

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS PEI 2020



EL VEHÍCULO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA  
LÍDER EN COLOMBIA

**WEBasamblea**

## QUORUM DELIBERATORIO

TEIS en circulación

**431,422** Títulos

**Quorum deliberatorio**

51% de los TEIS en circulación

**220,026** Títulos





Quórum registro: **0,00%**    Mensajes sin responder: **4**    Intervenciones pendientes: **0**    [Salir asamblea](#)



[Votar](#)    [Documentos](#)    [Información de usuario](#)    [Intervenciones](#)

Verificación de quórum



No hay mensajes enviados

Mensaje \*

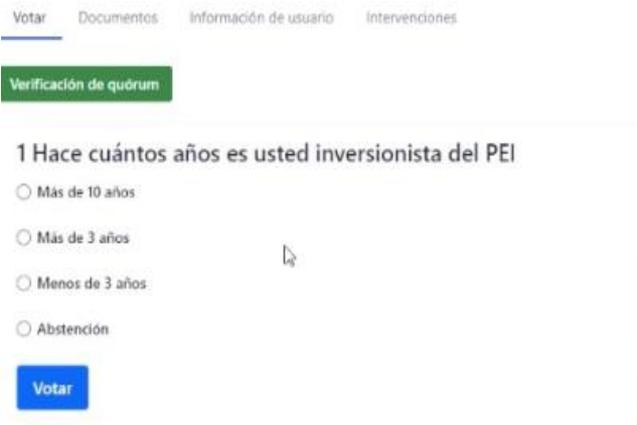
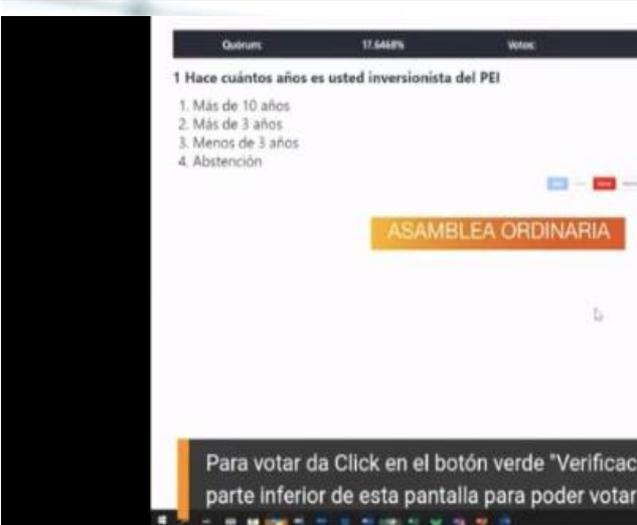
Enviar mensaje

Al momento que la mesa directiva abra la participación, usted podrá escribir su pregunta / comentarios en esta casilla. Tenga en cuenta que se abre un límite de intervenciones y se atienden en la medida que vayan llegando.

Para enviar el mensaje después de escribirlo de clic en el botón azul **Enviar mensaje**.

Señor Inversionista, la participación se realizará exclusivamente por mensajes escritos





## Pasos a seguir al momento de votar

1. La mesa principal abrirá la pregunta activando el conteo regresivo del tiempo disponible para hacer la votación, que será de 2 minutos.
2. Antes de votar debe **verificar el quorum presente** haciendo clic en el botón verde que encuentra en la parte inferior de la pantalla.

### Verificación de quórum

3. Una vez **verificado el quorum** le aparecerá la pregunta y las opciones de respuesta.
4. De clic en la respuesta de su preferencia.  
Tenga en cuenta, que **una vez enviado el voto, éste no se podrá cambiar.**



Quórum: 73.0213% 315.030

## 1 Hace cuántos años es usted inversionista del PEI

Opción	Resultado	
1. Más de 10 años	70.6663%	222,620
2. Más de 3 años	2.2715%	7,156
3. Menos de 3 años	5.8480%	18,423
4. Abstención	21.2142%	66,831

[Abrir](#)[Editar](#)[Minimizar](#)

0m 0s

WEBasamblea

ASAMBLEA ORDINARIA

 pei 2020

## PREGUNTA DE PRUEBA

**¿ES USTED INVERSIONISTA DEL PEI DESDE HACE MÁS DE 5 AÑOS?**



**PREGUNTA DE PRUEBA**

# ¿Cómo votar?

- 1** Espere que se abra la pregunta en la pantalla e inicie la cuenta regresiva.
- 2** De clic en el botón verde que aparece en la parte inferior A green rectangular button with the white text 'Verificación de quórum'.
- 3** Seleccione su respuesta y de clic en el botón azul “votar”

## PREGUNTA DE PRUEBA

UNA VEZ REALIZADA LA VOTACIÓN, NO PODRÁ CAMBIAR SU RESPUESTA

## PREGUNTA DE PRUEBA

<sup>1</sup> La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los inversionistas presentes en la Asamblea

**¿ES USTED INVERSIONISTA DE PEI DESDE HACE MÁS DE 5 AÑOS?**



# VOTACIÓN

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS PEI 2020



EL VEHÍCULO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA  
LÍDER EN COLOMBIA

**WEBasamblea**



## 1. Verificación de Quorum

---

2. Lectura y Aprobación del Orden del Día

---

3. Nombramiento del Presidente, Secretario y Comisión Aprobatoria del Acta

---

4. Reglamento interno de funcionamiento AGI para aprobación- Presentado por Pei Asset Management

---

5. Informe de Gestión PEI 2019 - Presentado por Pei Asset Management

---

6. Presentación para aprobación del Plan Estratégico 2020- Presentado por Pei Asset Management

---

7. Informe de Gestión PEI 2019 – Presentado por Fiduciaria Corficolombiana

---

8. Estados Financieros PEI 2019 - Presentado por Fiduciaria Corficolombiana

---

9. Propuesta de modificación al Contrato de Fiducia para aprobación, designación y nombramiento de un nuevo Representante Legal de los Inversionistas

---

10. Presentación de actualización de coyuntura Covid-19



01

# VERIFICACIÓN DEL QUORUM

WEBasamblea



1. Verificación de Quorum

**2. Lectura y Aprobación del Orden del Día**

3. Nombramiento del Presidente, Secretario y Comisión Aprobatoria del Acta

4. Reglamento interno de funcionamiento de la Asamblea- Presentado por Pei Asset Management

5. Informe de Gestión PEI 2019 - Presentado por Pei Asset Management

6. Presentación para aprobación del Plan Estratégico 2020 - Presentado por Pei Asset Management

7. Informe de Gestión PEI 2019 – Presentado por Fiduciaria Corficolombiana

8. Estados Financieros PEI 2019 - Presentado por Fiduciaria Corficolombiana

9. Propuesta de modificación al Contrato de Fiducia para aprobación, designación y nombramiento de un nuevo Representante Legal de los Inversionistas

10. Presentación de actualización de coyuntura Covid-19



# 02

LECTURA Y APROBACIÓN  
DEL ORDEN DEL DÍA

## QUORUM DECISORIO<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los inversionistas presentes en la Asamblea

## 2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA



# VOTACIÓN

# ¿Cómo votar?

- 1** | Espere que se abra la pregunta en la pantalla e inicie la cuenta regresiva.
- 2** | De clic en el botón verde que aparece en la parte inferior A green rectangular button with white text that reads 'Verificación de quórum'.
- 3** | Seleccione su respuesta y de clic en el botón azul “votar”

**UNA VEZ REALIZADA LA  
VOTACIÓN, NO PODRÁ  
CAMBIAR SU RESPUESTA**

## QUORUM DECISORIO<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los inversionistas presentes en la Asamblea

## 2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA



# VOTACIÓN



1. Verificación de Quorum

2. Lectura y Aprobación del Orden del Día

**3. Nombramiento del Presidente, Secretario y Comisión Aprobatoria del Acta**

4. Reglamento interno de funcionamiento de la Asamblea- Presentado por Pei Asset Management

5. Informe de Gestión PEI 2019 - Presentado por Pei Asset Management

6. Presentación para aprobación del Plan Estratégico 2020 - Presentado por Pei Asset Management

7. Informe de Gestión PEI 2019 – Presentado por Fiduciaria Corficolombiana

8. Estados Financieros PEI 2019 - Presentado por Fiduciaria Corficolombiana

9. Propuesta de modificación al Contrato de Fiducia para aprobación, designación y nombramiento de un nuevo Representante Legal de los Inversionistas

10. Presentación de actualización de coyuntura Covid-19



---

PRESIDENTE



---

SECRETARIO

---

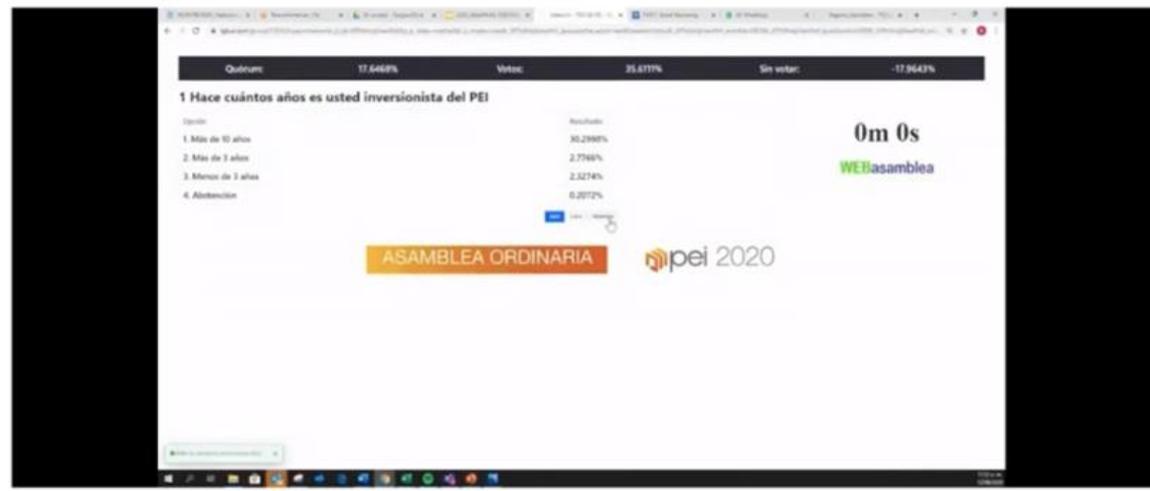
COMISIÓN  
APROBATORIA DEL  
ACTA

**POSTULACIONES DE COMISIÓN APROBATORIA  
DEL ACTA**



**POSTULACIÓN**

Quórum registro: 17.65%    Mensajes sin responder: 0    Intervenciones pendientes: 0    [Salir asamblea](#)



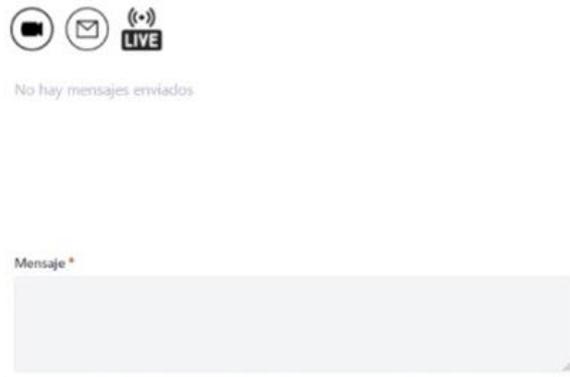
Quórum: 17.6468%    Votos: 35.0311%    Sin votar: 17.9643%

**1 Hace cuántos años es usted inversionista del PEI**

Opción	Porcentaje
1. Menos de 1 año	30.2396%
2. Mas de 1 año	2.7564%
3. Menos de 3 años	2.5274%
4. Abstención	0.2072%

0m 0s  
WEBasamblea

ASAMBLEA ORDINARIA    pei 2020



No hay mensajes enviados

Mensaje\*

[Enviar mensaje](#) [Postularme](#)

Señor inversionista para postularse haga clic acá

[Votar](#)    [Documentos](#)    [Información de usuario](#)    [Intervenciones](#)

[Verificación de quórum](#)



---

PRESIDENTE



---

SECRETARIO

GABRIEL CASTELLANOS  
**Protección**



---

COMISIÓN  
APROBATORIA DEL  
ACTA

## QUORUM DECISORIO<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los inversionistas presentes en la Asamblea

### **3. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE, SECRETARIO Y COMISIÓN APROBATORIA DEL ACTA**



# VOTACIÓN

# ¿Cómo votar?

- 1** | Espere que se abra la pregunta en la pantalla e inicie la cuenta regresiva.
- 2** | De clic en el botón verde que aparece en la parte inferior A green rectangular button with the white text 'Verificación de quórum' centered on it.
- 3** | Seleccione su respuesta y de clic en el botón azul “votar”

**UNA VEZ REALIZADA LA  
VOTACIÓN, NO PODRÁ  
CAMBIAR SU RESPUESTA**

## QUORUM DECISORIO<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los inversionistas presentes en la Asamblea

### 3. APROBACIÓN DEL PRESIDENTE, SECRETARIO Y COMISIÓN APROBATORIA DEL ACTA



# VOTACIÓN



1. Verificación de Quorum



2. Lectura y Aprobación del Orden del Día



3. Nombramiento del Presidente, Secretario y Comisión Aprobatoria del Acta



**4. Reglamento interno de funcionamiento de la Asamblea- Presentado por Pei Asset Management**



5. Informe de Gestión PEI 2019 - Presentado por Pei Asset Management



6. Presentación para aprobación del Plan Estratégico 2020 - Presentado por Pei Asset Management



7. Informe de Gestión PEI 2019 – Presentado por Fiduciaria Corficolombiana



8. Estados Financieros PEI 2019 - Presentado por Fiduciaria Corficolombiana



9. Propuesta de modificación al Contrato de Fiducia para aprobación, designación y nombramiento de un nuevo Representante Legal de los Inversionistas



10. Presentación de actualización de coyuntura Covid-19



# 04

REGLAMENTO INTERNO  
DE FUNCIONAMIENTO DE  
LA ASAMBLEA



## CALIDAD DE INVERSIONISTA

Para participar en la Asamblea General de Inversionistas, los Inversionistas acreditarán tal calidad mediante la verificación que haga el Representante Legal de Inversionistas en el Certificado Global para el Ejercicio de Derechos Sociales expedido por deceval.

## REUNIONES ORDINARIAS

3

Meses siguientes al vencimiento del año anterior

### Fiduciaria presentará:

- Informe anual
- Informe de gestión del año anterior

Presentación del Plan Estratégico Pei

## CONVOCATORIA

8

Días hábiles antes de la fecha de la Asamblea se realiza la citación mediante un correo electrónico y se hace una publicación en un medio de circulación nacional.

En caso de no haber quorum para deliberar y decidir en la reunión de primera convocatoria, podrá convocarse una segunda reunión.

## QUÓRUM

Deliberatorio  
**51%**  
TEIS en circulación

Decisorio ordinario  
**mitad + 1**  
TEIS presentes

Decisorio Especial  
**80%**  
TEIS en circulación

### Se requiere en caso de :

1. La liquidación del Patrimonio Autónomo.
2. La modificación del Contrato de Fiducia.
3. La renuncia al Derecho de Suscripción Preferencial que se describe en el Prospecto.

## VOTACIONES

Cada Inversionista podrá emitir tantos votos como TEIS en circulación posea.

Los votos correspondientes a un mismo Inversionista son indivisibles, no es permitido fraccionarlos.

Las votaciones se harán mediante un mecanismo de contabilización electrónico.

## INTERVENCIONES

1. Para cada punto del orden del día, podrán realizarse intervenciones por parte de los Inversionistas.
2. El Presidente de la Asamblea General de Inversionistas tendrá la potestad de dar la palabra y de llamar al orden a los Inversionistas en el momento que este lo considere
3. Las intervenciones deberán hacer referencia al tema del orden del día respecto del cual se está haciendo la exposición.

#### 4. Reglamento interno de funcionamiento de la Asamblea- Presentado por Pei Asset Management



Enviar mensaje

Tiempo para envío de mensajes: 2 minutos  
Número de mensajes por sesión: 5



# INTERVENCIONES

## QUORUM DECISORIO<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los inversionistas presentes en la Asamblea

### **4. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DE FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS**



# VOTACIÓN

# ¿Cómo votar?

- 1** | Espere que se abra la pregunta en la pantalla e inicie la cuenta regresiva.
- 2** | De clic en el botón verde que aparece en la parte inferior A green rectangular button with the text 'Verificación de quórum' in white, sans-serif font.
- 3** | Seleccione su respuesta y de clic en el botón azul “votar”

**UNA VEZ REALIZADA LA  
VOTACIÓN, NO PODRÁ  
CAMBIAR SU RESPUESTA**

## QUORUM DECISORIO<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los inversionistas presentes en la Asamblea

### 4. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DE FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS



# VOTACIÓN



1. Verificación de Quorum
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día
3. Nombramiento del Presidente, Secretario y Comisión Aprobatoria del Acta
4. Reglamento interno de funcionamiento de la Asamblea- Presentado por Pei Asset Management
- 5. Informe de Gestión PEI 2019 - Presentado por Pei Asset Management**
6. Presentación para aprobación del Plan Estratégico 2020 - Presentado por Pei Asset Management
7. Informe de Gestión PEI 2019 – Presentado por Fiduciaria Corficolombiana
8. Estados Financieros PEI 2019 - Presentado por Fiduciaria Corficolombiana
9. Propuesta de modificación al Contrato de Fiducia para aprobación, designación y nombramiento de un nuevo Representante Legal de los Inversionistas
10. Presentación de actualización de coyuntura Covid-19



# 05

INFORME DE GESTIÓN  
PEI 2019  
ADMINISTRADOR  
INMOBILIARIO



# INTERVENCIÓN DEL PRESIDENTE





**6.3 años**

Duración promedio de contratos

**9.07 años**

Duración promedio de contratos excluyendo cc<sup>1</sup>

**80%**

Retención de arrendatarios

**100,945 m<sup>2</sup>**

Contratos renovados en 2019

**COP 4,410 MM**

Ingresos mensuales por contratos renovados en 2019

## CASO DE ÉXITO:

### BODEGA HADA EN ZONA FRANCA LA CAYENA

*“La relación que hemos tenido con Pei Asset Management ha sido muy profesional y nos ha traído muchos beneficios ya que el modelo que plantea el Pei permite a los empresarios no congelar dinero con la propiedad de inmuebles si no por el contrario destinar estos recursos al negocio en sí”*

Mauricio Trujillo  
Presidente Hada International  
Arrendatario del Pei





## Número de trabajadores

# 89

- Creación de la **gerencia comercial**, con el objetivo de especializar las tareas de comercialización y relacionamiento con arrendatarios.
- Fortalecimiento de la gerencia de gestión de activos con la incorporación de 14 personas que realizaban las tareas de infraestructura bajo el modelo de *out sourcing*.
- Creación de la gerencia de Estrategia y Nuevos negocios\*



**Presidente Pei Asset Management**  
Jairo Alberto Corrales

**Comité de Auditoría**

**Vicepresidente Financiero y Administrativo**  
Andrés Felipe Ruiz

**Gerente Legal y Asuntos Corporativos**  
Ana María Bernal

**Gerente de Inversiones**  
Luisa Gonzalez

**Gerente de Estrategia y Nuevos Negocios**  
Maria Alejandra Cardozo

**Gerente Gestión de Activos**  
Iván Darío Parra

**Gerente Comercial**  
Alejandro Alzate

**Gerente de Relación con Inversionistas**  
Jimena Maya

5 direcciones  
27 trabajadores

**Dirección de Gestión Humana**  
4 trabajadores

1 trabajador

3 direcciones  
5 trabajadores

2 trabajadores

4 direcciones  
14 trabajadores

4 direcciones  
8 trabajadores

2 trabajadores

**Director Auditoría Interna / Oficial de Cumplimiento**

\* última actualización a junio-20

# OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

Adoptados por  **pei** ASSET  
MANAGEMENT





**COP 466,459 MM**  
Ingresos

+Canon de arrendamiento

+Explotación comercial de activos

+Parqueaderos

+Otros

Crecimiento orgánico 6.25%

**COP 385,408 MM**  
NOI

Margen operacional 83%

**COP 312,217 MM**  
EBITDA

Margen EBITDA 67%

**269,085 MM**  
FCD<sup>2</sup>

Dividend yield pagado  
5.25%

1. NOI (Net Operating Income) = Ingresos Operativos Netos

2. Flujo de Caja Distribuible



**11.83%**  
Rentabilidad histórica  
5 años

**9.8%**  
Rentabilidad últimos  
12 meses

**5.25%**  
Dividend yield<sup>1</sup>

Las adquisiciones realizadas durante 2018 y 2019 corresponden a activos estabilizados.



Centro comercial  
Nuestro Cartago  
2019



Centros comerciales Unico  
Barranquilla  
Cali Neiva Yumbo  
Villavicencio  
2019



Centro médico  
Sanitas  
Tequendama  
Cali  
2019



One Plaza  
Piso 11- Torre Sur  
Medellín  
2019



Torre Alianza  
Bogotá  
2018



LG Palmira  
2018

1. Dividend yield= Flujo de caja distribuido en 2019/ Precio promedio del Título en 2019



## Emisión del Tramo XI de Títulos Participativos



+ 1,000 Nuevos inversionistas

77,773 Nuevos TEIS en circulación

1.71 veces Sobredemanda

37 Activos Titularizados



Zona Franca La Cayena- Planta de producción de Hada International



Centro Comercial Plaza Central



Nutresa Palermo



LG Palmira



Centro Comercial Ideo Cali



Centro Comercial Nuestro Montería



Portafolio Davivienda (29 activos)



Edificio QBE Piso 8



**24%**

Endeudamiento sobre activos

COP 1.54 Bn

COP 540 mil MM

Deuda con entidades financieras

COP 1 Bn

Deuda en bonos ordinarios

SEGUNDA EMISIÓN DE BONOS ORDINARIOS

**COP 1.5 BN**

Cupo aprobado del programa

**COP 500 Mil MM**

Segunda emisión de bonos ordinarios

**COP 645 Mil MM**

Monto demandado en la segunda emisión

**1.61 veces**

Sobredemanda sobre monto inicial de COP 400 Mil MM

Tasa Fija 6.50%  
5 años

IPC + 3.79%  
25 años

Tasa Fija 7.28%  
10 años



Series adjudicadas



**COP 3,291 MM**

ADTV<sup>1</sup> 2019

**97%**

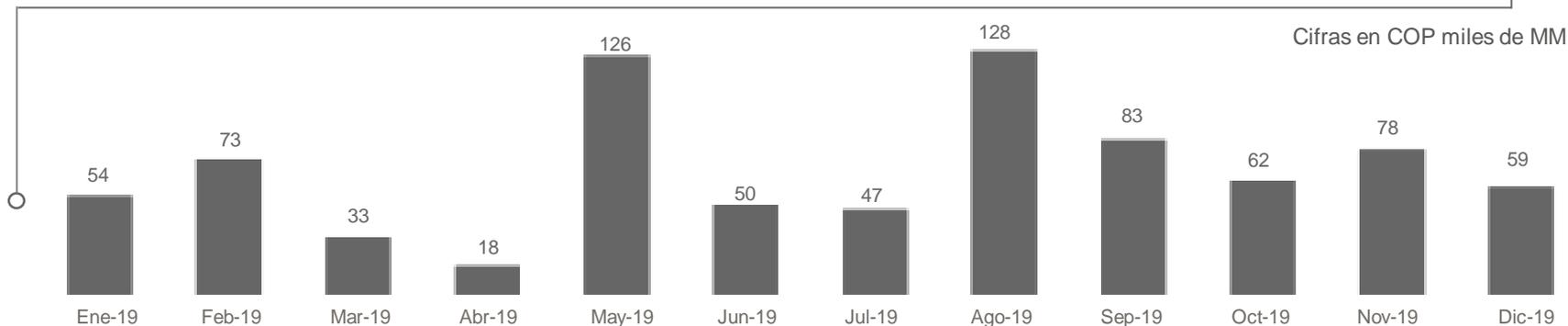
Días hábiles transados  
en el 2019

**COP 240 MM**

Monto promedio  
por transacción 2019

**COP 809,493 MM**  
Liquidez 2019

El volumen diario transado se mantuvo en 1 millón de dólares



1. ADTV (Average Daily Trading Volume) = Volumen Promedio Negociado Diario



	Avance de negociación	Área arrendable	Fecha estimada de ingreso
	Promesa de compraventa suscrita	400 locales 42,587 m <sup>2</sup>	1T-2021
 Etapa 4	Promesa de compra por el 26% de la expansión	46 locales 14,316 m <sup>2</sup>	3T-2020
	Promesa de compra por el 60% del hotel	187 habitaciones	4T-2021
	Documento vinculante	13,162 m <sup>2</sup>	4T-2020

## Rivana: Sede administrativa Tigo Une



**21,316 m<sup>2</sup>**  
Área arrendable

**COP 140 Mil MM**  
Monto de inversión

*Built to Suit*  
Modelo de adquisición

## Centro Médico Sanitas Versalles



**2,400 m<sup>2</sup>**  
Área arrendable

**COP 15 Mil MM**  
Monto de inversión

*Built to Suit*  
Modelo de adquisición

Antes 2019

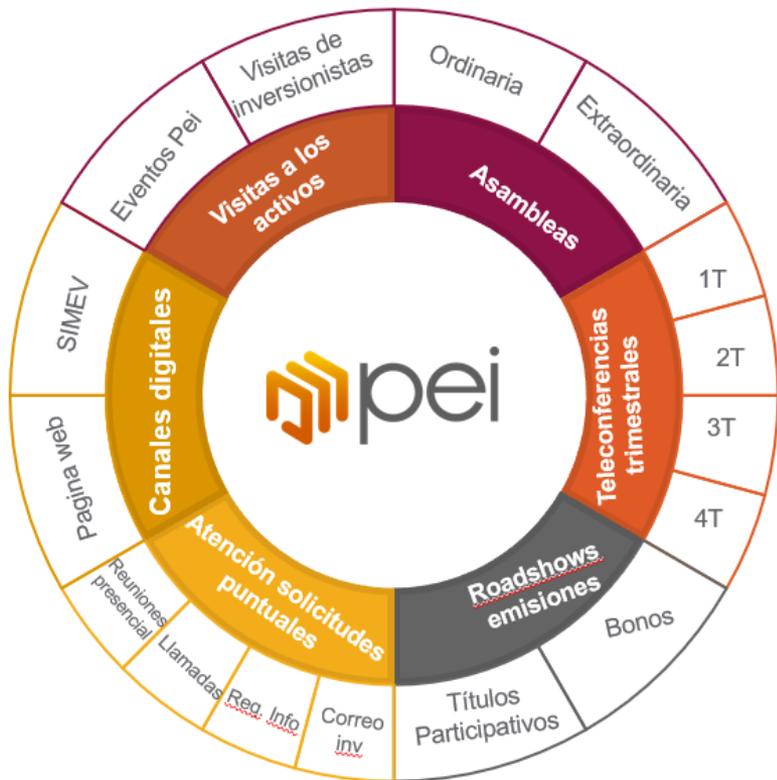
2019

\* última actualización a junio-20



## Espacio de relacionamiento con Inversionistas

## Renovación página web



Mapa interactivo del portafolio



Estados financieros interactivos



Versión en inglés

\*SIMEV: Sistema integral de información del mercado de valores

## 5.PREGUNTAS SOBRE EL INFORME DE GESTIÓN PEI 2019

Tiempo para envío de mensajes: 2 minutos  
Número de mensajes por sesión: 10

Enviar mensaje

 **WEB**asamblea



# INTERVENCIONES



## QUORUM DECISORIO<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los inversionistas presentes en la Asamblea

### **5. APROBACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN PEI 2019 PRESENTADO POR PEI ASSET MANAGEMENT**



# VOTACIÓN



# ¿Cómo votar?

- 1** | Espere que se abra la pregunta en la pantalla e inicie la cuenta regresiva.
- 2** | De clic en el botón verde que aparece en la parte inferior A green rectangular button with the white text 'Verificación de quórum'.
- 3** | Seleccione su respuesta y de clic en el botón azul “votar”

**UNA VEZ REALIZADA LA  
VOTACIÓN, NO PODRÁ  
CAMBIAR SU RESPUESTA**

## QUORUM DECISORIO<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los inversionistas presentes en la Asamblea

### 5. APROBACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN PEI 2019 PRESENTADO POR PEI ASSET MANAGEMENT



# VOTACIÓN



1. Verificación de Quorum



2. Lectura y Aprobación del Orden del Día



3. Nombramiento del Presidente, Secretario y Comisión Aprobatoria del Acta



4. Reglamento interno de funcionamiento de la Asamblea- Presentado por Pei Asset Management



5. Informe de Gestión PEI 2019 - Presentado por Pei Asset Management



**6. Presentación para aprobación del Plan Estratégico 2020 - Presentado por Pei Asset Management**



7. Informe de Gestión PEI 2019 – Presentado por Fiduciaria Corficolombiana



8. Estados Financieros PEI 2019 - Presentado por Fiduciaria Corficolombiana



9. Propuesta de modificación al Contrato de Fiducia para aprobación, designación y nombramiento de un nuevo Representante Legal de los Inversionistas



10. Presentación de actualización de coyuntura Covid-19



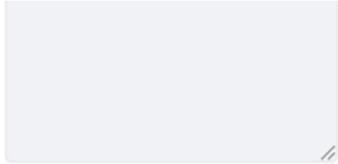
# 06

PRESENTACIÓN,  
PARA APROBACIÓN,  
DEL PLAN ESTRATÉGICO  
2020

HAGA CLICK PARA ACCEDER AL  
PLAN ESTRATÉGICO



## 6. PREGUNTAS SOBRE EL PLAN ESTRATÉGICO



Enviar mensaje

Tiempo para envío de mensajes: 2 minutos  
Número de mensajes por sesión: 10



# INTERVENCIONES

## QUORUM DECISORIO<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los inversionistas presentes en la Asamblea

## 6. APROBACIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO 2020



# VOTACIÓN



# ¿Cómo votar?

**1** | Espere que se abra la pregunta en la pantalla e inicie la cuenta regresiva.

**2** | De clic en el botón verde que aparece en la parte inferior A green rectangular button with the text 'Verificación de quórum' in white, sans-serif font.

**3** | Seleccione su respuesta y de clic en el botón azul “votar”

UNA VEZ REALIZADA LA  
VOTACIÓN, NO PODRÁ  
CAMBIAR SU RESPUESTA

## QUORUM DECISORIO<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los inversionistas presentes en la Asamblea

## 6. APROBACIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO 2020



# VOTACIÓN



1. Verificación de Quorum



2. Lectura y Aprobación del Orden del Día



3. Nombramiento del Presidente, Secretario y Comisión Aprobatoria del Acta



4. Reglamento interno de funcionamiento de la Asamblea- Presentado por Pei Asset Management



5. Informe de Gestión PEI 2019 - Presentado por Pei Asset Management



6. Presentación para aprobación del Plan Estratégico 2020 - Presentado por Pei Asset Management



**7. Informe de Gestión PEI 2019 – Presentado por Fiduciaria Corficolombiana**



8. Estados Financieros PEI 2019 - Presentado por Fiduciaria Corficolombiana



9. Propuesta de modificación al Contrato de Fiducia para aprobación, designación y nombramiento de un nuevo Representante Legal de los Inversionistas



10. Presentación de actualización de coyuntura Covid-19



# 07

INFORME DE GESTIÓN  
PEI 2019  
AGENTE DE MANEJO

## **PATRIMONIO AUTÓNOMO DE TITULARIZACIÓN ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS - PEI**

INFORME DE GESTIÓN DEL AGENTE DE MANEJO 2019

Más de 25 años al servicio de los empresarios colombianos



Certificación de Gestión de la Calidad  
**ISO 9001 – 2015 de ICONTEC**



“Excelente (Col)” Máxima Calificación en Calidad en Administración de Inversiones y Riesgo de contraparte de largo y corto plazo de **“AAA (col)”** perspectiva estable y **“f1+(col)”** respectivamente.

**INFRAESTRUCTURA**



**MERCADO DE CAPITALES**



**INMOBILIARIO**



**COP 73,113**

Ingresos Operacionales

**COP 56,881**

Patrimonio

**COP 8,018**

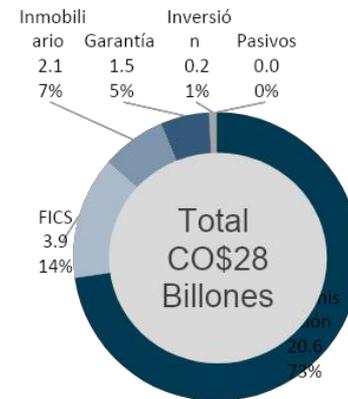
Utilidad Neta

**14.5%**

Rentabilidad Patrimonial

Cifras en millones

Activos Administrados

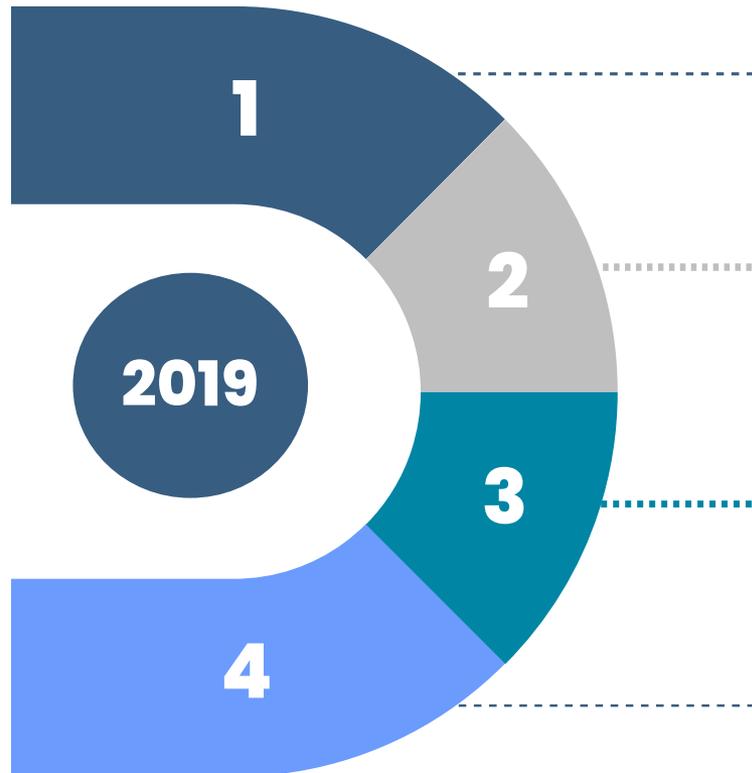


Cifras en Billones

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Información con corte a 31 de diciembre 2019





## CREACIÓN UNIDAD DE NEGOCIOS ESPECIALES

En el año 2019 se creó en la Fiduciaria la **Unidad de Negocios Especiales** la cual está compuesta por un equipo de 32 colaboradores exclusivos para la atención de PEI y sus COINVERSIONES.

## EMISIÓN DE TÍTULOS – UNDÉCIMA EMISIÓN, Junio 2019

**Monto de la Emisión: \$816 Mil millones**

Como Agente de Manejo se realizó el acompañamiento y la gestión en el proceso de emisión de Títulos, además de dar cumplimiento a la normatividad vigente.

## EMISIÓN DE BONOS – SEGUNDA EMISIÓN, Noviembre 2019

**Monto de la Emisión: \$500 Mil millones**

Se realizó el acompañamiento y la gestión en el proceso de la segunda emisión de Bonos, dando en todo el proceso cumplimiento a la normatividad vigente.

## INVERSIONES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS

Acompañamiento y gestión en el proceso de la adquisición de los activos inmobiliarios, mediante la suscripción de las escrituras de compraventa de los activos inmobiliarios y demás documentos que formalizan las compras, así como el registro contable de los activos inmobiliarios en el patrimonio autónomo.



## RENDICIÓN DE CUENTAS

### Mensual

Fue enviada al Fideicomitente, al Administrador Inmobiliario y al Representante Legal de los Inversionistas de PEI, de conformidad con la normatividad vigente.



## ESTADOS FINANCIEROS

### Semestral

Se emitieron los Estados Financieros de acuerdo con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia, los cuales fueron debidamente auditados por Ernst & Young Audit S.A.S., Revisor Fiscal del PEI.



## CERTIFICADOS INVERSIONISTAS

### Mensual Bimestral Anual

Se realizó la expedición de certificaciones de derechos patrimoniales y de retenciones en la fuente a los Inversionistas de PEI de acuerdo a la normatividad vigente. Los certificados correspondientes al año 2019 se enviaron en el primer trimestre de 2020 desde el Buzón [Inversionistas.PeI@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:Inversionistas.PeI@fiduciariacorficolombiana.com)



## 7.PREGUNTAS SOBRE EL INFORME DE GESTIÓN PEI 2019 PRESENTADO POR EL AGENTE DE MANEJO

Tiempo para envío de mensajes: 2 minutos  
Número de mensajes por sesión: 10

Enviar mensaje



# INTERVENCIONES



## QUORUM DECISORIO<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los inversionistas presentes en la Asamblea

## 7. APROBACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN 2019 PRESENTADO POR EL AGENTE DE MANEJO



# VOTACIÓN

# ¿Cómo votar?

- 1** | Espere que se abra la pregunta en la pantalla e inicie la cuenta regresiva.
- 2** | De clic en el botón verde que aparece en la parte inferior A green rectangular button with the white text 'Verificación de quórum'.
- 3** | Seleccione su respuesta y de clic en el botón azul “votar”

**UNA VEZ REALIZADA LA  
VOTACIÓN, NO PODRÁ  
CAMBIAR SU RESPUESTA**

## QUORUM DECISORIO<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los inversionistas presentes en la Asamblea

## 7. APROBACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN 2019 PRESENTADO POR EL AGENTE DE MANEJO



# VOTACIÓN



1. Verificación de Quorum

2. Lectura y Aprobación del Orden del Día

3. Nombramiento del Presidente, Secretario y Comisión Aprobatoria del Acta

4. Reglamento interno de funcionamiento de la Asamblea- Presentado por Pei Asset Management

5. Informe de Gestión PEI 2019 - Presentado por Pei Asset Management

6. Presentación para aprobación del Plan Estratégico 2020 - Presentado por Pei Asset Management

7. Informe de Gestión PEI 2019 – Presentado por Fiduciaria Corficolombiana

**8. Estados Financieros PEI 2019 - Presentado por Fiduciaria Corficolombiana**

9. Propuesta de modificación al Contrato de Fiducia para aprobación, designación y nombramiento de un nuevo Representante Legal de los Inversionistas

10. Presentación de actualización de coyuntura Covid-19



08

ESTADOS FINANCIEROS  
PEI 2019

PATRIMONIO AUTÓNOMO DE TITULARIZACIÓN ESTRATEGIAS  
INMOBILIARIAS - PEI

ESTADOS FINANCIEROS

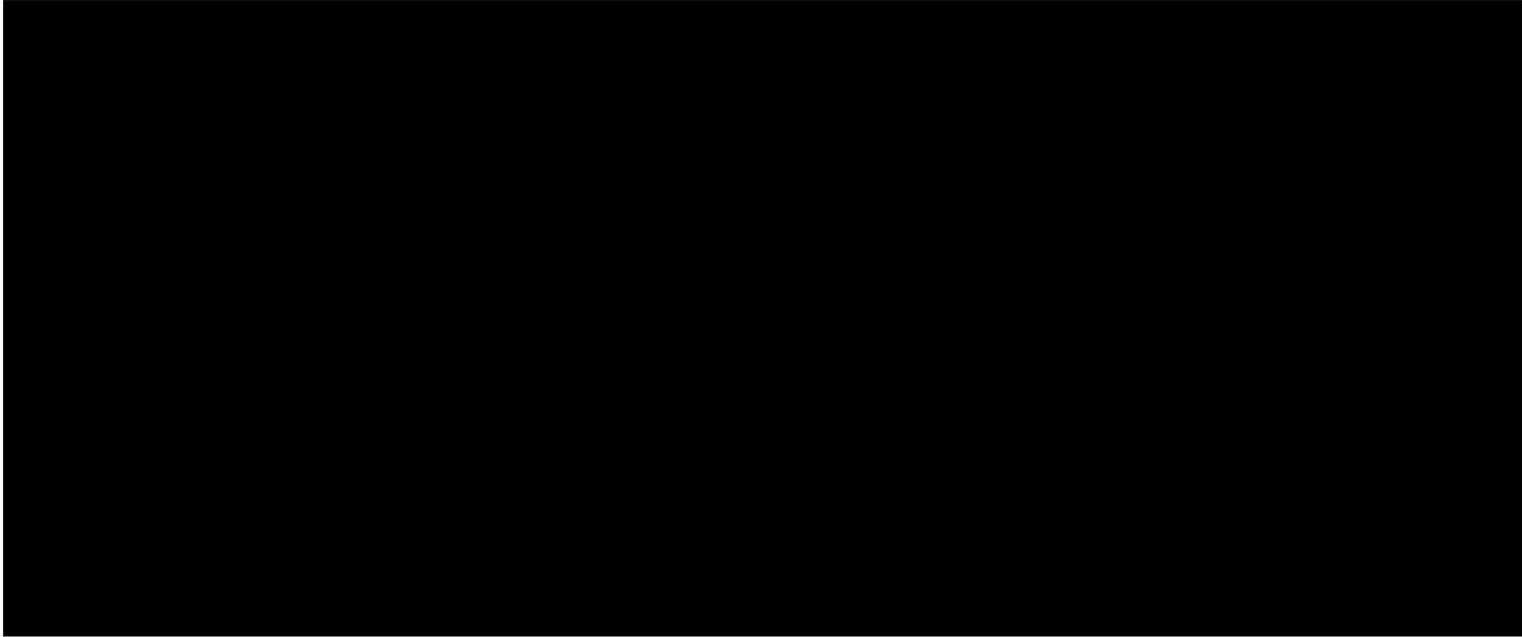


## Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019\*

	BALANCE GENERAL	Cifras en millones	ESTADO DE RESULTADOS
Activos Corrientes	67,814		Ingresos de Actividades Ordinarias
Activos No Corrientes	6,209,324		COP 726,428
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>COP 6,277,138</b>		
Pasivos Corrientes	260,693		Gastos de Actividades Ordinarias
Pasivos No Corrientes	1,385,061		COP 319,634
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>COP 1,645,754</b>		
<b>PATRIMONIO</b>	<b>COP 4,631,384</b>		Utilidad Neta
			COP 406,794

\*La firma Ernst & Young Audit S.A.S emitió una opinión sobre los Estados Financieros con periodicidad semestral, a 30 de junio y 31 de diciembre de 2019 con informes sin salvedades de fechas 6 de agosto de 2019 y 7 de febrero de 2020.

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



Marly Gallego  
Socia de auditoría



## 8. PREGUNTAS ESTADOS FINANCIEROS PEI 2019

Tiempo para envío de mensajes: 2 minutos  
Número de mensajes por sesión: 10

Enviar mensaje



# INTERVENCIONES



## QUORUM DECISORIO<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los inversionistas presentes en la Asamblea

## 8. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS PEI 2019



# VOTACIÓN

# ¿Cómo votar?

- 1** | Espere que se abra la pregunta en la pantalla e inicie la cuenta regresiva.
- 2** | De clic en el botón verde que aparece en la parte inferior A green rectangular button with the white text 'Verificación de quórum'.
- 3** | Seleccione su respuesta y de clic en el botón azul “votar”

**UNA VEZ REALIZADA LA  
VOTACIÓN, NO PODRÁ  
CAMBIAR SU RESPUESTA**

## QUORUM DECISORIO<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los inversionistas presentes en la Asamblea

## 8. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS PEI 2019



# VOTACIÓN



1. Verificación de Quorum

2. Lectura y Aprobación del Orden del Día

3. Nombramiento del Presidente, Secretario y Comisión Aprobatoria del Acta

4. Reglamento interno de funcionamiento de la Asamblea- Presentado por Pei Asset Management

5. Informe de Gestión PEI 2019 - Presentado por Pei Asset Management

6. Presentación para aprobación del Plan Estratégico 2020 - Presentado por Pei Asset Management

7. Informe de Gestión PEI 2019 – Presentado por Fiduciaria Corficolombiana

8. Estados Financieros PEI 2019 - Presentado por Fiduciaria Corficolombiana

**9. Propuesta de modificación al Contrato de Fiducia para aprobación, designación y nombramiento de un nuevo Representante Legal de los Inversionistas**

10. Presentación de actualización de coyuntura Covid-19



## 09

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN  
AL CONTRATO DE FIDUCIA,  
PARA APROBACIÓN,  
DESIGNACIÓN Y  
NOMBRAMIENTO DE UN NUEVO  
REPRESENTANTE LEGAL DE  
LOS INVERSIONISTAS



## Responsabilidades según el prospecto

Participación con voz y voto en el Comité Asesor

Representar los intereses comunes y colectivos de los Inversionistas

Convocatoria de asambleas

## Remuneración

18 SMMLV<sup>1</sup>

1. Salario mínimo mensual legal vigente



## Descripción de la entidad

Fiduciaria Coomeva S A es una sociedad de servicios financieros constituida por el Grupo Empresarial Cooperativo Coomeva.

Nuestro portafolio de productos y servicios incluye Fiducia de Administración, Inversión, Garantía, Fondos de Inversión Colectiva y Fondo de Pensiones Voluntarias.

En la actualidad tenemos a cargo diversos negocios donde administramos los recursos de más de 250 000 personas naturales y jurídicas a nivel nacional e internacional, entre nuestros clientes se encuentran Morgan Stanley, The Rohatyn Group, Kandeo Fund Grupo Coomeva, Avianca entre otros.

Disponemos de una red de oficinas en las principales regionales del país.

## Entregables

**Gestión:** Informes de Investigaciones Económicas / Informes Sectoriales / Capacitaciones / Asistencia Jurídica, Financiera y Contable.

**Normativos:** Informes de Eventos de Riesgo / Informes Extraordinarios.

**Operativos:** Rendición de Cuentas del P.A. / Informe de Gestión / Revisión de Estados Financieros / Libro de Actas.

## Canales

**Presenciales:** Oficinas Regionales con Personal Comercial

**No Presenciales:** Call Center y Canal Virtual - Web

## Ejecutivo designado

### Julio Cesar Torres

Contador Público y Master en Dirección Financiera de la Universidad de Barcelona. Se ha desempeñado en diversos cargos como Jefe de Contabilidad en Accion Fiduciaria (FIDUFES), Gerente de Contabilidad, Gerente de Control Interno, Gerente Financiero, Gerente de Riesgos Financieros , entre otras posiciones en Financiera Pagos Internacionales S.A.C.F., Jefe de Vinculados Económicos del Grupo Empresarial Cooperativo Coomeva y actualmente se desempeña como Gerente de Operaciones y Administrativo de Fiducoomeva

### Junta Directiva de Fiducoomeva:

Hans Theilkuhl Ochoa / Alfredo Eduardo Rincón Angulo / Luis Mario Giraldo Niño /Eduardo José Victoria Ruiz/ Daniel Castellanos Garcia

## Honorarios

Cifra en SMMLV : 16 SMMLV



## ● Descripción de la entidad

Sociedad de servicios financieros, con más de 27 años de experiencia Constituida en el año 1992 como sociedad de economía mixta perteneciente al Grupo Bancoldex accionista en un 89 gremios como Analdex en 6 6 Cámaras de Comercio en un 4,2% y otros en 0,1%. Administramos negocios de gran importancia nacional, como Procolombia Fontur Colombia Productiva, Innpulsa negocios de la seguridad Social como Fonpet infraestructura como Autopistas del Café, Fondos de Capital Privado, entre otros. Hemos administrado titularizaciones de Hoteles Estelar, 105 000 millones, TDEX Bancoldex 344,000 millones, Titupalma, 50,000 millones.

Nuestra oficina está ubicada en la calle 28 13ª 24 de Bogotá y una oficina de atención en Cali. Desde nuestra oficina Bogotá, podemos atender todo el País, y podemos dar presencia comercial a nivel Nacional.

## ● Entregables y canales

De forma mensual entregaremos un informe a los Inversionistas en donde se incluyen los temas relevantes ocurridos en el negocio. Avances y noticias. La información se enviará a través de correo electrónico al correo registrado por el Inversionista.

Se publicará el informe mensual en un espacio exclusivo en nuestra página web. Es importante señalar que la tensión del negocio será realizada por un Director, de atención permanente.

## ● Canales

Atención personalizada en Bogotá, oficina calle 28 No. 13ª 24 piso 6 y por correo electrónico. Línea telefónica exclusiva para atención del negocio, PBX 3275500, para atención Nacional y Línea 018000124211. Espacio exclusivo en la pagina WEB de la Fiduciaria [www.fiducoldex.com.co](http://www.fiducoldex.com.co), en donde los Inversionistas pueden encontrar los informes enviados todos los meses, enlaces de interés y enviar sus solicitudes.

## ● Ejecutivo designado

Presidente	Andrés Raúl Guzmán Toro
Junta Directiva	Javier Díaz Fajardo, Presidente Bancoldex Jose Alberto Garzón, Vicepresidente Bancoldex Javier Díaz Molina, Presidente Analdex Danilo Gómez Zuluaga

Integrante Comité Asesor: Andrés Raúl Guzmán Toro Economista con amplia trayectoria en el área comercial del sector financiero Experiencia como miembro de Juntas Directivas del sector financiero y del sector real Presidente actual de FiducolDEX, se desempeño como Gerente Comercial Corporativo de Corficolombiana, Gerente General Banco Corficolombiana Panamá, Director Financiero Corporativo Fundación Cardiovascular de Colombia, Vicepresidente de Mesas y Banca de Inversión Gesvalores, Gerente Nacional Banca Empresarial y Oficial Megabanco.

## ● Honorarios

- La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, una comisión mensual de dieciocho (18) SMMLV.
- La comisión no incluye los gastos de honorarios jurídicos en donde sea necesario contratar abogados externos para la defensa de los inversionistas.



## ● Descripción de la entidad

Somos una Sociedad Fiduciaria de economía mixta con más de 27 años de experiencia en la prestación de servicios fiduciarios. Actualmente administramos más de \$3,7 billones de pesos en 722 negocios vigentes, de los cuales 339 son inmobiliarios; Actuamos como Representantes Legales de Tenedores de Bonos en 13 emisiones, cuyos principales emisores son Grupo Aval, Isagen, Movistar, Argosy Findeter, entre otros.

Tenemos vigente la Calificación AAA en eficiencia en administración de portafolios, otorgada por Value & Risk Ratings; Nuestros Fondos Abiertos 1525 y Abierto Fiduciaria Central cuentan con la máxima calificación AAA / S2 otorgada por Fitch Ratings.

Contamos con la certificación ISO 9001 Icontec Internacional Gestión de la Calidad NTCGP1000:2009.

**DOMICILIO PRINCIPAL:** Avenida el Dorado 69ª 51 Torre B Piso 3.

**MEDELLÍN:** Carrera 43C No.7D-09 El Poblado

## ● Entregables

- Convocatorias a Asambleas de inversionistas ordinarias y extraordinarias
- Informes (incumplimientos, ordinarios, extraordinarios, de gestiones realizadas)
- Actas de asambleas
- Atención a los inversionistas

## ● Canales

Será utilizado principalmente el correo electrónico que registre cada inversionista, con encriptación de la información para garantizar la confidencialidad de la información ;en caso de no contar con este canal de comunicación ,la información será enviada a las direcciones de correo físico, registradas por los inversionistas.

Mensajes de texto ,a los teléfonos celulares registrados por los inversionistas, este canal será utilizado únicamente para convocatorias de Asambleas. La Fiduciaria contará con una unidad ,que apoyará las labores de interacción presencial con los inversionistas. La página web de la Fiduciaria. Link de información de interés de los inversionistas.

## ● Ejecutivo designado

FELIPE ARAUJO ANGULO -DIRECTOR JURÍDICO

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana, con Maestría en Derecho de los Negocios en Universidad Francisco de Vitoria en Madrid-España. Cuenta con una experiencia de más de 15 años en el sector financiero y 10 en Sociedades Fiduciarias. Ha participado en la estructuración de proyectos inmobiliarios a través de esquemas fiduciarios con ventas por más de 1.5 billones de pesos ,así como estructuras fiduciarias para administración de recursos, inversión, garantías y fuente de pagos.

Se ha desempeñado también como :Asesor Jurídico de la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior -FIDUCOLDEX ;Director Jurídico y de Estructuración de ACCIÓN FIDUCIARIA

## ● Honorarios

Fiduciaria Central S.A., atenderá las funciones del Representante Legal de Inversionistas, establecidas en la sección 4.1. del prospecto de Emisión y Colocación, para lo cual propone como retribución por sugerión la suma equivalente a 18 SMLMV más IVA. Todos los costos y gastos derivados de la gestión descrita, correrán por cuenta del PEI no siendo estos parte de los honorarios que cobrará Fiduciaria Central S.A.





## Experiencia

## Ejecutivo designado

## Remuneración



- 3.5 años de experiencia
- COP 4.6 Bn en activos bajo administración
- Entre las 11 fiduciarias con mayor volumen de recursos administrados
- Sus servicios incluyen fiducia de administración, inversión, Fondos de inversión colectiva y fondos de pensiones voluntarias

**Julio César Torres**  
Suplente del Gerente  
General

**16 SMMLV**



- 27 años de experiencia
- COP 9.3 Bn en activos bajo administración
- Administración de 14 nóminas
- Experiencia como administradores de emisión de títulos valores
- Gestor de fondos de capital privado

**Andrés Raúl Guzmán**  
Presidente

**18 SMMLV**



- 27 años de experiencia
- COP 3.7 Bn en activos bajo administración
- Experiencia en la representación legal de tenedores de bonos en más de 10 emisiones
- 722 negocios vigentes, 339 inmobiliarios

**Felipe Araujo Angulo**  
Director Jurídico

**18 SMMLV**

## 9. PREGUNTAS PROPUESTA MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA PARA APROBACIÓN, DESIGNACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE UN NUEVO REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS



Tiempo para envío de mensajes: 2 min  
Número de mensajes por sesión: 10

Enviar mensaje



# INTERVENCIONES



# QUORUM ESPECIAL<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 80% de la totalidad de Títulos en circulación a la fecha

## 9. APROBACIÓN, DESIGNACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE UN NUEVO REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS



# VOTACIÓN

# ¿Cómo votar?

- 1** Espere que se abra la pregunta en la pantalla e inicie la cuenta regresiva.
- 2** De clic en el botón verde que aparece en la parte inferior A green rectangular button with the text 'Verificación de quórum' in white, sans-serif font.
- 3** Seleccione su respuesta y de clic en el botón azul “votar”

**UNA VEZ REALIZADA LA  
VOTACIÓN, NO PODRÁ  
CAMBIAR SU RESPUESTA**

# QUORUM ESPECIAL<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 80% de la totalidad de Títulos en circulación a la fecha

## 9. APROBACIÓN, DESIGNACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE UN NUEVO REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS



# VOTACIÓN



1. Verificación de Quorum



2. Lectura y Aprobación del Orden del Día



3. Nombramiento del Presidente, Secretario y Comisión Aprobatoria del Acta



4. Reglamento interno de funcionamiento de la Asamblea- Presentado por Pei Asset Management



5. Informe de Gestión PEI 2019 - Presentado por Pei Asset Management



6. Presentación para aprobación del Plan Estratégico 2020 - Presentado por Pei Asset Management



7. Informe de Gestión PEI 2019 – Presentado por Fiduciaria Corficolombiana



8. Estados Financieros PEI 2019 - Presentado por Fiduciaria Corficolombiana



9. Propuesta de modificación al Contrato de Fiducia para aprobación, designación y nombramiento de un nuevo Representante Legal de los Inversionistas



**10. Presentación de actualización de coyuntura Covid-19**



**10**

**PRESENTACIÓN ACTUALIZACIÓN  
DE COYUNTURA COVID-19**

**COP 6.8 Bn**  
AUM<sup>1</sup>

**1,043,196**  
m<sup>2</sup> GLA<sup>2</sup>

**2,071**  
Contratos

**6.3 años**  
Duración promedio de los contratos

**1,424**  
Arrendatarios

**4,447**  
Inversionistas

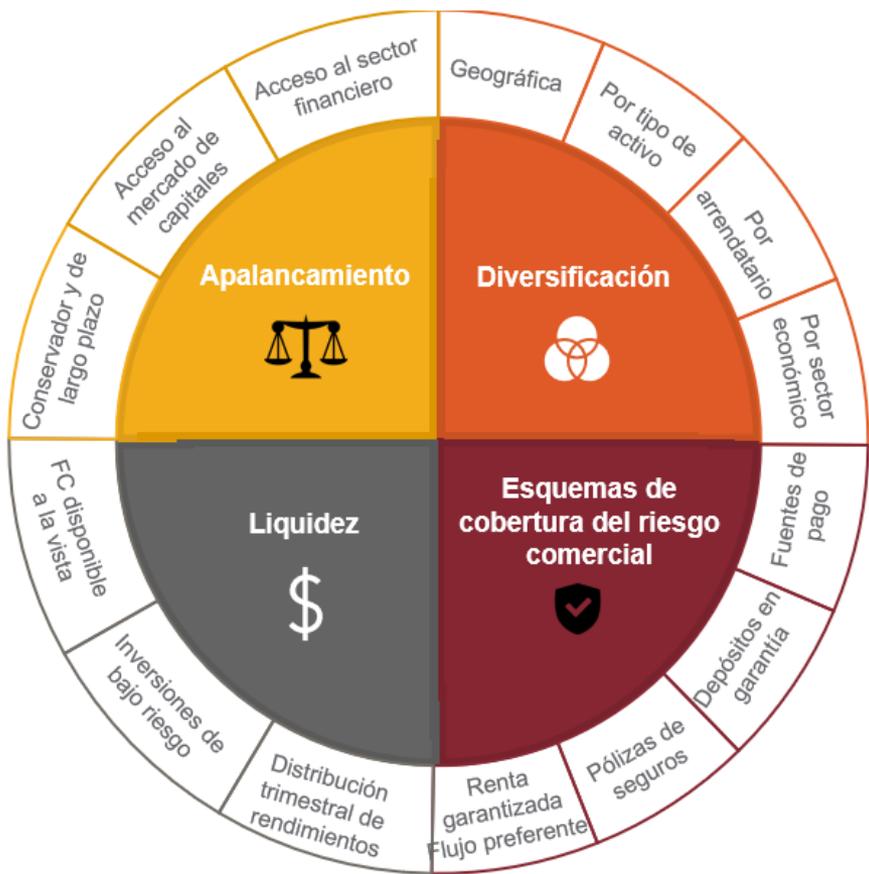


1. Activos bajo manejo 2. Área arrendable 3. Año corrido  
 4. Volumen promedio diario transado 5. Tasa de rentabilidad del Flujo de Caja Distribuible

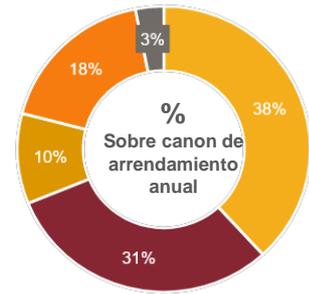


CATEGORÍA	PARTICIPACIÓN SOBRE INGRESOS	ACUERDOS COMERCIALES	% DE AFORO EN LOS ACTIVOS	IMPACTO DE ALIVIOS <sup>1</sup> EN INGRESOS ANUALES PEI
 <b>CORPORATIVOS</b>	<b>38%</b>	<b>20</b>	<b>10%</b>	<b>2.1%</b>
 <b>COMERCIALES</b>	LOCALES ESENCIALES <b>10%</b> OTROS COMERCIALES <b>31%</b>	<b>959</b>	<b>24%</b>	LOCALES ESENCIALES <b>0.3%</b> OTROS COMERCIALES <b>6.8%</b>
 <b>LOGÍSTICOS E INDUSTRIALES</b>	<b>18%</b>	<b>25</b>	<b>82%</b>	<b>1.9%</b>
 <b>ESPECIALIZADOS</b>	<b>3%</b>	<b>8</b>	<b>31%</b>	<b>0.3%</b>
 <b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>1,012</b>	<b>42%<sup>2</sup></b>	<b>11.4%</b>

<sup>1</sup> Alivios referidos a los descuentos y acuerdos de pago negociados con los arrendatarios durante la coyuntura COVID19 <sup>2</sup>. Promedio ponderado por área arrendable

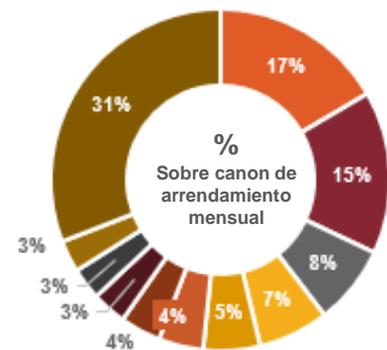


Diversificación por tipo de activo



- Otros comerciales
- Corporativos
- Logísticos e industriales
- Especializados
- Locales esenciales

Diversificación por sector económico



- Retail (no alimentos)
- Bancos
- Servicios (general)
- Retail (alimentos)
- Logística
- Industria diversificada
- Consumo masivo
- Aerolíneas
- Producción petróleo y gas
- Servicios de salud
- Otros

# GRACIAS



**Gerencia de Relación con Inversionistas**  
**Pei Asset Management**  
**[inversionistas@pei.com.co](mailto:inversionistas@pei.com.co)**

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