

# POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE

Versión No. 2  
Fecha de aprobación: Marzo 2025



## Contenido

<b>I. PROPÓSITO .....</b>	<b>3</b>
<b>II. ALCANCE .....</b>	<b>3</b>
<b>III. MODELO CORPORATIVO DE SOSTENIBILIDAD .....</b>	<b>4</b>
<b>IV. LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE FACTORES ASG.....</b>	<b>5</b>
<b>V. INTEGRACIÓN DE FACTORES ASG EN EL PROCESO DE INVERSIÓN .....</b>	<b>6</b>
<b>VI. INTEGRACIÓN DE FACTORES ASG EN LA GESTIÓN DE ACTIVOS .....</b>	<b>7</b>
<b>VII. PROMOCIÓN DE PRÁCTICAS ASG CON GRUPOS DE INTERÉS.....</b>	<b>9</b>
<b>VIII. PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO Y ÉTICA EMPRESARIAL .....</b>	<b>10</b>
<b>IX. DECLARACIÓN SOBRE LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS HUMANOS .....</b>	<b>11</b>
<b>X. MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO .....</b>	<b>11</b>
<b>XI. TRANSPARENCIA Y REVELACIÓN DE INFORMACIÓN .....</b>	<b>11</b>
<b>XII. COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD.....</b>	<b>12</b>

## I. PROPÓSITO

Pei Asset Management (“Pei AM”) es una compañía especializada en la estructuración y administración de portafolios de inversión inmobiliaria en Colombia. Dentro de su gestión como administradora inmobiliaria, Pei AM se enfoca en (i) la optimización del valor de los activos que conforman los portafolios que administra, con el fin de obtener una rentabilidad atractiva para sus inversionistas y (ii) garantizar la calidad de la operación de los activos que administra para contribuir a los arrendatarios de los activos en la ejecución y desarrollo de sus negocios, y a los usuarios finales brindarles espacios cómodos y seguros.

Como administradora profesional de portafolios inmobiliarios, Pei AM se ha propuesto contribuir al bienestar de la sociedad democratizando oportunidades de inversión y generando espacios físicos que beneficien a la comunidad y apalanquen el crecimiento de sus clientes.

En el proceso de alcanzar estos propósitos, Pei AM incorpora los factores ambientales, sociales y de gobernanza (“Factores ASG”) en la toma de decisiones de inversión, así como, en la gestión y operación de los activos de los portafolios bajo administración, en búsqueda de atender las expectativas de sus diferentes grupos de interés y velar por la perdurabilidad del negocio en el tiempo.

Pei AM considera que la incorporación de los Factores ASG en su proceso de toma de decisiones:

- (i) Coadyuva en la administración de riesgos financieros, legales y reputacionales en la operación de la compañía.
- (ii) Aumenta la confianza y fortalece las relaciones con grupos de interés, al contar con lineamientos apropiados de gobierno corporativo, revelación de información y gestión de los asuntos que son materiales para estos.
- (iii) Mejora los estándares de evaluación y gestión de inversiones, clientes y proveedores, al tener en cuenta elementos no solo financieros, sino de prácticas sostenibles.
- (iv) Disminuye el impacto ambiental y climático de los negocios que gestiona Pei AM y promueve un manejo más consciente de los recursos naturales.
- (v) Apalanca el desarrollo y bienestar social de trabajadores, proveedores, clientes y de las comunidades usuarias o aledañas a los inmuebles que administra.

## II. ALCANCE

A fin de establecer los lineamientos que conduzcan a la implementación de Factores ASG en la toma de decisiones y relacionamiento con grupos de interés en los procesos de

inversión y operación, Pei AM establece la presente Política de Inversión Responsable. La política es aplicable a la compañía y a los vehículos de inversión inmobiliaria que administre.

En los casos en que Pei AM tenga una capacidad limitada o minoritaria para influir y controlar las consideraciones de inversión u operación en relación con una inversión, Pei AM aplicará los elementos de esta política que resulten viables a la luz de los hechos y circunstancias particulares. Así mismo, votará activamente por o propondrá a las partes controlantes o intervinientes, la implementación progresiva de buenas prácticas ASG.

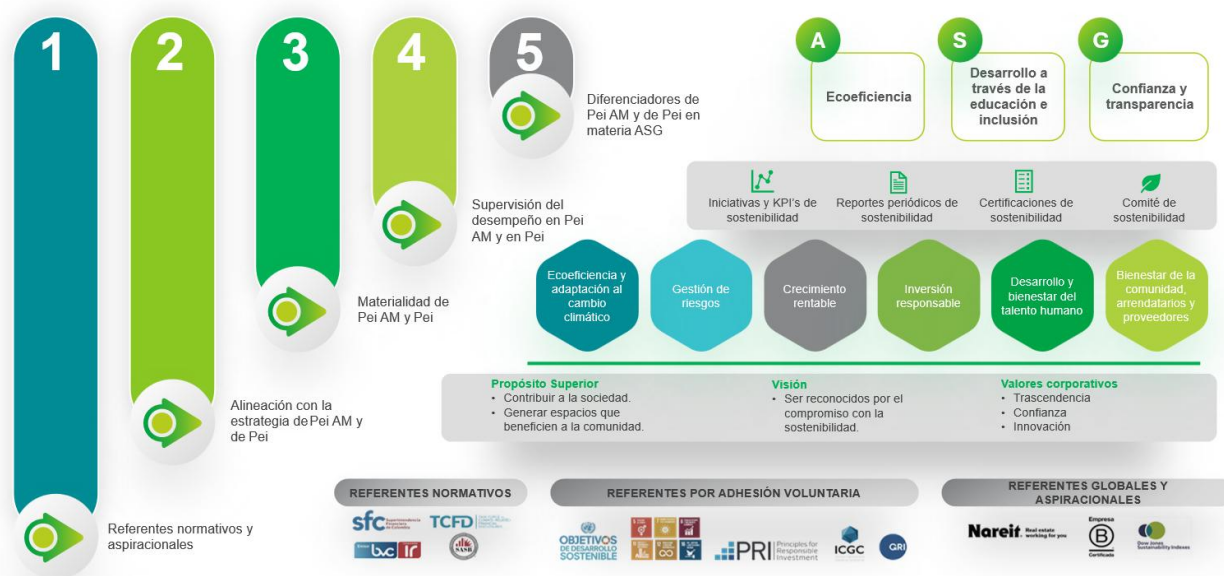
### III. MODELO CORPORATIVO DE SOSTENIBILIDAD

Pei AM ha diseñado un modelo corporativo de sostenibilidad (“MCS”) con el propósito de identificar y gestionar los asuntos de mayor materialidad para sus grupos de interés y para la perdurabilidad del negocio, dentro de los cuales se encuentra *la inversión responsable*.

El MCS se construyó tomando como base disposiciones normativas sobre sostenibilidad y revelación de información, nacionales e internacionales; referentes globales en materia de sostenibilidad; y referentes de adhesión voluntaria que promueven la inversión responsable.

Dentro de estos últimos, Pei AM apoya y está comprometido con los Principios de Inversión Responsable (PRI por sus siglas en inglés) y 6 Objetivos de Desarrollo Sostenible promulgados por la ONU.

#### Modelo Corporativo de Sostenibilidad



## Objetivos de Desarrollo Sostenible Priorizados



## Principios de Inversión Responsable

### Principios de Inversión Responsable



**1. Incorporar los Factores ASG** en el análisis y en los procesos de toma de decisiones.



**2. Ser propietarios activos e incorporar Factores ASG** en las prácticas y políticas de propiedad y gestión de activos.



**3. Procurar por el relacionamiento** con inversionistas, entidades, clientes, propietarios, operadores y demás participantes que apliquen los Factores ASG.



**4. Promover la aceptación e implementación de los Factores ASG** en la administración de activos en Colombia.



**5. Trabajar de manera colaborativa** para mejorar la efectividad en la aplicación de estos principios.



**6. Presentar informes** sobre las actividades y progreso con respecto a la aplicación de los principios.

## IV. LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE FACTORES ASG

Pei AM incorporará Factores ASG en los procesos de inversión y operación de los vehículos de inversión inmobiliaria que administre. Así mismo, promoverá entre sus grupos de interés la adopción de buenas prácticas en materia social, ambiental y de gobernanza.

En la incorporación de Factores ASG primará:

1. La implementación de prácticas que incrementen la ecoeficiencia de los activos inmobiliarios bajo administración y la prevención de los riesgos asociados al cambio climático.
2. El bienestar y desarrollo de las personas, promoviendo el respeto de los derechos humanos, el trabajo decente y la promoción de la diversidad, equidad e inclusión.
3. El desarrollo sostenible del territorio en el que se encuentren los activos bajo administración.
4. La toma de decisiones y relacionamiento con grupos de interés en cumplimiento de la legislación aplicable y la ética empresarial.

## V. INTEGRACIÓN DE FACTORES ASG EN EL PROCESO DE INVERSIÓN

### 5.1 Debida Diligencia

En los procesos de debida diligencia de oportunidades de inversión, además de verificar el cumplimiento normativo y elementos financieros, Pei AM integrará Factores ASG en el análisis de todas las oportunidades de inversión. Para ello:

- (i) Evaluará el impacto ambiental de la potencial inversión, teniendo en cuenta, por ejemplo, especificaciones de la construcción del activo, consumo energético y de agua; lineamientos para el manejo de residuos; emisiones de gases efecto invernadero; certificaciones verdes o capacidad para adquirirlas. Así mismo, se analizará a qué riesgos de cambio climático puede estar expuesta la inversión, especialmente en lo referente a riesgos físicos.
- (ii) Evaluará posibles impactos negativos o positivos para la comunidad que ocupa el inmueble o aledaña al mismo, incluyendo, por ejemplo, identificación de poblaciones vulnerables aledañas, posibles afectaciones a la salud pública, potenciales mejoras al espacio público y/o infraestructura; acceso para personas con discapacidad; acceso vial y servicio de transporte público.
- (iii) Revelará su compromiso con la ética a los terceros con quien se relacione para la evaluación o implementación de la inversión. Todas las contrapartes de Pei AM o de los vehículos bajo su administración que participen en algún proceso de inversión, serán sometidos a procesos de debida diligencia en materia de prevención de LA/FT y corrupción, y se verificará si existen situaciones que puedan generar posibles conflictos de interés.
- (iv) Evaluará posibles estrategias de financiación y/o apalancamiento que estén

alineadas con la incorporación de los Factores ASG.

Pei AM priorizará aquellas oportunidades de inversión que además de ofrecer rentabilidad, cuenten con estándares ASG superiores a los exigidos por la normatividad aplicable y/o que encuentren mayor alineación con los lineamientos aquí establecidos.

## 5.2 Análisis y aprobación de la inversión

Pei AM se asegurará de presentar a los órganos de gobierno encargados de adoptar las decisiones de inversión, el análisis de los Factores ASG que se lleve a cabo para la potencial inversión, junto con los riesgos u oportunidades identificadas.

## 5.3 Acuerdos con socios, operadores y constructores

En el evento en que resultado de la inversión, Pei AM o alguno de los vehículos bajo administración, comparta la propiedad de la inversión, delegue la operación del activo en un tercero (sea este operador o arrendatario), o participe en la selección y/o contratación del constructor; Pei AM evaluará las prácticas en materia ASG del tercero, solicitándole que se adhiera al Sistema de Gestión Ambiental y Social (según se describe en el Capítulo VII).

Así mismo, Pei AM exigirá a los terceros la entrega periódica de información asociada al consumo de recursos naturales, a prácticas de contratación de empleados y contratistas, sobre su estructura de gobierno, entre otros, que permitan a Pei AM verificar el estado de madurez de las prácticas ASG del tercero y velar por su alineación con los propósitos de esta política y el MCS de Pei AM.

# VI. INTEGRACIÓN DE FACTORES ASG EN LA GESTIÓN DE ACTIVOS

Pei AM, a través del equipo de profesionales que se encarga de la gestión de los activos bajo su administración, incorporará los Factores ASG en las actividades de administración y operación de los activos de los portafolios que administra. Para ello:

- (i) Velará por la ecoeficiencia de los activos bajo administración:
  - a. Realizará supervisión y monitoreo permanente de los consumos (energía, agua, disposición de residuos) de los activos y de aquellas métricas que sean necesarias para realizar la medición anual de la huella de carbono.
  - b. Adelantará ejercicios de análisis, identificación de oportunidades y diseño de planes de mejora para incrementar la ecoeficiencia de los activos incluyendo la disminución del consumo de energías de fuentes convencionales. Así mismo programará visitas, mantenimientos preventivos y/o correctivos para mantener el correcto funcionamiento y estabilidad de los activos.
  - c. Revisará periódicamente si los activos pueden ser candidatos a certificaciones verdes y de serlo, adelantará sus mejores esfuerzos para



obtenerlas o para que el activo mantenga los requisitos que lo harían candidato. Así mismo, cuando el activo haya sido adquirido con alguna certificación técnica o de sostenibilidad, adelantará las acciones necesarias para mantenerla.

- d. Actualizará periódicamente el estado de riesgos físicos de cambio climático a los que puedan estar expuestos los activos y adoptará las medidas preventivas necesarias para gestionarlos.
  - e. Promoverá entre operadores (incluyendo arrendatarios que se encarguen directamente de la operación) y proveedores la adopción de las Políticas de Operación Inmobiliaria Sostenible de Pei AM, las cuales velan por la compra de insumos de limpieza amigables con el medio ambiente, el respeto por los espacios libres de humo de cigarrillo, el paisajismo en espacios aprovechables y buenas prácticas de mantenimiento y reparación de inmuebles, entre otras.
  - f. Cumplirá o exigirá el cumplimiento de la normatividad ambiental aplicable a cada activo.
- (ii) Velará por la seguridad de los usuarios, la implementación de correctas prácticas de contratación, el respeto por los derechos humanos y el bienestar de la comunidad:
- a. Evaluará periódicamente los sistemas de seguridad de los activos, así como los planes de emergencia con que cuenten los operadores o arrendatarios del activo. Así mismo programará visitas y mantenimientos preventivos y/o correctivos para mantener el correcto funcionamiento y estabilidad de los activos.
  - b. Evaluará las prácticas de contratación laboral y de salud y seguridad en el trabajo de los terceros que operen los activos (incluyendo arrendatarios que se encarguen directamente de la operación) y de los proveedores que suministren bienes y servicios a los activos, velando por la mejora continua de las mismas.
  - c. Promoverá el respeto por los derechos humanos y la implementación de prácticas que disminuyan las brechas en materia de diversidad equidad e inclusión entre los operadores, proveedores y arrendatarios de los activos.
- (iii) Exigirá el cumplimiento de la normatividad aplicable y el compromiso con la ética empresarial:
- a. Pei AM revelará su compromiso con la ética a los terceros con quien se relacione para la operación y arrendamiento de los activos. Todas las contrapartes de Pei AM o de los vehículos bajo su administración que participen en algún proceso de operación, suministro de bienes y servicios,



o arrendamiento, serán sometidos a procesos de debida diligencia en materia de prevención de LA/FT y corrupción y análisis de potenciales conflictos de interés.

- b. Pei AM exigirá el cumplimiento de la normatividad que sea aplicable a los terceros en las actividades que realicen en los activos bajo administración de Pei AM.
- c. Pei AM aplicará la Política de Contratación y Compras en la selección y contratación de operadores y proveedores de los vehículos bajo administración, a fin de velar por procesos de selección equitativos y transparentes.

## VII. PROMOCIÓN DE PRÁCTICAS ASG CON GRUPOS DE INTERÉS

### 7.1. Sistema de Gestión Ambiental y Social

Con el fin de promover la mejora continua de prácticas ambientales y sociales entre operadores, proveedores y arrendatarios de los activos bajo administración, Pei AM cuenta con un Sistema de Gestión Ambiental y Social ("SGAS").

El SGAS está compuesto por un conjunto de políticas orientadas a la identificación y gestión de riesgos e impactos ambientales, sociales, de salud y de seguridad respecto de trabajadores, así como de los terceros que participan en la operación de los activos.

En los procesos de adquisición y operación, Pei AM velará porque los terceros que se encarguen de la operación, construcción o suministro de bienes y servicios para los activos bajo administración, se adhieran a este sistema con el fin de promover la implementación de prácticas que mitiguen los riesgos ambientales y sociales de su actividad.

Pei AM incluirá factores ASG en los procesos de selección de los operadores y proveedores; y de manera progresiva, realizará evaluaciones con los terceros mencionados para conocer el estado de implementación de Factores ASG y acompañarlos en la mejora continua de estas prácticas.

### 7.2. Trabajo Decente, Diversidad, Equidad e Inclusión

Para la ejecución de los procesos de inversión y gestión de activos, y demás asociados al desarrollo de su objeto social, Pei AM ha establecido políticas y procedimientos que aseguren que sus trabajadores reciban una remuneración justa, encuentren oportunidades de desarrollo en la organización, y reciban beneficios extralegales que les ofrezcan bienestar en la esfera personal y profesional.

Así mismo, Pei AM incorpora prácticas en su operación que aseguren la libertad de opinión y la no discriminación brindando espacios seguros y transparentes, en búsqueda del cierre

de brechas que impidan alcanzar la igualdad de oportunidades profesionales.

En complemento con el SGAS y de conformidad con la Política de Diversidad, Equidad e Inclusión, Pei AM difundirá estas prácticas y compartirá sus conocimientos con otros grupos de interés para promover el trabajo decente y la adopción de acciones para disminuir la brecha de desigualdad entre sus grupos de interés.

### 7.3. Gobierno Corporativo y Transparencia

En aquellos espacios en los que Pei AM directamente o en su calidad de administrador de vehículos de inversión inmobiliaria participe en la creación de órganos de decisión o tenga la capacidad de votar en los mismos, Pei AM velará por que se adopten las mejores prácticas de gobierno en la conformación y funcionamiento de los órganos y en los procesos de toma de decisiones.

Pei AM desplegará sus mejores esfuerzos por tener un rol activo en dichos órganos y velará por la adecuada rendición de cuentas de su parte y de terceros que participen en los mismos.

## VIII. PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO Y ÉTICA EMPRESARIAL

Pei AM, en el desarrollo de su objeto social y en el relacionamiento con grupos de interés y demás terceros, actúa de manera legal y ética. En línea con lo anterior, Pei AM cuenta con un Programa de Transparencia y Ética Empresarial que describe los estándares de conducta que se espera de los trabajadores en su relacionamiento con la compañía y con terceros. Pei AM ha establecido políticas de cumplimiento que velan por la prevención de riesgos asociados al lavado de activos, financiación del terrorismo y la corrupción pública y privada.

Así mismo, verificará en el relacionamiento con contrapartes si existen situaciones que puedan generar un potencial conflicto de interés, a fin de adoptar las medidas de gestión necesarias, de conformidad con lo establecido en las políticas de administración de conflictos de interés de la compañía y de los vehículos de inversión bajo administración.

Todas las contrapartes de Pei AM o de los vehículos bajo administración con quienes se evalúe la celebración de acuerdos vinculantes, serán sometidos a procesos de debida diligencia en materia de cumplimiento y ética.

Pei AM rechaza los comportamientos contrarios a dichas políticas y se abstiene de relacionarse con terceros que no compartan el compromiso con la ética y la legalidad. Pei AM no celebrará transacciones en nombre propio o de los vehículos e inversión bajo administración, con terceros que infrinjan la ley o se encuentren inmersos en investigaciones o hayan sido condenados por conductas relacionadas con el lavado de activos, financiación del terrorismo, proliferación de armas de destrucción masiva, o corrupción pública o privada.

## **IX. DECLARACIÓN SOBRE LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS HUMANOS**

Pei AM declara que está comprometida con la protección y salvaguarda de los Derechos Humanos de sus trabajadores, contratistas y en general, de las personas con quienes se relaciona en desarrollo de su actividad económica u objeto social. En ese sentido, sus prácticas comerciales y laborales no contravienen la Declaración Universal de los Derechos Humanos, tratados ratificados por la República de Colombia en relación con la protección de los Derechos Humanos y en general, ninguna normatividad vigente sobre la materia que les sea aplicable en Colombia.

En línea con este compromiso, Pei AM promoverá entre operadores, proveedores y arrendatarios de los activos bajo administración, que: (i) sus trabajadores y/o contratistas cuenten con condiciones de trabajo dignas, equitativas y satisfactorias; (ii) sus trabajadores y/o contratistas tengan derecho a una remuneración justa, a igual salario por trabajo igual, a un lugar de trabajo con seguridad e higiene, descansos y vacaciones justas; (iii) respeten el derecho de sus trabajadores y/o contratistas a la seguridad social; (iv) no contraten ni hayan contratado niños menores de edad sin las autorizaciones requeridas por la normatividad colombiana vigente; (v) prohíban el trabajo forzoso; (v) no discriminen ni rechacen a personas por su nacionalidad o lugar de procedencia, lugar de residencia, sexo, color, religión, idioma o cualquier otra condición; y (vi) respeten y garanticen el derecho de toda persona a fundar sindicatos y a sindicarse para la defensa de sus derechos.

Pei AM no celebrará transacciones en nombre propio o de los vehículos bajo administración con terceros de los que tenga conocimiento infrinjan los Derechos Humanos en el desarrollo de sus actividades empresariales.

## **X. MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO**

Pei AM ha incluido como parte de sus prioridades en materia de sostenibilidad lograr la ecoeficiencia de los activos inmobiliarios bajo administración, con el fin de contribuir, desde la operación de su negocio, a la mitigación de los efectos derivados del cambio climático.

Por ello, Pei AM adelantará periódicamente ejercicios de identificación de riesgos asociados al cambio climático e implementará los controles y mitigantes que estén a su alcance.

De la mano de lo anterior, Pei AM realizará la medición de la huella de carbono y del consumo de energía proveniente de fuentes fósiles o no renovables de los portafolios bajo administración, con el objetivo de disminuir esos indicadores y lograr la descarbonización de los portafolios bajo administración.

## **XI. TRANSPARENCIA Y REVELACIÓN DE INFORMACIÓN**

Pei AM presentará de manera anual, tanto a sus accionistas, como a los inversionistas de los vehículos de inversión inmobiliaria bajo administración, un resumen de las medidas

adoptadas y resultados de la implementación de prácticas ASG en la inversión, gestión y operación de los activos.

Adicionalmente, Pei AM se compromete a cumplir con el procedimiento anual de reporte y seguimiento establecido por PRI.

Finalmente, para promover la relevancia y resultados positivos de la implementación de Factores ASG, Pei AM propenderá por permitir la accesibilidad de la información de gestión en materia ASG no sólo a accionistas e inversionistas, sino, además, al público en general, cuando la legislación y regulación sobre manejo prudencial de la información lo permitan.

## **XII. COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD**

Pei AM cuenta con un Comité de Sostenibilidad, órgano diseñado para supervisar el cumplimiento de metas y avances en la implementación de Factores ASG en la gestión de la compañía y de los vehículos de inversión bajo administración.

El Comité de Sostenibilidad se encarga, entre otros, de (i) determinar y aprobar la política de inversión responsable, así como de definir metas objetivas y verificar su cumplimiento; (ii) revisar periódicamente la política y los compromisos adquiridos en materia de sostenibilidad, observando tendencias y mejores prácticas y establecer si es oportuno modificarlos; (iii) orientar a las diferentes áreas de la compañía y a sus trabajadores en la adopción, seguimiento y mejora de las prácticas en materia ambiental, económica y social; y (iv) aprobar informes de sostenibilidad que deban presentarse a autoridades competentes o grupos de interés.

El Comité está conformado por el Presidente de la Compañía, el Gerente de Infraestructura y Gestión de Activos y la Gerente de Talento Humano y Cultura. Se reunirá al menos 3 veces al año o cuando las circunstancias así lo requieran, de manera presencial, virtual o mixta, para discutir sobre la agenda en materia de sostenibilidad e implementación de la política de inversión responsable. Podrán ser invitados otros trabajadores, asesores o expertos a las sesiones para discutir sobre temas específicos o estratégicos que requieran de su participación.

El Comité será organizado y convocado por la Dirección Legal y de Asuntos Corporativos. También podrá ser convocado por cualquiera de sus miembros cuando sea necesario.

Las decisiones se adoptarán con el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes.

\*\*\*\*\*