

**INFORME DE GESTIÓN
AÑO 2020**

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)

INDICE

1. INFORME DE LA CALIFICADORA	2
1.1 Calificación de Títulos PEI	3
1.1. Calificación de Gestión de Portafolio	4
2 DESARROLLO DEL NEGOCIO	4
2.1 Adquisición de Activos	4
2.1.1. Activos adquiridos en el año 2020	4
2.1.1 Activos en Desarrollo	5
2.2 Programa de Seguros	6
2.3 Avalúos	6
2.4 Flujo de Caja Distribuible	11
2.5 Colocación de títulos	12
2.6 Impuestos	12
3 RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTONOMO	13
3.1. Fondo de Readquisición	13
3.2. Total participaciones Encargos Fiduciarios en el FIC Valor Plus y cuentas bancarias	13
3.2.1. Fondo de Operación	13
3.2.2. Encargos de Garantía	14
3.2.3. Encargos de Gestión de Liquidez	15
3.2.4. Cuentas Bancarias	15
3.3. Derechos Fiduciarios – Operaciones Conjuntas	15
4 OTRAS INVERSIONES	19
5 EMISIÓN DE BONOS	19
5.1 Calificación de Bonos	19
5.2 Pago de Intereses	20
6 OBLIGACIONES FINANCIERAS	20
6.1 Obligaciones de corto Plazo	20
6.2 Obligaciones de corto Plazo Operaciones Conjuntas	20
6.3 Obligaciones de Largo Plazo	21
6.4 Obligaciones de Largo Plazo Operaciones Conjuntas	21
7 CONTRATOS	21
8 ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS	21
9 INFORMACIÓN RELEVANTE	23
10 ASPECTOS GENERALES	26

INFORME DE GESTIÓN
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – (PEI)
PERIODO AÑO 2020

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en su Calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, se permite presentar el informe de gestión para el año 2020, con los avances y resultados del negocio durante este período dentro del marco de actuación descrita en el Prospecto de Emisión y Colocación, el Contrato de Fiducia Mercantil y las instrucciones impartidas por el Comité Asesor del Patrimonio Autónomo. Programa de Emisión y Colocación de los títulos de participación inmobiliaria, TEIs, hasta por un monto total de cinco billones de pesos (\$5.000.000.000.000) moneda legal colombiana.

Intervienen en el proceso de Titularización:

Fideicomitente / Originador	PEI Asset Management S.A.S.
Agente de Manejo	Fiduciaria Corficolombiana S.A.
Administrador Inmobiliario	PEI Asset Management S.A.S.
Agente Colocador	Corredores Davivienda / Alianza Valores/ Casa de Bolsa/ Valores Bancolombia/ Credicorp Capital (antes Ultraserfinco)
Representante Legal de los Inversionistas	Fiduciaria Colmena S.A (Hasta 31 de octubre de 2020)
	Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. (Desde 01 de noviembre de 2020)
Administrador del Programa de Emisión	Deceval S.A.

A continuación, se presenta un resumen de los hechos presentados durante el período en mención:

1. INFORME DE LA CALIFICADORA

1.1. Calificación de Títulos PEI

Con fecha 03 de abril de 2020, la calificadora BRC Investor Services S.A. en revisión periódica confirmó la calificación de los Títulos de Participación Inmobiliaria de 'i AAA'.

HISTORIAL CALIFICACIONES TITULOS PEI			HISTORIAL CALIFICACIONES TITULOS PEI		
FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION	FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION
12/12/2006	i - AA +	Calificación Inicial	15/02/2013	i - AAA	Seguimiento Semestral
30/05/2007	i - AA +	Revisión Semestral	16/04/2013	i - AAA	Revision Extraordinaria
12/10/2007	i - AA +	Revisión Periódica	13/06/2013	i - AAA	Revisión Periódica
26/03/2008	i - AA +	Seguimiento Semestral	27/02/2014	i - AAA	Seguimiento Semestral
5/09/2008	i - AA + Perspectiva Positiva	Revisión Periódica	24/04/2014	i - AAA	Revision Extraordinaria
7/04/2009	i - AA + Perspectiva Positiva	Revisión Semestral	13/06/2014	i - AAA	Revisión Periódica
18/06/2009	i - AA + Perspectiva Positiva	Calificacion Inicial	4/03/2015	i - AAA	Seguimiento Semestral
27/08/2009	i - AA + Perspectiva Positiva	Revisión Periódica	12/06/2015	i - AAA	Revisión Periódica
15/01/2010	i - AA + Perspectiva Positiva	Seguimiento Semestral	29/09/2015	i - AAA	Revision Extraordinaria
17/06/2010	i - AA + Perspectiva Positiva	Revisión Periódica	10/06/2016	i - AAA	Revisión Periódica
25/01/2011	i - AA + Perspectiva Positiva	Seguimiento Semestral	19/08/2016	i - AAA	Revision Extraordinaria
16/06/2011	i - AAA	Revisión Periódica	18/04/2018	i - AAA	Revisión Periódica
20/10/2011	i - AAA	Revision Extraordinaria	9/04/2019	i - AAA	Revisión Periódica
15/06/2012	i - AAA	Revisión Periódica	3/04/2020	i - AAA	Revisión Periódica

1.1.2 Calificación de Gestión de Portafolio

Con fecha 03 de abril de 2020, la calificadora BRC Investor Services S.A. en revisión periódica confirmó la calificación de Eficacia en la Gestión de Portafolio de 'G aaa'.

HISTORIAL EFICACIA EN LA GESTION DE PORTAFOLIO			HISTORIAL EFICACIA EN LA GESTION DE PORTAFOLIO		
FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION	FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION
12/12/2006	G-a	Calificación Inicial	15/02/2013	G aaa	Seguimiento Semestral
30/05/2007	G-a	Seguimiento Semestral	16/04/2013	G aaa	Revisión Extraordinaria
12/10/2007	G-aa	Revisión Periódica	13/06/2013	G aaa	Revisión Periodica
26/03/2008	G-aa	Seguimiento Semestral	24/04/2014	G aaa	Revisión Extraordinaria
5/09/2008	G-aaa	Revisión Periodica	13/06/2014	G aaa	Revisión Periodica
7/04/2009	G-aaa	Seguimiento Semestral	4/03/2015	G aaa	Seguimiento Semestral
18/06/2009	G-aaa	Calificación Inicial	12/06/2015	G aaa	Revisión Periodica
27/08/2009	G-aaa	Revisión Periodica	29/09/2015	G aaa	Revisión Extraordinaria
15/01/2010	G aaa	Seguimiento Semestral	10/06/2016	G aaa	Revisión Periodica
17/06/2010	G aaa	Revisión Periodica	19/08/2016	G aaa	Revisión Extraordinaria
25/01/2011	G aaa	Seguimiento Semestral	20/04/2017	G aaa	Revisión Periodica
16/06/2011	G aaa	Revisión Periodica	18/04/2018	G aaa	Revisión Periodica
20/10/2011	G aaa	Revisión Extraordinaria	9/04/2019	G aaa	Revisión Periodica
15/06/2012	G aaa	Revisión Periodica	3/04/2020	G aaa	Revisión Periodica

2. DESARROLLO DEL NEGOCIO

2.1. Adquisición de Activos

2.1.1. Activos adquiridos en el año 2020:

En cumplimiento del inciso (b) del numeral 4.1., de la Cláusula Cuarta del Contrato de Fiducia, durante el año 2020, el PEI adquirió los activos que se detallan a continuación:

No	Nombre del Inmueble	Nombre del Vendedor	Fecha de Compra	Dirección Inmueble	Valor de Adquisición
a)	ATRIO TORRE NORTE	Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso Atrio Torre Norte	15/01/2020	Bogota, Calle 28 N 13a - 75	\$ 271.093.242.650,00
b)	SANITAS CIUDAD JARDIN	(i) Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso CA CV 2 (ii) Urbanizadora y Constructora Andes S.A. (iii) Desarrolladora de Proyectos CA y CV S.A.S. (iv) Castañeda Vacca & Cía S.A.S.	5/03/2020	Lote de terreno #1 Urbanización Ciudad Jardín II Etapa, Cali	\$ 13.574.000.000,00
c)	ZONA FRANCA LOTE INDUGRAL	Zona franca del pacifico S.A	20/03/2020	Predio rural ubicado en la Calle 3, Interior 4, Palmira Valle. Lote 4 Manzana H.	\$ 871.740.000,00
d)	JARDIN PLAZA CUCUTA	(i) Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso Jardín Plaza Cúcuta (iii) Proyecto Cúcuta S.A.S.,	7/04/2020	Manzana A Lote I Etapa I – U	\$ 58.503.385.655,71

- a) **Atrio Torre Norte:** El día 15 de enero de 2020 se suscribió un Contrato de Compraventa de Derechos Fiduciarios (el “Contrato”) con los patrimonios; Fideicomiso Atrio Torre Norte y el Fideicomiso Centro Internacional (los “Promitentes Vendedores”) en virtud del cual se transfiere a título de compraventa a favor del PEI del 100% de los derechos fiduciarios y de beneficio del Fideicomiso P.A. PEI Atrio Torre Norte cuyo vocero y administrador es Alianza Fiduciaria S.A., quien es el único titular del derecho de dominio y la posesión regular sobre los Inmuebles a los que les corresponden las matrículas inmobiliarias No. 50C 2061701 - 50C 2061702 - 50C 2061703 - 50C 2061704 - 50C 2061709 - 50C 2068150 - 50C 2068151 - 50C 2068154 - 50C 2068156 y 50C 2068157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (los “Inmuebles”). Lo anterior de conformidad con lo establecido en el Contrato, se pagó como precio total de la Transacción la suma de \$ 271.093.242.650. La Transacción fue autorizada por el Comité Asesor mediante Acta No. 132 del 16 de junio de 2015 y Acta No. 143 del 18 de enero de 2016.
- b) **Sanitas Ciudad Jardín:** El día 05 de marzo de 2020 se suscribió un Contrato de Compraventa de derechos fiduciarios (el “Contrato”) con las sociedades Urbanizadora y Constructora Andes S.A.; Castañeda Vacca & CIA S.A.S y Desarrolladora de Proyectos CA y CV S.A.S. (los “Vendedores”), en virtud del cual se transfiere a título de compraventa a favor del PEI el derecho de dominio sobre los Derechos Fiduciarios del Fideicomiso CA y CV 2, cuyo vocero y administrador es Alianza Fiduciaria S.A., quien es el único titular del derecho de dominio y la posesión regular sobre los Inmuebles a los que les corresponden la matrícula inmobiliaria No. 370-1016942 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (el “Inmueble”) y de la Clínica que se construyó en estos, junto con todas sus mejoras, construcciones, anexidades, usos, costumbres y servidumbres sin limitación alguna (la “Transacción”). Lo anterior de conformidad con lo establecido en el Contrato, se pagó como precio total de la Transacción la suma de \$ 13.574.000.000. La Transacción fue autorizada por el Comité Asesor mediante el Acta No. 206 del 09 de julio de 2019.
- c) **ZFP Lote Indugral:** En el marco de la ampliación del área arrendable de la bodega que se tiene entregada en arrendamiento a la sociedad Indugral S.A. en la Zona Franca del Pacífico, el día 20 de marzo de 2020, se suscribió una escritura de compraventa con la sociedad Zona Franca del Pacífico S.A. en virtud de la cual dicha sociedad transfiere a título de compraventa el derecho de dominio y la posesión material equivalente al 100% sobre el inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 378 - 225245 ubicado en el municipio de Palmira, Valle del Cauca, por un precio total de COP 871.740.000. La adquisición del inmueble fue autorizada por el Comité Asesor mediante el Acta No. 220.
- d) **Jardín Plaza Cúcuta:** El día 06 de abril de 2020 firmó un Contrato de Suscripción y cesión de derechos fiduciarios (el “Contrato”) con la sociedad Proyecto Cúcuta S.A.S; (el “Fideicomitente Inicial”), en virtud del cual se transfiere a título de compraventa el derecho de dominio sobre el 50% de los Derechos Fiduciarios del Fideicomiso Jardín Plaza Cúcuta, cuyo vocero y administrador es Alianza Fiduciaria S.A., quien es el único titular del derecho de dominio y la posesión regular sobre el Inmueble al que le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 260-305201 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (el “Inmueble”). De conformidad con lo establecido en el Contrato, se pagó como precio total de la Transacción la suma de \$ 58.503.385.655. La Transacción fue autorizada por el Comité Asesor mediante el Acta No.181 del 18 de diciembre de 2017.

2.1.2. Activos en Desarrollo:

Por otro lado, a continuación, se detallan los inmuebles que a corte de 31 de diciembre de 2020, se encontraron en acuerdos contractuales y/o trámites para adquisiciones futuras por parte del PEI:

No	Nombre del Activo	Documento suscrito	Fecha de suscripción del Documento	Nombre del Promitente Vendedor	Detalle de adquisición
a)	CM-MDE-PC EL TESORO ETAPA IV-POBLADO	Contrato de vinculación al Fideicomiso	12/11/2013	Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso el Tesoro Etapa 4	Participación del 26.423% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso el Tesoro Etapa 4
b)	CO-BOG-BURÓ 26-FONTIBÓN	Promesa de Cesión Parcial y Transferencia	28/12/2017	Inversiones RMR 26 S.A.S.	Cesión del 67% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso FAI RMR Calle 26 cuya vocera es Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
c)	CO-BOG-CC NUESTRO-BOGOTÁ	Promesa de Compraventa	28/12/2017	(i) Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso Centro Comercial el Chigüiro (ii) Arquitectura y Concreto S.A.S. (iii) Jaguar Capital S.A.S.	Compraventa de la cuota parte del derecho de dominio sobre cada uno de los locales comerciales del Centro Comercial Nuestro Bogotá
d)	BO-IBE-PI PROANDINA-LA MIEL	Promesa de Transferencia	23/10/2018	(i) Prabyc Ingenieros S.A.S. (ii) Sierra Pineda S.A.S.	Compraventa del derecho de dominio sobre el Inmueble al que le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 350-250754 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y del centro de distribución que se construirá en este.
e)	ESP-BRU-HOTEL CALABLANCA-BARÚ	Promesa de Suscripción de Derechos Fiduciarios	19/12/2018	(i) Grupo Argos S.A. (ii) Arquitectura y Concreto S.A.S.	Causación del 60% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso que se constituirá para adelantar la construcción del proyecto denominado Hotel Barú Calablanca
f)	ESP-CLO-CENTRO MÉDICO-VERSALLES	Promesa de Compraventa	23/07/2019	(i) Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso CA y CV 3 (ii) Urbanizadora y Constructora Andes S.A. (iii) Castañeda Vacca & Cia S.A.S. (iv) Desarrolladora de Proyectos CA y CV S.A.S.	Compraventa del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso de administración CA y CV 3
g)	CO-MDE-ED RIVANA BUSINESS PARK-VILLA CARLOTA	Acuerdo Marco de Inversión	29/11/2019	Hares Nayib Esteban Neme Arango HNN Arango & Cia. S.C.A QBOConstructores S.A.S. B&B Constructores S.A. y Bienes & Bienes S.A	Suscripción de derechos fiduciarios y el contrato de compraventa de derechos fiduciarios que tendrán como activo subyacente el inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento (los "Derechos Fiduciarios").

2.2. Programa de seguros

Durante el 2020, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI aseguró los inmuebles, mediante pólizas suscritas con las Sociedades Zúrich Colombia Seguros S.A. y Chubb Seguros Colombia S.A., las cuales se relacionan a continuación:

No. Póliza	Tipo de cobertura	Vigencia
PMRA-4245032-0	Todo riesgo para daño material, por eventos accidentales súbitos imprevistos	desde 16/03/2019, hasta 15/03/2020
RCE No. 449910	Todo riesgo para daño material, por eventos accidentales súbitos imprevistos	desde 15/03/2020, hasta 15/03/2021
LRCG-4405293-1	Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual cubre los perjuicios patrimoniales con motivo de la responsabilidad civil en que incurra el asegurado con relación a terceros	desde 15/03/2019, hasta 15/03/2020
TRDM No 47138	Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual cubre los perjuicios patrimoniales con motivo de la responsabilidad civil en que incurra el asegurado con relación a terceros	desde 15/03/2020, hasta 15/03/2021

2.3. Avalúos

Los inmuebles cuentan con avalúo independiente, el cual es elaborado bajo la metodología de Flujo de caja descontado, por un miembro de la Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores y aprobados por el Comité Asesor del PEI.

No.		VALOR ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2020	FECHA ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2020
1	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 116-60	\$ 1.528.000,00	19/12/2019
2	CORPORATIVO EDIFICIO ATRIO TORRE NORTE BOGOTÁ 28-13 (PARCIAL)	\$ 307.522.696,92	15/01/2020
3	CENTRO COMERCIAL PLAZA CENTRAL	\$ 927.661.000,00	31/01/2020
4	CORPORATIVO CENTRO EMPRESIAL BURÓ 25 TORRE 1 BOGOTÁ 96-25	\$ 163.420.632,03	3/02/2020
5	CORPORATIVO MANIZALES 28-48	\$ 31.745.000,00	10/02/2020
6	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 81-13	\$ 2.880.000,00	10/02/2020
7	CORPORATIVO MEDELLÍN 43-11	\$ 130.380.000,00	21/02/2020
8	CORPORATIVO BOGOTÁ 11-90	\$ 29.448.000,00	21/02/2020
9	CENTRO COMERCIAL ATLANTIS BOGOTÁ (PARCIAL)	\$ 176.897.000,00	25/02/2020
10	CENTRO MÉDICO CALI CIUDAD JARDÍN	\$ 16.746.000,00	5/03/2020
11	LOGÍSTICO BODEGA BOGOTÁ 11-60	\$ 97.745.000,00	12/03/2020
12	LOGÍSTICO BODEGA MEDELLÍN 30-55	\$ 44.766.000,00	12/03/2020
13	CORPORATIVO BOGOTÁ 7-76 (PARCIAL)	\$ 42.660.000,00	12/03/2020
14	CORPORATIVO CAPITAL TOWERS TORRE 1 BOGOTÁ 99-7	\$ 161.505.000,00	12/03/2020
15	LOGÍSTICO BODEGA FLORENCIA 11-5	\$ 19.671.000,00	18/03/2020
16	LOGÍSTICO BODEGAS ZONA FRANCA DEL PACÍFICO (PARCIAL) BODEGA	\$ 676.400,00	20/03/2020
17	LOCAL CENTRO COMERCIAL SANTAFÉ MEDELLÍN	\$ 29.742.000,00	7/04/2020
18	LOGÍSTICO BODEGA PALMIRA KM 2	\$ 46.965.000,00	7/04/2020
19	LOGÍSTICO BODEGA MONTERÍA VEREDA LOS PERICOS	\$ 48.168.000,00	7/04/2020
20	LOGÍSTICO PARQUE INDUSTRIAL PALERMO (PARCIAL)	\$ 21.931.000,00	7/04/2020
21	LOGÍSTICO BODEGA PASTO VEREDA SANTA HELENA	\$ 36.055.000,00	7/04/2020
22	LOGÍSTICO BODEGA VALLEDUPAR VÍA AEROPUERTO-7	\$ 24.522.000,00	7/04/2020
23	LOGÍSTICO BODEGA AGUACHICA 11-40	\$ 17.209.000,00	7/04/2020
24	CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA CÚCUTA (PARCIAL)	\$ 83.969.000,00	7/04/2020
25	LOGÍSTICO PARQUE INDUSTRIAL CITTIIUM TENJO	\$ 163.025.000,00	27/04/2020
26	CENTRO COMERCIAL IDEO CALI (PARCIAL)	\$ 35.163.600,00	27/04/2020
27	CENTRO COMERCIAL NUESTRO MONTERÍA (PARCIAL)	\$ 77.023.244,62	27/04/2020
28	CENTRO COMERCIAL ATLANTIS BOGOTÁ (PARCIAL)	\$ 2.445.000,00	27/04/2020
29	LOCAL COMERCIAL MEDELLÍN 77-28	\$ 11.240.000,00	27/04/2020
30	LOGÍSTICO BODEGA BOGOTÁ 9-68	\$ 47.250.000,00	27/04/2020

(Valores en Miles de pesos)

No.		VALOR ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2020	FECHA ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2020
31	LOCAL COMERCIAL ITAGÜI 50-41	\$ 37.300.000,00	27/04/2020
32	LOCAL COMERCIAL MEDELLÍN 10-43	\$ 80.630.000,00	27/04/2020
33	CORPORATIVO BOGOTÁ 74-09	\$ 29.309.000,00	27/04/2020
34	CORPORATIVO AMADEUS BOGOTÁ 45-103	\$ 115.665.000,00	26/06/2020
35	LOCAL ESPECIALIZADO MEDELLÍN EL TESORO 1100	\$ 12.349.000,00	26/06/2020
36	CORPORATIVO BOGOTÁ 7-27	\$ 88.894.000,00	26/06/2020
37	CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA CALI (PARCIAL)	\$ 189.603.050,00	26/06/2020
38	LOGÍSTICO BODEGA BOGOTÁ 65-10	\$ 41.179.557,92	26/06/2020
39	LOGÍSTICO BODEGA BOGOTÁ 70-99	\$ 15.657.669,97	26/06/2020
40	CORPORATIVO EDIFICIO GRANAHORRAR MEDELLÍN 7-39 LOCAL 1	\$ 7.890.000,00	26/06/2020
41	CENTRO COMERCIAL ÚNICO BARRANQUILLA (PARCIAL)	\$ 185.607.200,00	26/06/2020
42	CENTRO COMERCIAL ÚNICO CALI (PARCIAL)	\$ 363.831.200,00	26/06/2020
43	CENTRO COMERCIAL ÚNICO NEIVA (PARCIAL)	\$ 58.803.200,00	26/06/2020
44	CENTRO COMERCIAL ÚNICO VILLAVICENCIO (PARCIAL)	\$ 87.791.200,00	26/06/2020
45	CENTRO COMERCIAL ÚNICO YUMBO (PARCIAL)	\$ 29.143.200,00	26/06/2020
46	CORPORATIVO ELEMENTO TORRE FUEGO BOGOTÁ 26-69	\$ 179.421.000,00	29/07/2020
47	CORPORATIVO MEDELLÍN ONE PLAZA TORRE NORTE 45-5	\$ 105.449.000,00	29/07/2020
48	LOGÍSTICO BODEGA BUCARAMANGA VÍA GIRÓN	\$ 4.295.000,00	29/07/2020
49	LOGÍSTICO BODEGA MEDELLÍN 17-43	\$ 19.319.000,00	29/07/2020
50	LOGÍSTICO BODEGA MOSQUERA 18-12	\$ 19.601.000,00	29/07/2020
51	LOGÍSTICO BODEGA YUMBO 13-24	\$ 7.492.000,00	29/07/2020
52	LOGÍSTICO BODEGA LA ESTRELLA PARAJE LA TABLAZA	\$ 13.098.000,00	29/07/2020
53	CORPORATIVO MEDELLÍN ONE PLAZA TORRE NORTE 45-5	\$ 7.189.000,00	29/07/2020
54	LOCAL ESPECIALIZADO CÚCUTA AV CERO -13	\$ 1.966.000,00	18/08/2020
55	LOCAL COMERCIAL CONDOMINIO PALMA REAL SANTA MARTA	\$ 570.000,00	18/08/2020
56	CORPORATIVO CONDOMINIO CENTRO AGROBANCARIO CÚCUTA 10-5	\$ 9.822.000,00	18/08/2020
57	LOCAL ESPECIALIZADO NEIVA 10-7	\$ 3.021.000,00	18/08/2020
58	LOCAL COMERCIAL PALMIRA 29-27	\$ 579.000,00	18/08/2020
59	LOCAL ESPECIALIZADO BUCARAMANGA 35-17	\$ 5.668.000,00	18/08/2020
60	LOCAL COMERCIAL VILLAVICENCIO 38-30	\$ 1.252.000,00	18/08/2020
61	LOCALES CENTRO COMERCIAL CABECERA BUCARAMANGA	\$ 1.474.000,00	18/08/2020
62	LOCAL COMERCIAL BARRANQUILLA 76-49	\$ 3.615.000,00	18/08/2020
63	LOCAL COMERCIAL EDIFICIO EXCELSIOR 101	\$ 1.904.000,00	18/08/2020
64	LOCAL COMERCIAL EDIFICIO ESCAPE CARTAGENA	\$ 1.144.000,00	18/08/2020
65	LOCAL COMERCIAL BUCARAMANGA 23-104	\$ 2.074.000,00	18/08/2020
66	LOCAL CENTRO COMERCIAL SANTAFÉ 9110	\$ 6.537.000,00	18/08/2020

(Valores en Miles de pesos)

No.		VALOR ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2020	FECHA ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2020
67	LOCAL COMERCIAL MEDELLÍN 50-50	\$ 1.002.000,00	18/08/2020
68	LOCAL ESPECIALIZADO EDIFICIO BANCO CAFETERO PEREIRA	\$ 8.234.000,00	18/08/2020
69	LOCAL COMERCIAL EDIFICIO COLSEGUROS MEDELLÍN	\$ 5.942.000,00	18/08/2020
70	LOCAL ESPECIALIZADO EDIFICIO DEL CAFÉ CALI	\$ 11.362.000,00	18/08/2020
71	LOCAL ESPECIALIZADO EDIFICIO EL CAFÉ MEDELLÍN	\$ 16.028.000,00	18/08/2020
72	LOCAL COMERCIAL EDIFICIO MANUEL DALZÓN PASTO	\$ 538.000,00	18/08/2020
73	LOCAL COMERCIAL EDIFICIO PASAJE EL LICEO BOGOTÁ	\$ 938.000,00	18/08/2020
74	LOCAL COMERCIAL EDIFICIO CENTRO DE SEGUROS BOGOTÁ	\$ 1.234.000,00	18/08/2020
75	LOCAL ESPECIALIZADO TORRE EMPRESARIAL DAVIVIENDA MEDELLÍN	\$ 15.191.500,00	18/08/2020
76	LOCAL CENTRO COMERCIAL BOULEVARD LA FRONTERA MEDELLÍN	\$ 4.143.000,00	18/08/2020
77	LOCAL COMERCIAL MANGA CARTAGENA 26-17	\$ 2.979.000,00	18/08/2020
78	LOCAL COMERCIAL IBAGUÉ 3-12	\$ 2.102.000,00	18/08/2020
79	LOCAL CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA MEDELLÍN	\$ 3.338.000,00	18/08/2020
80	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 76-33	\$ 1.735.000,00	18/08/2020
81	LOCAL COMERCIAL GIRARDOT 2-26	\$ 1.850.500,00	18/08/2020
82	LOCAL ESPECIALIZADO MEDELLÍN 1-31	\$ 3.069.000,00	18/08/2020
83	LOGÍSTICO BODEGA BOGOTÁ 47-6	\$ 35.317.000,00	18/08/2020
84	CORPORATIVO BOGOTÁ 99-12	\$ 61.837.000,00	18/08/2020
85	LOCALES CENTRO COMERCIAL CALIMA ARMENIA	\$ 4.903.000,00	28/09/2020
86	LOCAL ESPECIALIZADO CALI 7-1	\$ 9.100.000,00	28/09/2020
87	LOCAL CENTRO COMERCIAL PLAZA MAYOR CHÍA	\$ 7.134.000,00	28/09/2020
88	LOCAL CENTRO COMERCIAL EL PROGRESO DOSQUEBRADAS	\$ 2.878.000,00	28/09/2020
89	LOCALES CENTRO COMERCIAL LA ESTACIÓN IBAGUÉ	\$ 3.619.000,00	28/09/2020
90	LOCAL COMERCIAL UNICENTRO VALLEDUPAR	\$ 3.856.000,00	28/09/2020
91	CORPORATIVO EDIFICIO WORLD BUSINESS PORT BOGOTÁ 69-25 (PARCIAL)	\$ 52.403.000,00	28/09/2020
92	LOGÍSTICO ZONA FRANCA LA CAYENA BARRANQUILLA (PARCIAL) BODEGA	\$ 74.777.000,00	28/09/2020
93	CENTRO EDUCATIVO MEDELLÍN 49-41	\$ 42.847.000,00	28/09/2020
94	LOGÍSTICO BODEGA YUMBO 13-24	\$ 57.753.823,84	28/09/2020
95	LOGÍSTICO BODEGA BOGOTÁ 39-18	\$ 36.033.000,00	28/09/2020
96	LOGÍSTICO BODEGAS ZONA FRANCA DEL PACÍFICO (PARCIAL) BODEGA	\$ 62.561.000,00	28/09/2020
97	LOGÍSTICO PARQUE INDUSTRIAL PARQUIAMÉRICA (PARCIAL)	\$ 43.729.000,00	28/09/2020
98	CORPORATIVO TORRE EMPRESARIAL PACIFIC BOGOTÁ 110-9 (PARCIAL)	\$ 146.699.000,00	28/09/2020
99	CORPORATIVO FIJAR BOGOTÁ 93-16	\$ 34.777.000,00	28/09/2020
100	CENTRO COMERCIAL IDEO ITAGÜI (PARCIAL)	\$ 49.746.600,00	29/10/2020
101	LOGÍSTICO PARQUE LOGÍSTICO QUADRATTO TENJO	\$ 50.705.000,00	29/10/2020
102	CORPORATIVO BOGOTÁ 29-71	\$ 24.479.596,45	29/10/2020
103	CENTRO MÉDICO CALI TEQUENDAMA	\$ 24.295.000,00	29/10/2020

(Valores en Miles de pesos)

No.		VALOR ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2020	FECHA ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2020
104	LOGÍSTICO ZONA FRANCA LA CAYENA BARRANQUILLA (PARCIAL) BOD	\$ 33.647.000,00	29/10/2020
105	CORPORATIVO BOGOTÁ 15-83 (PARCIAL)	\$ 99.871.000,00	29/10/2020
106	CENTRO COMERCIAL NUESTRO CARTAGO (PARCIAL)	\$ 53.921.000,00	27/11/2020
107	LOCAL GRAN SUPERFICIE BOGOTÁ PASEO REAL	\$ 19.740.000,00	27/11/2020
108	CORPORATIVO BOGOTÁ AV EL DORADO-90	\$ 120.649.000,00	27/11/2020
109	LOCAL EDIFICIO SANTA CATALINA BOGOTÁ	\$ 1.011.000,00	2/12/2020
110	LOGÍSTICO BODEGA BOGOTÁ 88-64	\$ 2.425.000,00	2/12/2020
111	LOCAL COMERCIAL EDIFICIO EXCELSIOR 101	\$ 3.191.000,00	2/12/2020
112	LOCAL EDIFICIO CENTRO INTERNACIONAL BOGOTÁ	\$ 9.408.000,00	2/12/2020
113	LOCAL ESPECIALIZADO BOGOTÁ 72 -11	\$ 8.284.000,00	2/12/2020
114	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 63-66	\$ 839.000,00	2/12/2020
115	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 53-63	\$ 752.000,00	2/12/2020
116	LOCAL COMERCIAL EDIFICIO SOLUZONA BOGOTÁ	\$ 1.046.000,00	2/12/2020
117	LOCAL ESPECIALIZADO CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO BOG	\$ 39.220.000,00	2/12/2020
118	CORPORATIVO TORRE CCI BOGOTÁ 28-13	\$ 146.986.000,00	2/12/2020
119	LOCAL ESPECIALIZADO TORRE SURAMERICANA BOGOTÁ	\$ 25.878.000,00	2/12/2020
120	LOCAL CENTRO MÉDICO ALMIRANTE COLÓN	\$ 3.268.000,00	2/12/2020
121	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 18-16	\$ 2.484.000,00	2/12/2020
122	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 140-10	\$ 3.930.000,00	2/12/2020
123	LOCAL CENTRO COMERCIAL ANDINO 3-43	\$ 19.441.000,00	2/12/2020
124	LOCAL CENTRO COMERCIAL CHICÓ 110	\$ 4.959.000,00	2/12/2020
125	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 27-53	\$ 1.983.000,00	2/12/2020
126	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 7-115	\$ 5.513.000,00	2/12/2020
127	LOCAL CENTRO COMERCIAL ISERRA 108	\$ 5.833.000,00	2/12/2020
128	LOCALES CENTRO COMERCIAL MILENIO PLAZA	\$ 1.137.000,00	2/12/2020
129	LOCAL CENTRO COMERCIAL PLAZA DE LAS AMÉRICAS 16-07	\$ 7.399.000,00	2/12/2020
130	LOCALES CENTRO COMERCIAL PLAZA IMPERIAL	\$ 3.954.000,00	2/12/2020
131	LOCALES CENTRO COMERCIAL SALITRE PLAZA 1	\$ 4.984.000,00	2/12/2020
132	LOCALES CENTRO COMERCIAL SALITRE PLAZA 2	\$ 4.915.000,00	2/12/2020
133	LOCAL TELEPORT BUSINESS PARK 123	\$ 4.296.000,00	2/12/2020
134	LOCAL CENTRO COMERCIAL TINTAL PLAZA 158	\$ 6.329.000,00	2/12/2020
135	LOCAL CENTRO COMERCIAL TUNAL 47-24	\$ 3.589.000,00	2/12/2020
136	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 13-60	\$ 4.128.000,00	2/12/2020
137	LOCAL EDIFICIO COMERCIAL 97 BOGOTÁ	\$ 2.071.000,00	2/12/2020
138	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 140-18	\$ 3.888.000,00	2/12/2020
139	LOCAL COMERCIAL EDIFICIO SALUD TOTAL BOGOTÁ	\$ 1.817.000,00	2/12/2020

(Valores en Miles de pesos)

No.		VALOR ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2020	FECHA ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2020
140	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 11-82	\$ 11.132.000,00	2/12/2020
141	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 44-59	\$ 2.992.000,00	2/12/2020
142	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 24-42	\$ 3.061.000,00	2/12/2020
143	LOCAL COMERCIAL EDIFICIO MULTICENTRO NUEVA AUTOPISTA BOGOTÁ	\$ 852.000,00	2/12/2020
144	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 27-1	\$ 1.430.000,00	2/12/2020
145	LOCAL ESPECIALIZADO BOGOTÁ 73-39	\$ 2.536.459,44	2/12/2020
146	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 168-42	\$ 1.191.000,00	2/12/2020
147	LOCAL COMERCIAL BOGOTÁ 56-4	\$ 1.363.000,00	2/12/2020
148	RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS CITY U BOGOTÁ (PARCIAL)	\$ 110.106.500,00	28/12/2020

(Valores en Miles de pesos)

2.4. Flujo de Caja Distribuible

En cumplimiento de los numerales 1.7.12. y 1.7.13, del Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI (el “Prospecto”) La Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagará a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación en el Patrimonio Autónomo de la siguiente manera:

1. El décimo día hábil (10º) del mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de octubre y el 31º de diciembre del año anterior.
2. El décimo día (10º) hábil del mes de mayo se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de enero y el 31 de marzo del año en curso.
3. El décimo día (10º) hábil del mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de abril y el 30 de junio del año en curso.
4. El décimo día (10º) hábil del mes de noviembre se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de julio y el 30 de septiembre del año en curso.

Periodo de transición hacia una periodicidad trimestral del Flujo de Caja Distribuible: la Administradora y la Fiduciaria tendrán que distribuir de manera trimestral el Flujo de Caja Distribuible a más tardar el 31 de diciembre de 2020 y su aplicación deberá hacerse al mismo tiempo para todos los Inversionistas.

De manera transitoria, la Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagará a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación en el Patrimonio Autónomo de la siguiente manera:

1. El décimo día hábil (10º) del mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de julio y el 31º de diciembre del año anterior.
2. El décimo día (10º) hábil del mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de enero y el 30 de junio del año en curso.

En concordación con lo anterior y en cumplimiento con lo establecido en el Prospecto de Colocación del PEI, se procedió con el del Flujo de Caja Distribuible así:

- El 14 de febrero de 2020 se realizó el pago correspondiente al período comprendido entre el 1º de julio y el 31º de diciembre del año 2019.

- El 18 de agosto de 2020 se realizó el pago correspondiente al período comprendido entre el 1° de enero y el 30 de junio del año 2020.

Teniendo en cuenta el plazo máximo enmarcado en el periodo de transición hacia la periodicidad trimestral el 17 de noviembre de 2020 se realizó el primer pago de manera trimestral del Flujo de Caja Distribuible para el periodo correspondiente del 01 de julio al 30 de septiembre de 2020.

Conforme con la definición legal y la entrada en vigor de la aplicación de las normas internacionales de información financiera (NIIF) a los Estados Financieros del PEI, la distribución del Flujo de Caja Distribuible definido en el Prospecto se efectuó de acuerdo con los resultados contables registrados con corte al 31 de diciembre de 2019, 30 de junio de 2020 y 30 de septiembre de 2020.

En virtud de lo anterior, la Fiduciaria en calidad de Agente de Manejo por intermedio de DECEVAL, pagó a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación en el PEI correspondiente al segundo semestre de 2019, primer semestre de 2020 y tercer trimestre del 2020. A continuación, se detalla la información del pago:

Fecha de Corte	Fecha de Pago	No. Títulos circulación	Distribución Utilidad	Restitución de la inversión	Retención en la fuente	Retención ICA (Bogotá - Barranquilla - Pasto - Neiva)	Retenciones (períodos anteriores)	Valor Pagado	Nuevo valor nominal del Título
31/12/2019	14/02/2020	431.422	\$ 38.870.259	\$ 105.640.148	\$ 383.940	\$ 317.512	\$ -	\$ 143.808.955	\$ 1.115
30/06/2020	18/08/2020	431.422	\$ 64.942.817	\$ -	\$ 653.419	\$ 377.756	\$ -	\$ 63.911.642	\$ 1.115
30/09/2020	17/11/2020	431.422	\$ 12.594.502	\$ -	\$ 127.979	\$ 168.411	\$ -	\$ 12.298.113	\$ 1.115

(valores en miles de pesos)

En las fechas correspondientes de pago del Flujo de Caja Distribuible del PEI, se publicó la Información Relevante correspondiente a través del SIMEV.

2.5. Colocación de títulos

Durante el año 2020 el Patrimonio Autónomo no llevo a cabo emisiones de nuevos tramos en el programa de emisión y colocación de títulos participativos.

2.6. Impuestos

Impuesto de ICA: Fiduciaria Corficolombiana, como sociedad administradora del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI), en desarrollo del objeto del fideicomiso informa que a 31 de diciembre de 2020, efectuó operaciones en las 32 ciudades que se mencionan a continuación: Bogotá, Barranquilla, Cali, Itagüí, Manizales, Medellín, Tenjo, Armenia, Palmira, Chía, Dosquebradas, Ibagué, Valledupar, Yumbo, Aguachica, Mosquera, Bucaramanga, Neiva, Cartagena, Pasto, Copacabana, Girardot, Pereira, Cúcuta, Villavicencio, Santa Marta, Florencia, La Estrella, Montería, Palermo, Cartago.

Así mismo, en cumplimiento de la normativa vigente para el impuesto de Industria y Comercio en los municipios donde el PEI percibe ingresos, se indica que por el año 2020, se cumplió con la obligación formal y sustancial de este impuesto en los municipios de Medellín, Itagüí, Ibagué, Dosquebradas, Valledupar y Aguachica.

Adicionalmente, se precisa que el PEI es agente de retención del impuesto de Industria y Comercio por los ingresos generados en el Patrimonio Autónomo por las ciudades de Bogotá, Barranquilla, Pasto y Neiva a los inversionistas, y que en igual forma práctica retenciones en los municipios donde se efectúen operaciones con proveedores, en la medida que el municipio designe al Patrimonio Autónomo como agente de retención.

Se indica que los certificados e información para efectos de las responsabilidades fiscales de los inversionistas, incluida la información correspondiente a los municipios donde el PEI no tiene obligaciones formales y sustanciales, se envían de manera mensual o bimestral según corresponda a los emails registrados y están disponibles en la sociedad fiduciaria como sociedad administradora del PEI.

3. RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Los recursos del Patrimonio Autónomo fueron administrados a través del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Valor Plus I. A continuación, se presenta el movimiento de ingresos y egresos de los encargos en los cuales se administran los recursos del patrimonio autónomo:

3.1. Fondo de Readquisición

El Comité Asesor en su reunión del 20 de enero de 2020, se refirió a la provisión para el Fondo de Readquisición establecida en el numeral 1.7.11 del Prospecto de Colocación del PEI, el cual señala que el PEI provisionará anualmente los recursos que el Comité Asesor considere necesarios para readquirir los Títulos readquiribles a partir del quinto año de su operación. Teniendo en cuenta el comportamiento y características de los TEIs en el mercado secundario y teniendo en cuenta el mejor uso de los fondos disponibles por parte del PEI, el Comité Asesor dispuso que no era necesario provisionar durante el año 2020 suma alguna, por lo que la provisión fue igual a cero pesos para el Fondo de Readquisición.

No obstante, y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1.7.11 del Prospecto, los recursos a provisionar se revisarán anualmente.

3.2. Total participaciones (encargos fiduciarios) en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Valor Plus I, y cuentas bancarias

Al cierre del 31 de diciembre de 2020, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, contó con veintiún (21) encargos constituidos en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Valor Plus I dentro de los cuales se encuentran el Fondo de Operación, cuatro (04) encargos de Gestión de Liquidez y diecisiete (17) encargos de Garantía correspondientes a los valores retenidos como garantía en los contratos de arrendamiento, contratos de prestación de servicios o adquisiciones de inmuebles.

Al cierre de diciembre de 2020 el total de los encargos fiduciarios ascendió a la suma de cincuenta mil cuatrocientos ochenta y seis millones seiscientos sesenta y nueve mil doscientos dos pesos y cincuenta y dos centavos m/cte. (\$50.486.669.202,52).

3.2.1. Fondo de Operación

Corresponde a la caja operativa que debe mantener el Patrimonio Autónomo para cumplir con todas sus obligaciones, costos y gastos. En este fondo se registran los ingresos derivados de los inmuebles por canon de arrendamiento, servicios compartidos e intereses de mora de los inmuebles, u otros ingresos, y los gastos correspondientes al manejo del Patrimonio Autónomo.

A continuación, se detalla el comportamiento de ingresos y egresos al cierre del 31 de diciembre de 2020 del encargo VPL-250020001313, constituido para el manejo de los recursos del fondo de operación:

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS - PEI	AÑO 2020 VPL - 110020903863
SALDO ANTERIOR (A 31 DE DICIEMBRE DE 2019)	\$ 21.006.462
ADICIONES	\$ 556.960.264
ADICIONES POR ARRENDAMIENTOS	\$ 267.203.241
ADICIONES POR SERVICIOS COMPARTIDOS	\$ 24.107.342
ADICIONES POR INTERESES DE MORA	\$ 10.166.494
ADICIONES CENTRO COMERCIAL IDEO ITAGÜÍ	\$ 76.333.346
ADICIONES CENTRO COMERCIAL ATLANTIS PLAZA	\$ 17.317.154
OTRAS ADICIONES	\$ 160.952.051
RENDIMIENTOS NETOS	\$ 880.636
RETIROS	\$ 539.907.818
RETIROS GRAVADOS	\$ 536.649.995
IMPUESTO POR RETIRO 4*1000	\$ 1.791.983
RETIROS EXENTOS	\$ 1.465.840
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	\$ 38.058.908

(Valores en Miles de pesos)

Las adiciones de este fondo se recaudan a través de las cuentas bancarias propias del Patrimonio Autónomo, las cuales son referenciadas lo cual permite la identificación de los valores depositados. En dicho fondo también se adicionan los recursos percibidos en los Encargos de las operaciones conjuntas.

3.2.2. Encargos de garantía

Corresponden a los *depósitos en garantía* efectuados por los Concesionarios de los inmuebles del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, los cuales, al cierre de diciembre de 2020, presentan un saldo de once mil setecientos cuarenta y cuatro millones ochocientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y cinco con noventa y dos centavos m/cte., (\$11.744.884.465,92). A continuación, el detalle de los saldos:

No. ENCARGO	DESCRIPCIÓN	SALDO TOTAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2020
110020904146	DEPÓSITO EN GARANTÍA - EL MUNDO A SUS PIES	\$ 37.595
110020904594	DEPÓSITO EN GARANTÍA - AVENTTO MOBILI	\$ 6.361
110020904596	DEPÓSITO EN GARANTÍA - JUAN FERNANDO OSPINA	\$ 1.851
110020904622	DEPÓSITO EN GARANTÍA - META PETROLEUM COP SUCURSAL COLOMBIA	\$ 1.622.844
110020904665	DEPÓSITO EN GARANTÍA - CARROFACIL DE COLOMBIA S.A.S.	\$ 68.054
250020000025	DEPÓSITO EN GARANTÍA - HERNANDO HEREDIA	\$ 204.061
250020000692	DEPÓSITO EN GARANTÍA - NUTRESA PASTO	\$ 4.739.243
250020000693	DEPÓSITO EN GARANTÍA - NUTRESA MONTERÍA	\$ 3.385.174
250020001055	DEPÓSITO EN GARANTÍA - FORTOX S.A.	\$ 3.319
250020001061	DEPÓSITO EN GARANTÍA - HADA	\$ 364.516
250020001191	DEPÓSITO EN GARANTÍA - HIDRATICA SAS	\$ 5.307
250020001206	DEPÓSITO EN GARANTÍA - SISTEMAS COLOMBIA SAS	\$ 155.639
250020001209	DEPÓSITO EN GARANTÍA - SISTEMAS COLOMBIA SAS PISOS 18 - 19 - 20 - 21	\$ 357.456
250020001231	DEPÓSITO EN GARANTÍA - FIRST DATA COLOMBIA LTDA	\$ 39.764
250020001232	DEPÓSITO EN GARANTÍA - BANCOLOMBIA S.A.	\$ 135.451
250020001256	DEPÓSITO EN GARANTÍA - GENIUS SPORTS SERVICES COLOMBIA SAS	\$ 289.093
250020001279	DEPÓSITO EN GARANTÍA - KM2 SOLUTIONS COLOMBIA SAS	\$ 329.156
TOTAL ENCARGOS DE GARANTIA		\$ 11.744.884

(Valores en Miles de pesos)

3.2.3. Encargos de Gestión de Liquidez

Corresponden a los encargos destinados para administrar temporalmente los recursos derivados de las emisiones de títulos (Fondo de Colocación), Distribución del Flujo de Caja Distribuible (Fondo de Distribución), y excedentes de liquidez (Fondo de Adquisiciones). A continuación, el detalle de los saldos:

No. ENCARGO	DESCRIPCIÓN	SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020	
250020001310	FONDO DE DISTRIBUCIÓN	\$	581.372
250020001306	FONDO DE COLOCACIÓN	\$	14.704
250020001314	FONDO DE ADQUISICIONES	\$	86.801
TOTAL ENCARGOS		\$	682.877

(Valores en Miles de pesos)

3.2.4. Cuentas Bancarias

En cuentas bancarias la suma de diez mil setecientos setenta y ocho millones noventa y tres mil doscientos ocho pesos y veintiséis centavos m/cte. (\$ 10.778.093.208,26). A continuación, el detalle de los saldos:

CUENTAS BANCARIAS A NOMBRE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS				SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020
No. CUENTA	BANCO	TIPO DE CUENTA	CONCEPTO DE LA CUENTA	
001-91820-0	OCCIDENTE	AHORROS	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Fondo de Operación	\$ 6.034.912
008-35876-4	BOGOTA	CORRIENTE	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Recaudadora para el C.C. Ideo Itagüí	\$ 2.096.703
005-56326-6	ITAÚ	AHORROS	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Recaudadora para el CC. Atlantis	\$ 2.471.836
005-58861-4	ITAÚ	AHORROS	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Renta Helm - Excedentes de liquidez	\$ 15
95010019290	SUDAMERIS	AHORROS	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Excedentes de Liquidez	\$ 2.765
482800005704	DAVIVIENDA	AHORROS	Cuenta para desembolsos de créditos	\$ 56.754
0000-32971048	SCOTIABANK	AHORROS	Cuenta para desembolsos de créditos	\$ 113.516
031-829368-62	BANCOLOMBIA	AHORROS	Cuenta para desembolsos de créditos	\$ 1.593
TOTAL CUENTAS BANCARIAS				\$ 10.778.093

(Valores en Miles de pesos)

(*) Corresponde al saldo en extracto en las cuentas bancarias del PEI al cierre de 31 de diciembre de 2020, dicho valor incluye partidas pendientes por conciliar y depósitos realizados por otros conceptos (arrendamientos, servicios o intereses de mora) que fueron contablemente registrados en el mes de diciembre de 2020, y cuyos traslados bancarios se realizaron en el mes de enero de 2021.

3.3. Derechos Fiduciarios – Reconocidos como Operaciones conjuntas

a) Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 Cali

El Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 es un patrimonio de administración y pagos, que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del Centro Comercial Jardín Plaza Cali), por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 49% y por la otra, Fideicomiso Vizcaya Administrado por Alianza Fiduciaria S.A., con un porcentaje de participación del 51%, con una vigencia de veinte (20) años contados a partir de la fecha de suscripción (Mayo 26 de 2015).

A continuación, se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101

FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101		
NIT	Fideicomitentes (Nombre / Razón Social)	% Participación
800256769	PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A – PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS PEI	49%
830053963	PATRIMONIO AUTÓNOMO ALIANZA FIDUCIARIA S.A – FIDEICOMISO VIZCAYA	51%

b) Fideicomiso de Operación Plaza Central

El Fideicomiso de Operación Plaza Central es un patrimonio de administración y pagos, Fuente de pago y Garantía que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del Centro Comercial Plaza Central), donde el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, cuenta con un porcentaje de participación del 100%

A continuación, se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Fideicomiso de Operación Plaza Central.

FIDEICOMISO DE OPERACIÓN PLAZA CENTRAL		
NIT	Fideicomitentes (Nombre / Razón Social)	% Participación
800256769	PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A – PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS PEI	100%

c) Fideicomiso de Operación City U

El Fideicomiso de Operación City U es un patrimonio de administración y pagos que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles de City U (locales y residencias universitarias), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles de City U, con una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de suscripción (Enero 30 de 2017) y el cual se encuentra prorrogado automáticamente por la misma vigencia (Enero 20 de 2023).

A continuación, se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo de Operación City U.

FIDEICOMISO DE OPERACIÓN CITY U		
NIT	Fideicomitentes (Nombre / Razón Social)	% Participación
800256769	PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A – PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS PEI	50%
830053812	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDEICOMISO HNN CITY U	28%
830053812	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDEICOMISO NAPI	12%
830053812	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDEICOMISO QBO	10%

d) Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali

El Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali es un patrimonio de administración y pagos que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales y bodegas del centro comercial Ideo Cali), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes; por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 60% y por la otra, Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S., con un porcentaje de participación del 40%, con una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de suscripción (Agosto 16 de 2017).

A continuación, se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali.

PATRIMONIO AUTONOMO DE OPERACIÓN IDEO CALI		
NIT	Fideicomitentes (Nombre / Razón Social)	% Participación
800256769	PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A – PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS PEI	60%
900454236	UNIVERSA INVERSIONES INMOBILIARIAS	40%

e) Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería

El Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería es un patrimonio de administración y pagos que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del centro comercial Nuestro Montería), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes; por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 70,294% y por la otra, Patrimonio Autónomo Bolsa de Arriendos., con un porcentaje de participación del 29,706%, con una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de suscripción (Septiembre 29 de 2017).

A continuación, se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería.

PATRIMONIO AUTONOMO DE OPERACIÓN NUESTRO MONTERIA		
NIT	Fideicomitentes (Nombre / Razón Social)	% Participación
800256769	PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A – PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS PEI	70,294%
830053812	PATRIMONIO AUTÓNOMO ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO BOLSA DE ARRIENDOS MONTERÍA 1	29,706%

f) Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlets

El Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlets es un patrimonio de administración y pagos que administra, los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales de los Centros Comerciales Outlets - ÚNICO), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes; por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 80% y por la otra, Operadora de Comercio S.A.S., con un porcentaje de participación del 20%, con una vigencia de cinco (5) años contados a partir de la fecha de suscripción (Noviembre 30 de 2018).

A continuación, se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlets.

PATRIMONIO AUTONOMO DE OPERACIÓN CENTROS COMERCIALES OUTLES		
NIT	Fideicomitentes (Nombre / Razón Social)	% Participación
800256769	PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A – PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS PEI	80%
900498132	OPERADORA DE COMERCIO S.A.S.	20%

g) Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago.

El Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago es un patrimonio de administración y pagos que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del centro comercial Nuestro Cartago), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes; por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 70% y por la otra, Patrimonio Autónomo Lote Nuestro Cartago., con un porcentaje de participación del 30%, con una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de suscripción (Septiembre 30 de 2019).

A continuación, se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago.

PATRIMONIO AUTONOMO DE OPERACIÓN NUESTRO MONTERIA		
NIT	Fideicomitentes (Nombre / Razón Social)	% Participación
800256769	PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A – PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS PEI	70%
830053812	PATRIMONIO AUTÓNOMO ALIANZA FIDUCIARIA S. A – FIDEICOMISO LOTE NUESTRO CARTAGO	30%

h) Fideicomiso Jardín Plaza Cúcuta.

El Fideicomiso Jardín Plaza Cúcuta es un patrimonio de administración y pagos, que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta), por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 50% y por la otra, Proyecto Cúcuta SAS, con un porcentaje de participación del 50%, con una vigencia de un (01) año prorrogable automáticamente por períodos iguales y sucesivos de un año, siempre y cuando, EL FIDEICOMITENTE o LA FIDUCIARIA no hayan manifestado previamente y por escrito su intención de darlo por terminado, hasta con treinta (30) días de antelación a la fecha de vencimiento del contrato o cualquiera de sus prórrogas. Contados a partir de la fecha de suscripción (Julio 31 de 2015).

A continuación, se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Fideicomiso Jardín Plaza Cúcuta.

PATRIMONIO AUTONOMO DE OPERACIÓN NUESTRO MONTERIA		
NIT	Fideicomitentes (Nombre / Razón Social)	% Participación
800256769	PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A – PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS PEI	50%
900849574	PROYECTO CÚCUTA S.A.S	50%

i) Patrimonio Autónomo de Operación Atrio Torre Norte

El Patrimonio Autónomo de Operación Atrio Torre Norte es un patrimonio de administración y pagos que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (Torre Atrio Torre Norte), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes; por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 50% y por la otra, Fideicomiso Atrio Torre Norte., con un porcentaje de participación del 46.16% y Fideicomiso Centro Internacional., con un porcentaje de participación del 3.84%, con una vigencia de cinco (5) años contados a partir de la fecha de suscripción (Junio 08 de 2020).

A continuación, se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo de Operación Atrio Torre Norte.

PATRIMONIO AUTONOMO DE OPERACIÓN NUESTRO MONTERIA		
NIT	Fideicomitentes (Nombre / Razón Social)	% Participación
800256769	PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A – PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS PEI	50%
830053812	PATRIMONIO AUTÓNOMO ALIANZA FIDUCIARIA S. A – FIDEICOMISO ATRIO TORRE NORTE	46.16%
830053812	PATRIMONIO AUTÓNOMO ALIANZA FIDUCIARIA S. A – FIDEICOMISO CENTRO INTERNACIONAL	3.84%

4. OTRAS INVERSIONES

En virtud de las instrucciones impartidas por PEI Asset Management S.A.S. en su calidad de Administrador Inmobiliario del PEI, durante el año 2020 el PEI realizó las siguientes inversiones de tesorería:

NOMBRE DEL FONDO	No. DE INVERSIÓN	ENTIDAD FINANCIERA	SALDO A 31 DIC 2020
FONDO ABIERTO INTERES	800256769-9-13	CORREDORES DAVIVIENDA S.A.	\$ 11.413.004
FONDO DE INVERSION COLECTIVA FIDUCUENTA	126002001195	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.	\$ 7.372
FONDO DE INVERSION COLECTIVA OCCIDENTA	1001201004577	FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.	\$ 9.972.015
FONDO DE INVERSION COLECTIVA SUMAR	60002004406037	FIDUCIARIA BOGOTA S.A.	\$ 11.676.438
FONDO DE INVERSION COLECTIVA EFECTIVO	301000265349	FIDUCIARIA OLD MUTUAL S.A.	\$ 32.575.803
FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA	919301059001	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA	\$ 1.032
TOTAL			\$ 65.644.632

(Valores en Miles de pesos)

5. EMISIÓN DE BONOS

Durante el año 2020 el Patrimonio Autónomo no llevo a cabo nuevas emisiones de bonos en el programa de emisión y colocación de bonos ordinarios.

5.1. Calificación de Bonos PEI

Con fecha 06 de noviembre de 2020, la calificadora BRC Investor Services S.A. en revisión extraordinaria confirmo la calificación de los Bonos Ordinarios Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI de 'AA+'

HISTORIAL CALIFICACIONES BONOS PEI		
FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION
12/06/2015	AA+	Calificación Inicial
25/08/2015	AA+	Revisión Extraordinaria
10/06/2016	AA+	Revisión Periódica
2/06/2017	AA+	Revisión Periódica
24/04/2018	AA+	Revisión Periódica
24/04/2019	AA+	Revisión Periódica
15/10/2019	AA+	Revisión Extraordinaria
6/11/2020	AA+	Revisión Periódica

5.2. Pago de Intereses

Al cierre de 31 de diciembre de 2020 el Patrimonio Autónomo realizó pago de intereses por la primera emisión de bonos por intermedio de DECEVAL por la suma de \$34.999.537.600,00.

Al cierre de 31 de diciembre de 2020 el Patrimonio Autónomo realizó pago de intereses por la segunda emisión de bonos por intermedio de DECEVAL por la suma de \$34.352.744.000,00.

Teniendo en cuenta la periodicidad para el pago de intereses a los tenedores de Bonos del PEI, el 08 de febrero de 2021 se realizó el pago correspondiente al quinto trimestre de la segunda emisión de bonos por un valor de \$8.087.696.410,00 y el 01 de marzo de 2021 se realizó el pago correspondiente al décimo trimestre de la primera emisión de bonos por un valor de \$6.930.402.315,20.

6. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras del PEI y sus Operaciones Conjuntas al cierre de diciembre de 2020. A continuación, el detalle del capital adeudado en las obligaciones de corto y largo plazo:

6.1. Obligaciones de Corto Plazo

Detalle de las obligaciones a corto plazo:

ENTIDAD FINANCIERA	SALDO CAPITAL	INTERESES POR PAGAR	SALDO A 31 DICIEMBRE 2020
BANCO BBVA COLOMBIA	\$ 27.740.000	\$ 16.792	\$ 27.756.792
TOTAL	\$ 27.740.000	\$ 16.792	\$ 27.756.792

(Valores en Miles de pesos)

6.2. Obligaciones de Corto Plazo Operaciones Conjuntas.

NOMBRE OPERACIÓN CONJUNTA	ENTIDAD FINANCIERA	SALDO CAPITAL	INTERESES POR PAGAR	SALDO A 31 DICIEMBRE 2020
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101	BANCOLOMBIA S.A.	\$ 3.430.000	\$ -	\$ 3.430.000
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101	BANCO POPULAR	\$ 3.920.000	\$ 4.118	\$ 3.924.118
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101	BANCO DE OCCIDENTE	\$ 10.045.000	\$ 20.022	\$ 10.065.022
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101	BANCO ITAÚ	\$ 666.944	\$ 380	\$ 667.325
TOTAL		\$ 18.061.944	\$ 24.519	\$ 18.086.464

(Valores en Miles de pesos)

6.3. Obligaciones de Largo Plazo

Detalle de las obligaciones a largo plazo:

ENTIDAD FINANCIERA	SALDO CAPITAL	INTERESES POR PAGAR	SALDO A 31 DICIEMBRE 2020
BANCO DE BOGOTÁ S.A.	\$ 208.161.588	\$ 727.881	\$ 208.889.469
BANCOLOMBIA S.A.	\$ 498.246.898	\$ 1.551.333	\$ 499.798.231
BANCO ITAÚ	\$ 196.379.697	\$ 174.688	\$ 196.554.385
BANCO SCOTIABANK COLPATRIA	\$ 155.725.386	\$ 290.087	\$ 156.015.473
TOTAL	\$ 1.058.513.569	\$ 2.743.989	\$ 1.061.257.558

(Valores en Miles de pesos)

6.4. Obligaciones de Largo Plazo Operaciones Conjuntas.

NOMBRE OPERACIÓN CONJUNTA	ENTIDAD FINANCIERA	SALDO CAPITAL	INTERESES POR PAGAR	SALDO A 31 DICIEMBRE 2020
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101	BANCOLOMBIA S.A.	\$ 28.816.149	\$ 26.441	\$ 28.842.590
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101	BANCO DAVVENDA	\$ 6.698.938	\$ 10.819	\$ 6.709.758
FID JARDÍN PLAZA CÚCUTA	BANCO DAVVENDA	\$ 25.464.657	\$ -	\$ 25.464.657
FID OPERACIÓN PLAZA CENTRAL	BANCO DAVVENDA	\$ 17.372.107	\$ 53.313	\$ 17.425.420
TOTAL		\$ 78.351.851	\$ 90.573	\$ 78.442.424

(Valores en Miles de pesos)

En cumplimiento del numeral 2.3.4, del Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI (el “Prospecto”) el cual define que “El valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el cuarenta por ciento (40%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo)”, al corte de 31 de diciembre de 2020 el valor total de los activos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI fue de \$ 6.929.937.332.108,81, y a la misma fecha de corte el valor total de endeudamiento fue de \$2.193.251.590.146.90, por lo cual el porcentaje de endeudamiento fue de 31.65%, es decir que no supera el límite de cuarenta por ciento (40%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo PEI establecido por el Prospecto.

7. CONTRATOS

Fiduciaria Corficolombiana S.A., desarrolla las actividades correspondientes a su gestión como Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, así como la celebración de contratos de arrendamiento, contratos de concesión, y demás documentos jurídicos relacionados con el PEI. Durante el 2020 se suscribieron 40 contratos y se prorrogaron 144 contratos de arrendamiento y concesión.

8. ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS

Reuniones de Asamblea Ordinaria de Inversionistas

Primera Convocatoria:

En virtud del Aviso de Convocatoria publicado el día 05 de agosto de 2020 para la Asamblea Ordinaria de Inversionistas del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, la reunión Ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas el PEI se llevó a cabo el jueves 20 de agosto de 2020, (primera convocatoria) 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:

- El orden del día previsto en el aviso de convocatoria.
- El nombramiento del Presidente y Secretario de la reunión, así como a la Comisión Aprobatoria del Acta.
- El Reglamento Interno de Funcionamiento de la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos del PEI.
- El Informe Anual presentado por la Administradora Inmobiliaria, PEI Asset Management S.A.S., con corte a 31 de diciembre de 2019.
- El Plan Estratégico 2020.
- El Informe de Gestión del Patrimonio Autónomo presentado por el Agente de Manejo, Fiduciaria Corficolombiana S.A., con corte a 31 de diciembre de 2019.
- El informe de estado de ejercicio del PEI con corte a 31 de diciembre de 2019 - Estados Financieros, presentado por el Agente de Manejo, Fiduciaria Corficolombiana S.A.

En cuanto al numeral 9 del orden del día (Propuesta de modificación al Prospecto de Emisión y Colocación y al Contrato de Fiducia por medio del cual se constituyó el PEI, para aprobación relacionada con la designación y nombramiento de un nuevo Representante Legal de los Inversionistas) se informa que, en cumplimiento del numeral 4.8.8 del Prospecto, no se obtuvo el quorum señalado para poder someter este punto a consideración de la Asamblea en una reunión de primera convocatoria. Por lo anterior, de conformidad con lo establecido en el Prospecto se informó a la Asamblea que se efectuará una reunión de segunda convocatoria.

Así mismo, el Administrador Inmobiliario Pei Asset Management presentó un resumen de la situación del vehículo ante la coyuntura Covid 19.

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.

Segunda Convocatoria:

En virtud del Aviso de Convocatoria publicado el día 16 de septiembre de 2020 para la Asamblea Ordinaria de Inversionistas del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, la reunión Ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas el PEI se llevó a cabo el martes 29 de septiembre de 2020, (segunda convocatoria) 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:

- El orden del día previsto en el Aviso de Convocatoria;
- El nombramiento del Presidente y Secretario de la reunión de la Asamblea, así como la Comisión Aprobatoria del Acta de la reunión.
- La propuesta de modificación al Contrato de Fiducia relacionada con la designación y nombramiento de un nuevo Representante Legal de los Inversionistas.

En cumplimiento de lo establecido en el numeral 4.8.8 del Prospecto, durante todo el transcurso de la Asamblea, se contó con un quorum deliberatorio superior al 40% de la totalidad de los TEIS en circulación a la fecha de la Asamblea.

En la Asamblea se aprobó con el voto afirmativo del 70.53% de los TEIS en circulación, la designación de Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. como nuevo Representante Legal de los Inversionistas en reemplazo de Fiduciaria Colmena S.A.

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

En las fechas correspondientes, se publicó la información relevante de acuerdo con los hechos presentados.

9. INFORMACIÓN RELEVANTE

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en calidad de Agente de Manejo de la Titularización Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, emisor de los títulos TEI's, se permite dar a conocer la información relevante que no está contenida en los anteriores puntos del informe y la cual fue publicada durante el año 2020, en el SIMEV:

- El 30 de enero de 2020 en ejercicio de su derecho de preferencia para adquirir la cuota parte restante del centro comercial Plaza Central (Plaza Central) ubicado en la ciudad de Bogotá, y a fin de consolidar el 100% de la propiedad sobre éste, suscribió un contrato de cesión de derechos fiduciarios (el “Contrato”) con la sociedad Liti S.A.S. con el objeto de adquirir el 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Becam sobre Plaza Central (los “Derechos Fiduciarios”). De conformidad con lo establecido en el Contrato el PEI pago como precio de los Derechos Fiduciarios la suma de COP106.200.000.000.
- El 13 de febrero de 2020 el PEI tomó un desembolso de crédito por valor de COP 116.626.878.385 con Bancolombia, lo cual representó una variación relevante en el pasivo superior al 5% Igualmente se informó que, con la operación anteriormente señalada, el valor total del Endeudamiento Financiero no excede el límite de Endeudamiento Financiero previsto en el prospecto de información (el “Prospecto”) del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI. el cual define:

“El valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el cuarenta por ciento (40%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).”

“El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).”

“El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).”

Que al corte de 30 de enero de 2020 el valor total de los activos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI fue de \$ 6.469.408.359.589,13 que a la misma fecha de corte el valor total de endeudamiento fue de \$ 1.868.697.709.804,44 por lo cual el porcentaje de endeudamiento fue de 28.89%, es decir que no supera el cuarenta por ciento (40%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo PEI.

El nivel de endeudamiento financiero del PEI a corto plazo al corte de 31 de enero de 2020 es de 3,00%, es decir que no supera el treinta y cinco por ciento 35% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo PEI, así mismo el nivel de endeudamiento financiero del PEI a largo plazo al corte de 31 de enero de 2020 es de 25,88 %, es decir que no supera el treinta y cinco por ciento 35% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo PEI.

- El 17 de febrero de 2020 el PEI tomó un desembolso de crédito por valor de COP 106.731.000.000 con Bancolombia, lo cual representó una variación relevante en el pasivo superior al 5% Igualmente se informó que, con la operación anteriormente señalada, el valor total del Endeudamiento Financiero no excede el límite de Endeudamiento Financiero previsto en el prospecto de información (el “Prospecto”) del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI. el cual define:

“El valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el cuarenta por ciento (40%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).”

“El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).”

“El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).”

Que al corte de 30 de enero de 2020 el valor total de los activos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI fue de \$ 6.469.408.359.589,13 que a la misma fecha de corte el valor total de endeudamiento fue de \$ 1.868.697.709.804,44 por lo cual el porcentaje de endeudamiento fue de 28.89%, es decir que no supera el cuarenta por ciento (40%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo PEI.

El nivel de endeudamiento financiero del PEI a corto plazo al corte de 31 de enero de 2020 es de 3,00%, es decir que no supera el treinta y cinco por ciento 35% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo PEI, así mismo el nivel de endeudamiento financiero del PEI a largo plazo al corte de 31 de enero de 2020 es de 25,88 %, es decir que no supera el treinta y cinco por ciento 35% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo PEI.

- El 20 de marzo de 2020 la Fiduciaria Colmena S.A., actuando en su rol de Representante Legal de los Inversionistas, y de conformidad con las reglas establecidas en las secciones 13 del Contrato de Fiducia y 4.8.4 del prospecto de información del PEC para las convocatorias a las reuniones ordinarias de la Asamblea General de Inversionistas del PEI, el día 20 de marzo, en los términos previstos en el anexo que acompaña esta comunicación, informó mediante un mensaje a cada Inversionista de Títulos Participativos del PEI, a la dirección de correo electrónico que cada Inversionista tiene registrada ante el Agente de Manejo, la información relativa al aplazamiento de la reunión ordinaria del año 2020, convocada el pasado miércoles 11 de marzo para ser llevada a cabo el próximo 25 de marzo en la ciudad de Bogotá D.C., por un término de tres (3) meses.
- El 07 de abril de 2020 se recibió la renuncia del doctor Ricardo Obregón como miembro del Comité Asesor del PEI, quien después de acompañar al PEI por varios años ha decidido retirarse para continuar con sus proyectos personales. En esta medida, de conformidad con lo establecido en numeral 2.5.2 del Prospecto de Información de Títulos Participativos y la sección 11 del Contrato de Fiducia, la Administradora del PEI iniciará labores para llevar a cabo la designación de un nuevo miembro del Comité Asesor, la cual deberá

surtir el proceso de ratificación por parte de Fiduciaria Colmena S.A. en su rol de Representante Legal de los Inversionistas y de Fiduciaria Corficolombiana S.A. en su rol de Agente de Manejo.

- El 20 de abril de 2020 En respuesta a la solicitud de la Superintendencia Financiera de Colombia al Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”), Fiduciaria Corficolombiana S.A. en calidad de Agente de Manejo se permite manifestar al mercado los riesgos evidenciados en relación con el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica (la “Coyuntura”) decretado en el territorio nacional.

El impacto general en las operaciones del PEI como resultado de estos riesgos, podrá modificarse en función de distintas variables que afectan la actividad económica y las medidas que se adopten, tanto a nivel nacional como internacional. La Administradora y el Agente de Manejo se encuentran realizando un monitoreo permanente sobre la Coyuntura a fin de identificar los riesgos que se derivan de ésta para el PEI y mitigar su posible impacto.

En relación con el riesgo de mercado, el PEI está efectuando un monitoreo constante a las condiciones macroeconómicas y los cambios en los precios de rentas en el mercado inmobiliario, a fin de anticipar cualquier efecto sobre los negocios en curso y el portafolio inmobiliario. En caso de materializarse este riesgo, sus efectos deberán evaluarse caso por caso, a la luz de las condiciones contractuales y garantías acordadas.

Por otra parte, para mitigar el impacto en la vacancia de sus activos el PEI continuará adelantando labores de comercialización y colocación de áreas vacantes, y acercándose a cada uno de sus arrendatarios. Estos acercamientos a los arrendatarios tienen como propósito evaluar caso a caso el impacto transitorio de la Coyuntura sobre el negocio de cada arrendatario y buscar mantener la relación comercial de largo plazo.

Respecto del mantenimiento del portafolio inmobiliario, es importante resaltar que el PEI cuenta con revisiones periódicas para la identificación de intervenciones requeridas por sus activos, lo cual permite anticipar las necesidades asociadas a la gestión inmobiliaria y buscar atenderlas de forma oportuna. Así, se espera que este tipo de controles mitigue las posibles alteraciones que sufran los procesos relacionados con el mantenimiento de sus activos como consecuencia de la Coyuntura. En todo caso, la totalidad de los Activos Inmobiliarios del portafolio se encuentran cubiertos por pólizas de todo riesgo y daño material.

En general, el PEI se encuentra efectuando monitoreo continuo de las disposiciones normativas expedidas por el Gobierno Nacional y las autoridades territoriales en relación con la Coyuntura, a fin de anticipar la reactivación de distintos sectores cuya actividad se encuentra suspendida, y poder adoptar las medidas sanitarias y de seguridad que sean requeridas.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante resaltar que a 31 de marzo de 2020 el 93% de las obligaciones financieras del PEI constituían Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el vencimiento promedio del Endeudamiento Financiero total del vehículo ascendía a 7.48 años. Esta estructura de capital le permite al PEI contar con suficiente capacidad para administrar los choques externos de la Coyuntura sin poner en riesgo los pagos de capital asociados al Endeudamiento Financiero.

Uniendo lo expuesto en líneas anteriores, acciones como el acercamiento a los arrendatarios y la estructura de capital del vehículo refuerzan el ADN del PEI como un vehículo aliado de sus arrendatarios y posicionarse como una alternativa de inversión de largo plazo.

Adicionalmente es importante resaltar que las políticas desplegadas por el prospecto del vehículo como la diversificación del portafolio, tanto desde el punto de vista de categorías, arrendatarios y ubicación geográfica de los inmuebles, así como su vocación de atender un horizonte de largo plazo, se constituyen en fortalezas que permiten afrontar de mejor manera los riesgos derivados de una coyuntura como la actual.

Finalmente, Fiduciaria Corficolombiana S.A. en su rol de Agente de Manejo del PEI se permite recordar a los Inversionistas y el mercado en general que el PEI, por medio de su Administradora (i) realiza publicaciones mensuales y trimestrales en las que se muestran los principales resultados de la operación del vehículo inmobiliario (ii) lleva a cabo de manera trimestral una teleconferencia de resultados, en la cual se presentan comentarios y análisis con respecto a los resultados financieros correspondientes al último trimestre reportado al RNVE.

- El 06 de julio de 2020 en cumplimiento de las disposiciones de la sección 11.2 del Contrato de Fiducia, de la sección 2.5.2 del Prospecto y de acuerdo con el Reglamento Interno del Comité Asesor, la señora María Victoria Riaño Salgar fue designada como miembro independiente del Comité Asesor del PEI.

Así mismo, Fiduciaria Corficolombiana informa que, en cumplimiento de lo dispuesto en la sección 11.2 del Contrato de Fiducia, en la sección 2.5.2 del Prospecto y de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno del Comité Asesor del PEI, se surtió el proceso de ratificación del nombramiento de María Victoria Riaño Salgar como miembro independiente del Comité Asesor por parte de Fiduciaria Colmena S.A. en su rol de Representante Legal de los Inversionistas y por parte de Fiduciaria Corficolombiana en su rol de Agente de Manejo del PEI.

- El 28 de julio de 2020 en cumplimiento del con el numeral 7 del literal a del artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010, se informa acerca de la modificación de las condiciones de cuatro obligaciones crediticias del PEI con la banca local por un valor de COP 263.196.404.809 con el objetivo de mejorar el perfil de vencimiento y el costo de la deuda bancaria del PEI, tres fueron con el Banco de Bogotá S.A. y una fue con Bancolombia S.A.
- Durante el mes de septiembre de 2020 mediante Resolución número 0843 del 23 de septiembre de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia se autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores, la oferta pública y la inclusión de unos papeles comerciales en un programa de emisión y colocación y se autoriza una modificación al PEC de Bonos Ordinarios del PEI, hoy, PEC Títulos de Contenido Crediticio del PEI, a fin de permitir la inclusión de los bonos ordinarios, modalidad Bonos Verdes
- El 31 de octubre de 2020 el PEI suscribió con Fiduciaria Colmena S.A. el acta de terminación por mutuo acuerdo del contrato de representación legal de inversionistas vigente desde el 2 de febrero del año 2006. Así mismo, y dando cumplimiento a la decisión adoptada por la Asamblea General de Inversionistas del PEI llevada a cabo el día 29 de septiembre del año 2020, Fiduciaria Corficolombiana S.A., informa que a partir del 1 de noviembre de 2020 la sociedad Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. – Fiducoldex – asumirá todas las obligaciones y funciones asociadas a la representación legal de los Inversionistas de Títulos (TEIS) emitidos por el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI.

10. ASPECTOS GENERALES

Como agente de manejo nos permitimos indicar que se ha cumplido a cabalidad con:

- (a) La Fiduciaria ha cumplido con las normas del decreto 2555 de 2010 en lo que respecta a la titularización de Activos Inmobiliarios.
- (b) La Fiduciaria tramitó la actualización de la inscripción de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

- (c) En desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, la Fiduciaria celebró los Contratos de Arrendamiento y Contratos de Compraventa señalados por el Administrador Inmobiliario o por el Comité Asesor.
- (d) De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia, la Fiduciaria como Vocera del PEI, pagó al Centro Rural Sofía Koppel de Pardo, oportunamente el Beneficio de la Fundación.
- (e) La Fiduciaria mantuvo los activos y los recursos del Patrimonio Autónomo separados de sus propios activos y recursos, así como de los demás activos y recursos que la Fiduciaria administre de terceros.
- (f) La Fiduciaria remitió mensualmente, informes financieros del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, al Comité Asesor, al Administrador Inmobiliario, y a la Calificadora de valores.
- (g) La Fiduciaria remitió mensualmente, rendición de cuentas del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, al Comité Asesor y al Administrador Inmobiliario.
- (h) La Fiduciaria ha llevado la contabilidad del Patrimonio Autónomo, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y las normas que sean relevantes.
- (i) La Fiduciaria llevó a cabo la valoración de los Títulos y del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la metodología prevista en el numeral 19 del Contrato de Fiducia. A través de correo electrónico se reportó a los Inversionistas registrados la información del valor de los títulos, resultado de la valoración del Patrimonio Autónomo al cierre de cada día. Esta información también es publicada en la siguiente dirección: www.fiduciariacorficolombiana.com, ruta: productos y servicios - Negocios fiduciarios - Fiducia de titularización de activos - Patrimonio Autónomo Estrategias inmobiliarias PEI.
- (j) La Fiduciaria desarrolló las actividades correspondientes a su gestión como Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, así como de la celebración de minutas de compraventa, promesas de compraventa, contratos de arrendamiento, contratos de concesión, y demás documentos jurídicos relacionados con el PEI.
- (k) La Fiduciaria realiza la expedición de los certificados a los Inversionistas del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI de la siguiente manera:

Detalle de ingresos del Patrimonio Autónomo, periodicidad Mensual; Certificado de Industria y Comercio de la Ciudad de Bogotá, periodicidad bimestral; Certificado de Derechos Patrimoniales; Certificado de retención en la fuente; Certificado de Industria y Comercio de la Ciudad de Barranquilla; Certificado de Industria y Comercio de la Ciudad de Pasto y Certificado de Industria y Comercio de la Ciudad de Neiva; periodicidad anual.

Cordialmente,



EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA

**Representante Legal
Fiduciaria Corficolombiana S.A.
Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI**

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Manifiesta:

Declaramos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 964 de 2005, dentro de su competencia y de acuerdo con la normatividad legal vigente, ha mantenido y ha adecuado los sistemas de revelación y control de la información financiera. Los estados financieros y el Informe de Gestión emitido por el Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial del Patrimonio Autónomo Emisor.

Así mismo, se manifiesta que se empleó la debida diligencia en la verificación de los sistemas de revelación y ha efectuado el control de la información financiera, manteniendo los procedimientos de control y revelación, asegurando que la información financiera sea presentada en forma adecuada.

El presente Informe de Gestión emitido por el Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, no presenta omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los presentes o futuros tenedores de valores del PEI.”

Dado en Bogotá D.C., a los diecisiete (17) días del mes de marzo de 2021.

Atentamente,



EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA
Representante Legal
Fiduciaria Corficolombiana S.A.

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Declaramos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la ley 964 de 2005, que los Estados Financieros al corte del 31 de diciembre de 2020 y demás informes relevantes para el público del **Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias “PEI”**, constituido en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado el 02 de febrero de 2006, no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial o las operaciones del mencionado patrimonio autónomo, el cual es emisor de valores.

Dado en Bogotá D.C., a los diecisiete (17) días del mes de marzo de 2021.

Atentamente,



EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA
Representante Legal
Fiduciaria Corficolombiana S.A.