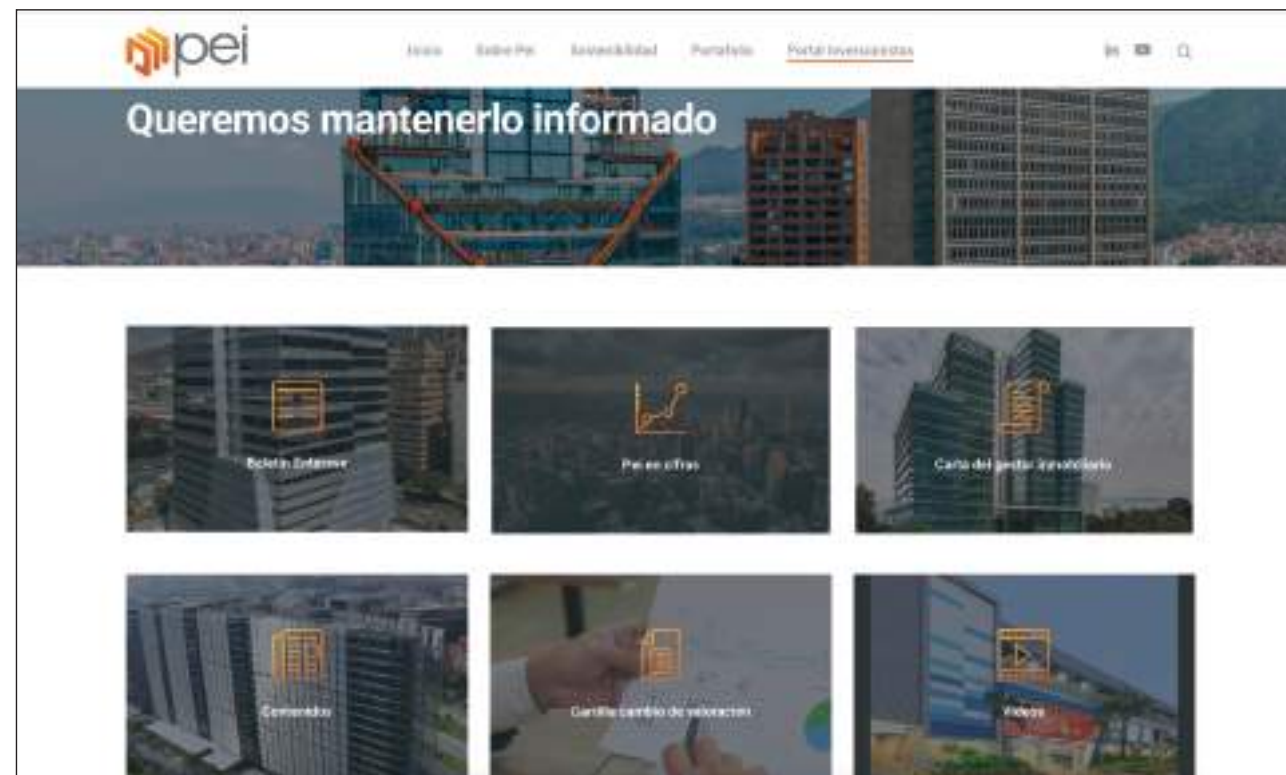
- 17. Los asistentes tenían la posibilidad de asistir de manera virtual o presencial.
- 18. Realizado tanto por el administrador inmobiliario como por el agente de manejo.

periódico de la evolución de las principales categorías, enterarse de las principales novedades e indicadores más relevantes del vehículo, así como detalles de la implementación de la estrategia de liquidez.

Como parte de la gestión y en el contexto de un mercado de capitales rector, Pei AM llevó a cabo un acompañamiento estrecho y cercano tanto

con los administradores institucionales de inversiones como con los inversionistas personas naturales y jurídicas.

Adicionalmente y a partir del acompañamiento del administrador inmobiliario, los inversionistas ahora cuentan con la opinión independiente de los analistas de Corredores Davivienda, Valores Bancolombia,



Itaú 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 secundario¹⁹.

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.

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

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





4.

RIESGOS
ASOCIADOS A
LA OPERACIÓN





ZONA FRANCA LA CAYENA -Juan Mina

Pei Asset Management en su función de administrador inmobiliario de Pei, propende por proteger el valor generado en el portafolio a través de la gestión de riesgos, identificando y analizando distintas fuentes de riesgo y escenarios de incertidumbre. Durante el 2022, se continuó con la identificación y seguimiento a la materialidad de los riesgos que podrían afectar la alternativa de inversión, la estrategia, las condiciones financieras y los resultados operacionales del vehículo.

Los siguientes factores de riesgo consideran el entorno nacional e internacional, así como factores propios de la operación, los cuales fueron identificados como fuente principal de riesgo, incluyendo su descripción y la gestión realizada por el administrador inmobiliario. Sin embargo, es posible que surjan riesgos adicionales que a la fecha no sean conocidos o que actualmente no sean considerados relevantes, y cuya materialización podría impactar el desempeño del fondo.



ATRIO -Bogotá

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 competitividad en el mercado 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



ZONA FRANCA LA CAYENA - Juan Mina

afectar la disponibilidad de recursos de capital, aumentar la oferta en el mercado inmobiliario, y se diseñó el plan de transformación digital que aborda 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.



ATLANTIS -BOGOTÁ

ELEMENTO -Bogotá



RIESGOS DE MERCADO



LOGÍSTICO BODEGA 30-55 - Medellín



TORRE SURA BOLIVAR -Bogotá

- **DISPONIBILIDAD DE FUENTES DE FINANCIAMIENTO:** este riesgo se refiere a la probabilidad de que el vehículo tenga dificultades para acceder a financiamiento cuando lo necesite, ya sea para financiar su operación y proyectos de inversión, como para refinanciar su deuda existente. Lo anterior, puede deberse a una variedad de factores, como

fluctuaciones en el mercado financiero, caídas significativas en los títulos de deuda o aumentos en las tasas de interés, así como por otros eventos en los mercados crediticios o en los resultados financieros e inmobiliarios del fondo.

El seguimiento continuo de las variables de mercado, así como de

CORPORATIVO 74 -09 Bogotá



las fuentes de financiamiento y sus condiciones, fue realizado por el administrador inmobiliario y robustecido durante el 2022 con la creación del Comité de Mercado de Capitales. Adicionalmente, y teniendo en cuenta tanto el entorno macroeconómico internacional y nacional, como las



CORPORATIVO 29-71 -Bogotá



ZONA FRANCA DEL PACÍFICO -Palmira

diversas fuentes de financiación con las que cuenta el vehículo, el administrador inmobiliario realizó un análisis de apetito del mercado y los inversionistas, con el fin de establecer las alternativas de financiamiento y la definición de la mejor estructura de capital.

- **INFLACIÓN:** *los altos niveles de inflación, así como su volatilidad, podrían llegar a generar efectos negativos en la economía, los*

mercados financieros y en el desempeño futuro de los resultados del vehículo y, por ende, en el rendimiento real de la inversión.

Particularmente en el 2022, este dato fue monitoreado de manera constante, debido a las presiones inflacionarias a nivel global y nacional. Dichas presiones impactaron directamente a los activos inmobiliarios, debido al componente de valorización, y adicionalmente,

impactaron el gasto financiero por las obligaciones financieras de corto y largo plazo indexadas a la inflación.

- **SENSIBILIDAD DE LOS RESULTADOS DEL FONDO ANTE FLUCTUACIONES EN LAS TASAS DE INTERÉS:** *las altas tasas de interés y sus posibles fluctuaciones podrían impactar la capacidad que tiene el fondo de financiar su operación y crecimiento, de cumplir*



NUTRESA -Pasto

con todos los compromisos adquiridos y de realizar pagos de Flujo de Caja Distribuible por el incremento del gasto financiero.

Esta situación fue analizada y evaluada bajo diferentes escenarios a lo largo del 2022, conforme las condiciones y expectativas del mercado cambiaban. Sin embargo, las presiones inflacionarias que llevaron al Banco de la República a incrementar las tasas de interés llevaron al aumento del gasto financiero y a un

menor Flujo de Caja Distribuible. Es importante resaltar que el vehículo cuenta con amplias fuentes y cupos de financiamiento, vigentes y con un portafolio de deuda diversificado en plazos e indicadores.

RIESGOS RELACIONADOS CON LA OPERACIÓN INMOBILIARIA

- **ADECUACIONES Y REMODELACIONES:** *el proceso de comercialización de los activos podría requerir*



TORRE ELEMENTO -Bogotá

de adecuaciones en los activos inmobiliarios, así como de remodelaciones que se alineen con la estrategia de 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.

El seguimiento oportuno del Comité Asesor, así como el control realizado por el administrador inmobiliario,



CITYU - BOGOTÁ

FIJAR 93 -Bogotá



LOGÍSTICO 70-99 -Bogotá

permitió gestionar el riesgo en el portafolio, cuyo impacto se analiza a través de los ingresos en riesgo de las unidades arrendables y activos inmobiliarios que necesiten adecuaciones y/o remodelaciones, bajo el entendido que pueden

necesitar periodos de gracia en donde se lleven a cabo las obras y no se perciba un ingreso por arrendamiento.

- **INVERSIONES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS:** *el mercado inmobiliario*

es por naturaleza cíclico, y generalmente un deterioro en sus fundamentales, particularmente en Colombia, podrían tener un efecto adverso en el desempeño de las inversiones del portafolio.

Durante el 2022, el entorno macroeconómico nacional presentó varios retos acompañados de mayor incertidumbre a nivel político y sectorial. Lo anterior llevó al administrador inmobiliario a sensibilizar diferentes variables y de esta manera establecer el impacto en el valor de los activos inmobiliarios y en los resultados del plan de negocios. En este sentido, el valor de activos inmobiliarios podría verse afectado por varios de los riesgos hasta aquí descritos, así como por cambios en leyes ambientales y de ordenamiento territorial, cambios en los fundamentales de oferta y demanda inmobiliaria, aumentos o cambios en los impuestos relacionados con la actividad inmobiliaria, quiebra o dificultades financieras de arrendatarios y limitaciones regulatorias sobre arrendamientos.

ATRIO -Bogotá



- **INVERSIONES ILÍQUIDAS Y DE LARGO PLAZO:** las inversiones inmobiliarias realizadas tienen procesos de desinversión largos y no existe garantía que el administrador inmobiliario pueda ejecutar la venta del activo.

Los activos inmobiliarios que conforman el portafolio del vehículo son bajo la operación normal y por su naturaleza, activos generadores de rentas de largo plazo que generan el Flujo de Caja Distribuible a los inversionistas. En este mismo sentido, y considerando el proceso de estabilización, maduración, optimización y rotación del portafolio inmobiliario, el administrador podría llevar a cabo la venta de un activo. Lo anterior, generalmente no se espera que ocurra antes de que el inmueble haya cumplido con los objetivos definidos en la estrategia de inversión, que por su naturaleza es de largo plazo. Asimismo, la falta de liquidez de los activos inmobiliarios implica que no se pueden vender rápidamente, lo que puede afectar la capacidad de obtener efectivo en el corto plazo y monetizar su valorización.

ATLANTIS -Bogotá





HOTEL CALABLANCA BEACH RESORT - Barú

- **MERCADO ALTAMENTE COMPETITIVO PARA OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN:** *la identificación, compra y venta de activos inmobiliarios atractivos que se ajusten con los objetivos de la estrategia de inversión, son altamente competitivos en el mercado e implica un alto grado de incertidumbre, limitando el crecimiento rentable del vehículo.*

El administrador inmobiliario durante el 2022 buscó y evaluó nuevas oportunidades de inversión, que fueron presentadas, analizadas y aprobadas en espacios con órganos de gobierno corporativo, en los cuales se incluye el Comité de Inversiones y el Comité Asesor.

La dinámica del sector inmobiliario reduce la cantidad de oportunidades de inversión, haciendo que Pei Asset Management compita por oportunidades con otros fondos inmobiliarios, fondos de capital privado, empresas, instituciones financieras y otros inversionistas, adicional a los nuevos competidores que entran constantemente al mercado, y en algunos casos, competidores que realizan asociaciones para incrementar su posición en el mercado. Lo anterior, podría 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.

- **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.

En 2022, se afianzó el esquema de garantías del fondo con la contratación y renovación de diferentes tipos de seguros que permiten mitigar el riesgo y generar coberturas ante los eventos de materialización.

CC ÚNICO -Yumbo



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 de Pei 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 de Pei por daños, lesiones o muerte que sufran terceros en los activos inmobiliarios y cuyo origen provenga de un acto terrorista ocurrido en las instalaciones.

- **VACANCIA:** *fluctuaciones y deterioro en las tasas promedio de vacancia para las categorías comercial, corporativa y logística, y de ocupación para la categoría de hospitalidad y especializados podrían llegar a impactar negativamente los ingresos operacionales del portafolio.*

ISAGEN -Medellín





ISAGEN -Medellín

A lo largo del 2022 el administrador inmobiliario y órganos de gobierno corporativo como el Comité de Gestión Inmobiliario y el Comité Asesor, realizaron seguimiento constante, evaluación y direccionamiento de la estrategia desplegada para la comercialización de los espacios vacantes, tanto a nivel de portafolio, como de categorías e inmuebles específicos. De esta manera, la estrategia desplegada en 2022, permitió que pese a la incertidumbre y al entorno macroeconómico, la vacancia registrara una disminución en todas las categorías comparado con el dato de vacancia del vehículo en 2021, ubicándose por debajo de la vacancia de mercado.

- **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.*

El administrador inmobiliario en 2022 realizó el seguimiento del riesgo, fuentes de materialización y posibles consecuencias, dado que podría derivar en la materialización del riesgo de vacancia y otro tipo

ATRIO -Bogotá



de riesgos que impactan los resultados operacionales y financieros.

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.

La economía en Colombia ha presentado un crecimiento ininterrumpido desde el año 2000, basado en una gestión macroeconómica y fiscal prudente, un régimen de inflación objetivo, tipo de cambio flexible y un marco fiscal definido. Sin embargo, cualquier desaceleración en el desarrollo económico en Colombia podría conducir a mercados crediticios más estrictos, mayor volatilidad en el mercado de valores, caídas repentinas en la confianza de las empresas y los consumidores. En respuesta a su percepción de incertidumbre en las condiciones económicas, los consumidores pueden retrasar o reducir el consumo, que afectaría la capacidad de recibir ingresos en el vehículo.



5.

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.

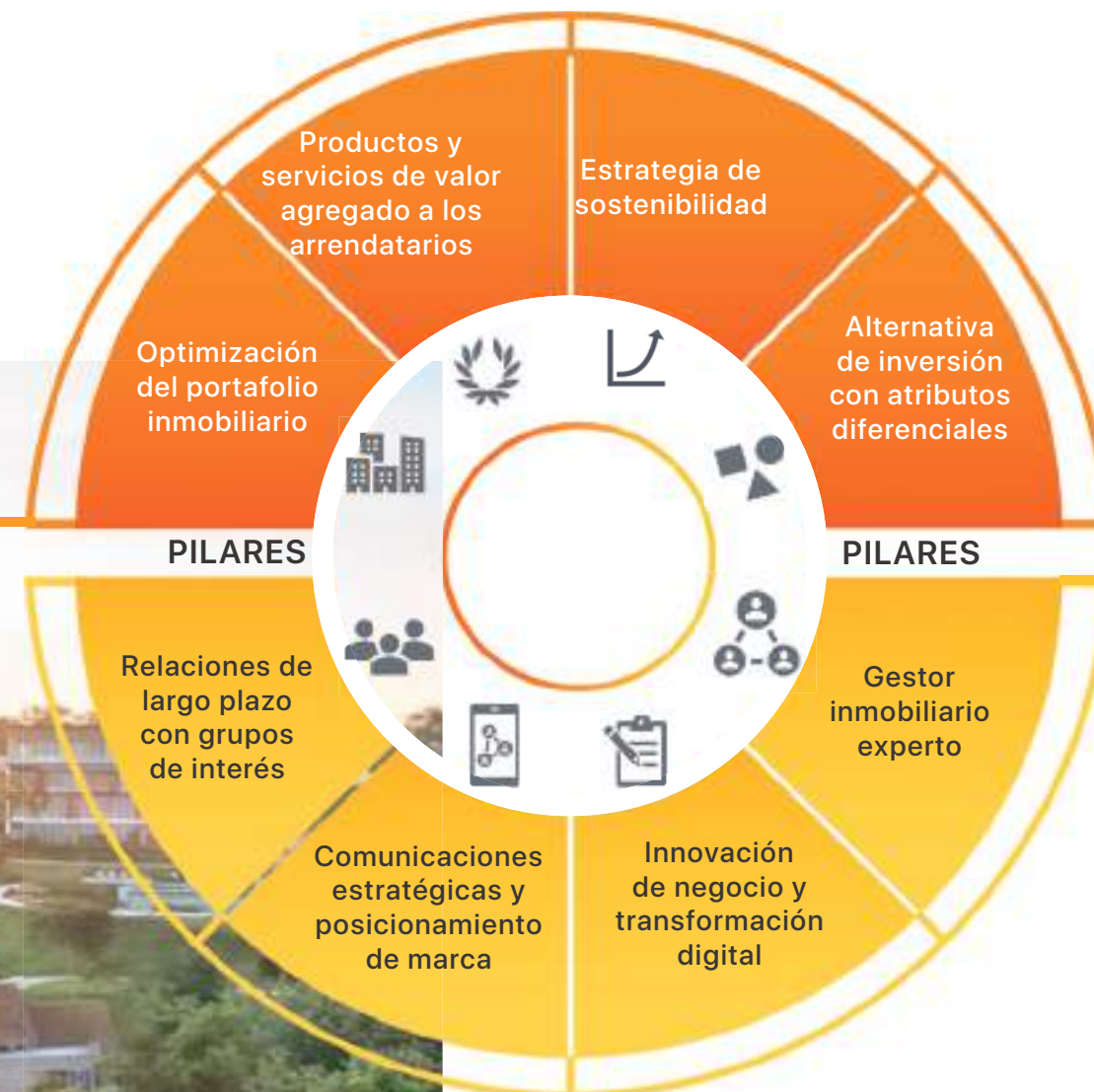
Por su parte y en línea con la vocación de largo plazo del fondo, se ha buscado consolidar la oferta de productos y servicios de valor agregado para los arrendatarios enmarcados en una estrategia que hemos denominado metros a la 4 (m4) A su vez, hemos concentrado esfuerzos en crear valor a través de 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.

PROPUESTA DE VALOR

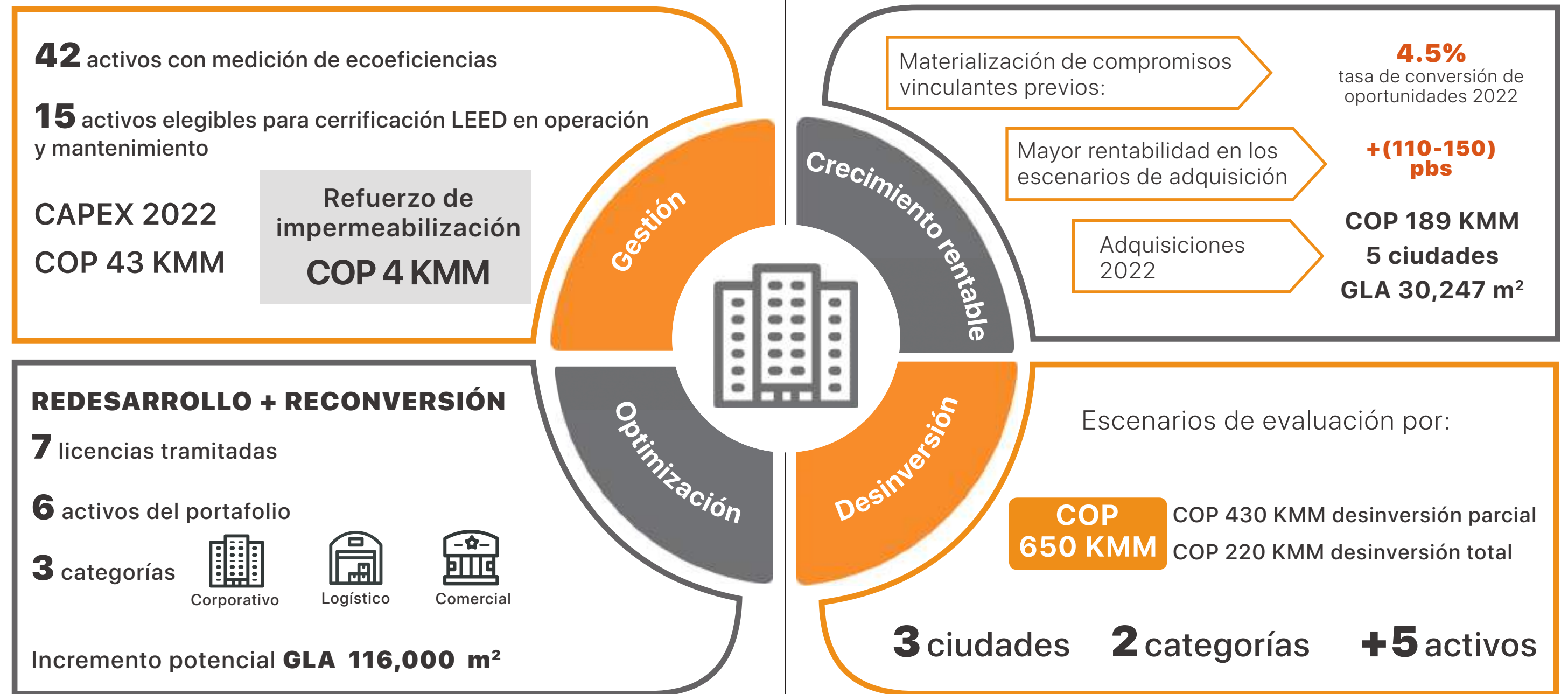


CAPACIDADES HABILITADORAS

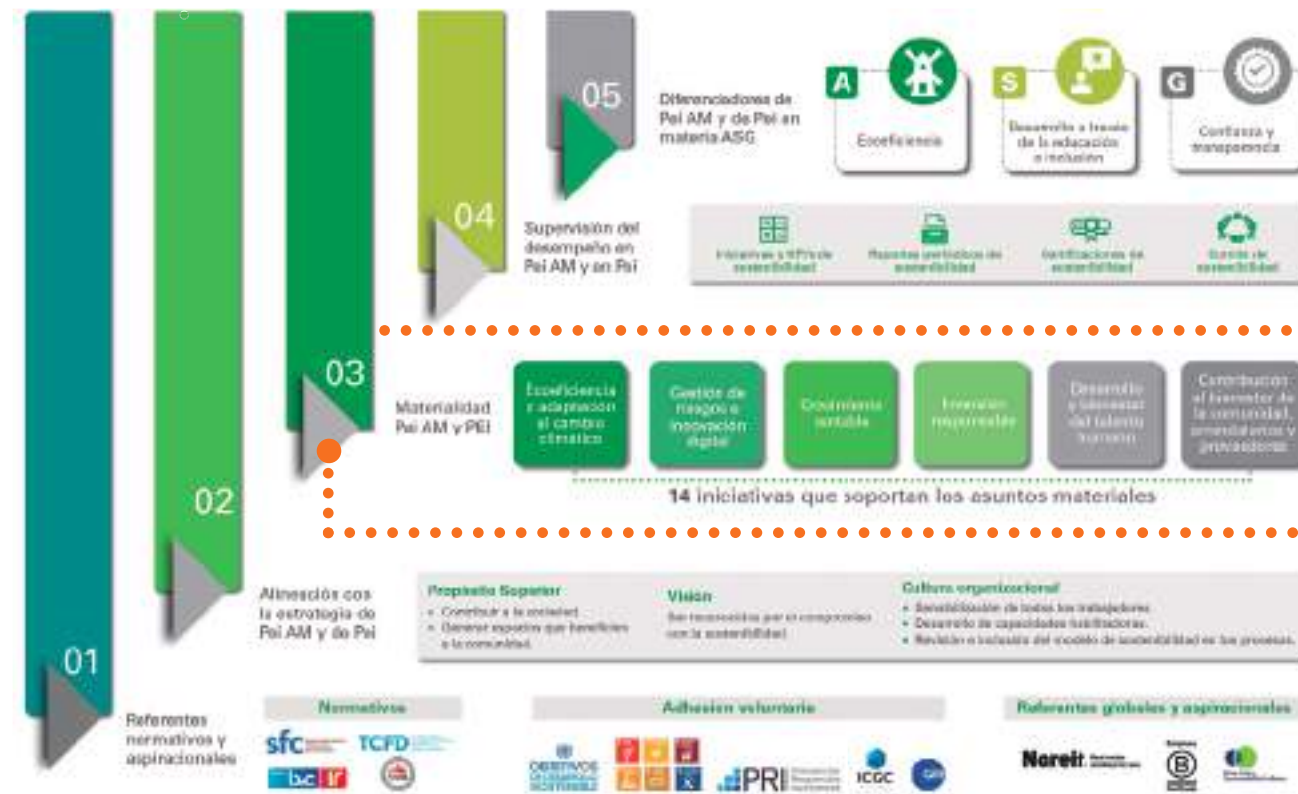


A continuación, se presenta un avance de la gestión y resultados obtenidos en cada uno de los pilares estratégicos al cierre del año 2022.

OPTIMIZACIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO



CREAR VALOR A TRAVÉS DE LA SOSTENIBILIDAD



Materialidad 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 minutos de arrendamiento de Pei y Pei AM para protección de derechos humanos.

Ecoeficiencia y adaptación al cambio climático

- 4,161 paneles solares en 12 activos del portafolio.
- Diagnósticos a 24 activos del portafolio.
- 15 activos con el puntaje mínimo requerido para la certificación LEED.
- 4 activos con la medición de la huella de carbono.

Gestión de riesgos e innovación digital

- Política de ciberseguridad.
- Optimización de la infraestructura de operación y cierre de brechas de vulnerabilidades.

Crecimiento rentable

- Acciones de comunicación estratégica y mercadeo para posicionar la sostenibilidad como pilar estratégico.

Inversión responsable

Desarrollo y bienestar del talento humano

Contribución al bienestar de la comunidad, arrendatarios y proveedores

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:**
 



+36,000 m²

De área intervenida

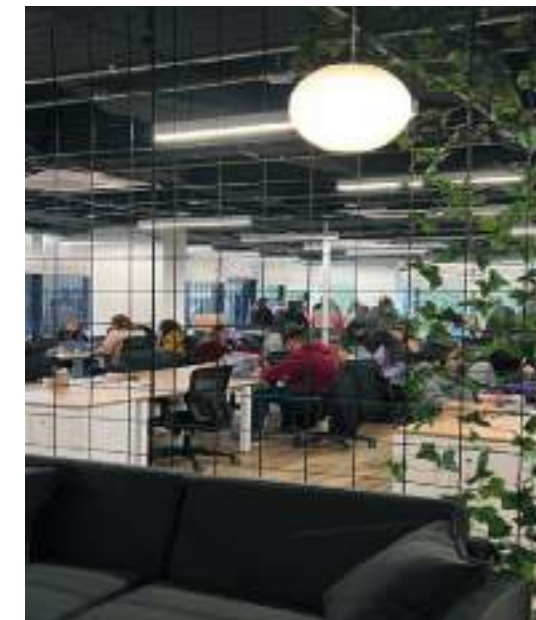
3 CATEGORÍAS:

-  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 estanterías
-  **Aliado:**


LA CAYENA

-  **Ubicación:**
Barranquilla, Colombia
-  **Categoría:**
Logístico
-  **Servicios:**
Adecuaciones y estanterías
-  **Aliado:**




ATLANTIS

-  **Ubicación:**
Bogotá, Colombia
-  **Categoría:**
Comercial
-  **Servicios:**
Adecuaciones y mobiliario
-  **Aliado:**




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



POTENCIALIZAR CAPACIDADES A TRAVÉS DE LA INNOVACIÓN DIGITAL

DIGITALIZACIÓN DEL PROCESO DE ADMINISTRACIÓN DE PROSPECTOS

Implementación y automatización del flujo de trabajo que integra la gestión comercial de oportunidades y la firma de nuevos contratos en un entorno 100% digital.



SELECCIÓN DEL NUEVO ERP

Evaluación técnico económica para la selección del nuevo aplicativo ERP, para la operación transaccional y del *backoffice* del vehículo.



GESTIÓN DE REQUERIMIENTOS DE ARRENDATARIOS

Implementación de la herramienta base para la atención y servicio de los arrendatarios y la estandarización y digitalización del proceso.



DIGITALIZACIÓN DEL PROCESO DE VISITAS TÉCNICAS

Implementación de la herramienta que apoye la labor de visita técnicas de inmuebles, asambleas y consejos, optimizando el levantamiento de información, la generación de informes y seguimiento a planes de acción de cada propiedad.



ECOSISTEMA DE DATOS

Diseño e implementación de la estructura de datos del vehículo, con una arquitectura definida que garantice la disponibilidad de la información al negocio.



HERRAMIENTA DE ANALÍTICA GEOGRÁFICA

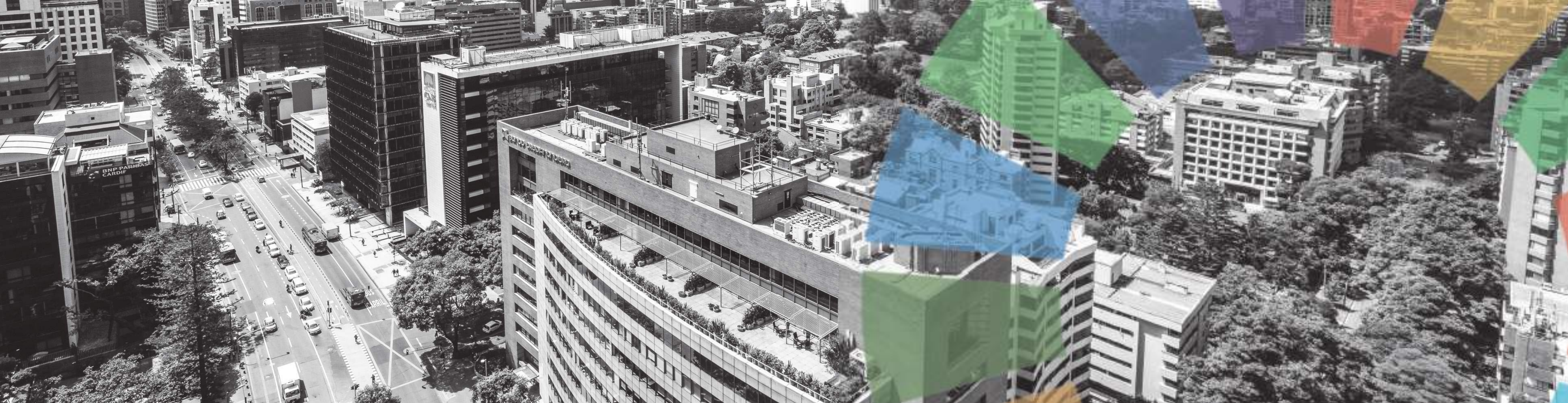
Apoyar la toma de decisiones del negocio a través de la implementación de una plataforma análisis territorial que permita la carga modelada de información asociada a los activos del PEI: urbanística, de mercado, demográfica, psicográfica, entre otros.





6. AGENDA DE 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 gestiona, 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



EL TESORO 4. PANELES SOLARES -Medellín



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 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 relacionadas 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:

ELEMENTO -Bogotá



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





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 *comfort* 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.

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.

II. GESTIÓN DE RIESGO E INNOVACIÓN DIGITAL:



CAPITAL TOWERS -Bogotá

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 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 habilitado. Como consecuencia de lo anterior, en 2022 se activaron varios 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 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, y además se

implementará un estándar de gobierno de datos del negocio.

Los beneficios que le traerá al vehículo son:

- 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.

ALIANZA -Bogotá





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.



7

GOBIERNO CORPORATIVO

ESTRUCTURA. 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"), tercer 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 de 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 de 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 de 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 de 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.

COMITÉ ASESOR

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. En su rol de Presidente de la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior (Fiducoldex), filial del Banco de Comercio Exterior, Bancoldex. 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 coinversión en activos con partes vinculadas, de acuerdo con los cuales, estas transacciones deberán ser aprobadas por los miembros independientes el 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. 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

LOGÍSTICO BODEGA LA ESTRELLA -La Tablaza





8. 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: 14



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: 6



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: 13



Alejandro Alzate Velásquez

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: 6



María Alejandra Cardozo

CARGO: Gerente de Nuevos Negocios e Inversiones

AÑOS DE EXPERIENCIA: +11

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

AÑOS EN PEI ASSET MANAGEMENT: 8



Ivan Darío 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: 6



Cl. 28 #13a-75
Bogotá, Colombia

inversionistas@pei.com.co

[**www.pei.com.co**](http://www.pei.com.co)

