

INFORME PERIÓDICO DE FIN DEL EJERCICIO 2022
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)



Domicilio: Cra 13 # 26-45 Piso 1

Bogotá D.C.

AÑO 2023

Tabla de Contenido

1. Aspectos Generales de la Operación de PEI	9
1.1. Descripción del objeto del negocio de PEI	9
1.2. Objetivos y estrategias de inversión de PEI	10
1.3. Activos admisibles y diversificación del portafolio	10
1.3.1. Política de asignación de activos	11
1.3.2. Activos que componen el portafolio de inversión	12
1.3.2.1. Derechos Fiduciarios	12
1.3.2.2. Adquiridos	13
1.3.2.2.1. Derecho Fiduciario Patrimonio Autónomo Outlets Único	13
1.3.2.2.2. Derecho Fiduciario- City U	13
1.3.2.2.3. Derecho Fiduciario - Boho	13
1.3.2.2.4. Derecho Fiduciario – Megaport	13
1.3.2.3. Daciones en pago	13
1.3.2.4. Adquisiciones Prometidas	14
1.3.2.4.1. Sanitas Popayán	14
1.3.2.4.2. Hada Inmuebles La Cayena	14
1.3.2.5. Desinversiones	14
1.3.2.5.1. Local Nuestro Cartago	14
1.3.2.5.2. Davivienda Normandía	15
1.3.2.5.3. Davivienda Chicó	15
1.3.2.5.4. Davivienda Visitación	15
1.4. Avalúos	15
1.5. Programa de Seguros	19
1.6. Emisiones	20
1.6.1. Emisión de títulos TEIS	20
1.6.2. Readquisición de Títulos	20
1.6.3. Calificación de Títulos PEI	21
1.6.4. Emisión de Bonos	22
1.6.4.1. Calificación de Bonos PEI	22
1.7. Pago de Capital e Intereses	22
1.8. Calificación de Gestión de Portafolio	23
1.9. Contratos de arrendamiento	23
1.10. Fondo de Readquisición	23
1.11. Total, participaciones (encargos fiduciarios) en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Valor Plus I, y cuentas bancarias	24
1.11.1. Fondo de Operación	24
1.11.2. Encargos de Gestión de Liquidez	24
1.11.3. Encargos de Garantía	25
1.11.4. Encargos Fiduciarios administrados por Fiduciarias Externas	25

1.11.5. Cuentas Bancarias	25
1.12. Obligaciones Financieras	26
1.12.1. Obligaciones de Corto Plazo	26
1.12.2. Obligaciones de Corto Plazo Operaciones Conjuntas	26
1.12.3. Obligaciones de Largo Plazo	26
1.12.4. Obligaciones de Largo Plazo Operaciones Conjuntas	27
1.13. Impuestos	27
1.13.1 Impuestos propios del Patrimonio Autónomo Fiduciaria Corficolombiana:	27
1.13.2 Impuesto de ICA	28
1.13.3. Impuesto Predial	29
1.14 . Litigios procesos judiciales y administrativos	29
1.15. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos	29
1.17. Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario	29
1.17.1. Riesgos relacionados con Colombia	29
1.17.1.1. Riesgos económicos, políticos y sociales	29
1.17.2. Tipos de inversiones	30
1.17.2.1. Inversiones ilíquidas y de largo plazo	30
1.18. Siniestros en los activos inmobiliarios	30
1.19. Adecuaciones y remodelaciones	31
2. Desempeño bursátil y financiero	31
2.1. Comportamiento y desempeño de los valores en los sistemas de negociación en que se encuentren inscritos	31
2.2. Dinámica del mercado de capitales	31
2.2.1. Renta variable	32
2.2.2. Renta Fija	32
2.2.3. Tasa de Cambio	33
2.3. Liquidez de los mercados de las Titularizaciones y Fondos Inmobiliarios en Colombia	33
2.3.1. Estrategias de Mercado	33
2.3.2. Migración de renta fija a renta variable	34
2.3.3. Split	34
2.3.4. Formador de liquidez	34
2.4. Información sobre la participación en el capital del emisor y otros asuntos materiales relativos a su estructura propietaria del capital	34
2.4.1. Composición de inversionistas	34
2.4.2. Portafolio inmobiliario por categorías	35
2.5. Análisis de la administración sobre resultados de la operación e Indicadores financieros	36
2.5.1. Ingresos	36
2.5.2. Cartera	36
2.5.3. Gastos	37

2.5.4. NOI	37
2.5.5. EBITDA	38
2.6. Las variaciones materiales de los resultados de la operación	38
2.6.1. Flujo de Caja Distribuible	38
2.6.2. Rentabilidad y valor de la unidad	39
2.7. Tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente las operaciones del emisor	39
2.8. Análisis cuantitativo y cualitativo del riesgo de mercado como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado	39
2.8.1. Inversiones en activos inmobiliarios	39
2.8.2. Mercado altamente competitivo para oportunidades de inversión	40
2.8.3. Disponibilidad a fuentes de financiamiento	40
2.8.4. Inflación	40
2.8.5. Sensibilidad de los resultados del fondo ante fluctuaciones en las tasas de interés	40
2.8.6. Vacancia	41
2.8.7. Vencimiento de contratos	41
2.8.8. Estructura de capital y endeudamiento	41
2.9. Operaciones con partes relacionadas	42
2.10. Certificaciones para el cumplimiento de la descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información	42
3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable	43
3.1. Gobierno Corporativo	43
3.2. Asamblea de Inversionistas	43
3.2.1. Reunión de Asamblea Ordinaria de Inversionistas	44
3.2.2. Reunión extraordinaria de la Asamblea de Inversionistas (primera convocatoria)	44
3.2.3. Reunión extraordinaria de la Asamblea de Inversionistas (segunda convocatoria)	45
3.3. Composición del Comité Asesor	45
3.3.1. Miembros Independientes	46
3.3.2. Representante Legal de los Inversionistas	46
3.3.3. Miembros de la Administradora	46
3.4. Conflictos de Interés	48
3.5. Arquitectura de Control de la Administradora	48
3.6. Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales	48
3.7. Información relevante	51
3.8. Aspectos generales	54
4. Anexos	55

Glosario

Activos Inmobiliarios: El Patrimonio Autónomo podrá invertir en bienes inmuebles de uso comercial que a juicio del Comité Asesor tengan un potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización por su ubicación, vías de acceso, seguridad, acabados, funcionalidad y arrendatarios:

1. Oficinas: Oficinas en edificios con altas especificaciones de seguridad y calidad.
2. Grandes Superficies Comerciales: Locales comerciales con un área construida superior a los dos mil quinientos (2,500) m² dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista).
3. Bodegas: Bodegas de altas especificaciones de seguridad y calidad.
4. Locales Comerciales: Locales comerciales con un área construida inferior a los dos mil quinientos (2,500) m² dedicados a la actividad del comercio y entretenimiento.
5. Centros Comerciales: Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.
6. Otros Activos Comerciales: Cualquier otro inmueble comercial que presente una rentabilidad esperada atractiva y que permita un mayor nivel de diversificación del Portafolio (hoteles, etc.).

Administradora: Significa PEI Asset Management S.A.S, a quien le corresponderá la conservación, custodia y administración de los Activos Inmobiliarios, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Administración Inmobiliaria.

Agente de Manejo: Significa la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Asamblea General de Inversionistas: Significa la asamblea integrada por los Inversionistas con el quórum y en las condiciones previstas en este Prospecto.

Avalúo Comercial: Significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con las técnicas de valoración aceptadas en las NIIF, o las normas que las modifiquen, reemplacen o adicionen, elaborado por una Lonja de Propiedad Raíz. Los Avalúos Comerciales podrán ser realizados por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores con previa autorización del Comité Asesor.

Bienes Titularizados: Significan los Activos Inmobiliarios con cargo a los cuales la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, llevará a cabo las Emisiones de Títulos.

Bolsa de Valores de Colombia o BVC: Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., institución privada constituida para administrar el mercado de renta variable, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano. Será la entidad encargada de realizar la adjudicación y el cumplimiento de las operaciones que se efectúen a través de los Agentes Colocadores y/o los afiliados al MEC, según se establezca en el aviso de oferta pública de cada Tramo.

Canon de Arrendamiento: Es el precio que paga el arrendatario como contraprestación a la tenencia de un Activo Inmobiliario.

Comité Asesor: Significa el órgano directivo del Patrimonio Autónomo el cual tomará decisiones respecto a las Inversiones Admisibles, el Programa de Emisión, la compra y venta de Activos Inmobiliarios y el Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo

Contrato de Administración Inmobiliaria: Significa el contrato de administración inmobiliaria celebrado entre la Administradora y la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo.

Contratos de Arrendamiento: Significa los contratos de arrendamiento celebrados entre el Patrimonio Autónomo, a través de la Fiduciaria, en su calidad de arrendador, y las personas naturales o jurídicas que adquieran el uso y goce de uno o más Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, en su calidad de arrendatarias.

Contratos de Compraventa: Significa los contratos de compraventa de Activos Inmobiliarios que celebre y suscriba la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo.

Contrato de Fiducia: Significa el contrato de fiducia mercantil irrevocable del 2 de febrero de 2006 con sus respectivas modificaciones, suscrito entre Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (en liquidación) (antes Estrategias Corporativas S.A.S.), en su calidad de Fideicomitente y originador del Patrimonio Autónomo, y la Fiduciaria Corficolombiana S.A. (antes Fiduciaria del Valle S.A.), en su calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo.

Contratos de Promesa de Compraventa: Significa los contratos de promesa de compraventa de Activos Inmobiliarios suscritos por la Fiduciaria, como vocera del Patrimonio Autónomo, con promitentes vendedores y/o compradores de dichos Activos Inmobiliarios en virtud de los cuales el promitente vendedor y el promitente comprador se obligan a celebrar Contratos de Compraventa de Activos Inmobiliarios, de acuerdo con los términos y condiciones previstos en dichos contratos.

Contrato de Representación Legal de los Inversionistas: Significa el contrato suscrito entre el Representante Legal de los Inversionistas y el Patrimonio Autónomo en beneficio de los Inversionistas para regular las relaciones de los Inversionistas y el Patrimonio Autónomo derivadas de la suscripción de los Títulos.

Deceval: Significa es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia, quien será el administrador del Programa de Emisión.

Derecho de Suscripción Preferencial Significa el derecho que tienen los Inversionistas que figuren en el registro de anotación en cuenta administrado por DECEVAL como propietarios de los Títulos del Patrimonio Autónomo en la fecha de publicación del aviso de oferta del respectivo Tramo, tendrán derecho a suscribir preferencialmente los Títulos del nuevo Tramo en la misma proporción que guarden el número de Títulos de su propiedad en dicha fecha respecto del número total de Títulos en circulación en dicha fecha. Este derecho se debe ejercer según los términos establecidos en el aviso de oferta respectivo. Por voluntad de la Asamblea General de Inversionistas, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con los términos previstos en el presente Prospecto.

Emisión: Significa el conjunto de valores con características idénticas y respaldados económicamente por un mismo emisor, con el propósito de ser puestos en circulación y absorbidos por el Mercado de Valores. Para efectos de este prospecto significa cada conjunto de Títulos emitidos con cargo al Programa de Emisión.

Endeudamiento Financiero: Significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo.

Endeudamiento Financiero de Corto Plazo: Significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo, por un plazo igual o inferior a un año.

Endeudamiento Financiero de Largo Plazo: Significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo, por un plazo superior a un año.

Fecha de Emisión: Significa el día hábil siguiente a la fecha de publicación del primer aviso de oferta de cada Tramo.

Fiduciaria: Significa la Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Formador de liquidez: Es un mecanismo, de uso generalizado en los mercados desarrollados, y que contempla un servicio prestado por una sociedad comisionista de bolsa para generar permanentemente intenciones de compra y venta sobre los títulos que se negocian en el mercado con el objetivo de tener una mayor liquidez para los Títulos PEI.

Flujo de Caja: Significa el resultado neto de los activos líquidos del Patrimonio Autónomo, calculado como los flujos de entradas y salidas de dinero en un periodo determinado (mes, semestre, año) que refleja la liquidez generada por el Patrimonio Autónomo.

Flujo de Caja Distribuible: Significan los flujos que se distribuyen entre los Inversionistas, como Utilidad Distribuida del Patrimonio Autónomo y, de ser posible, como restitución parcial de la inversión inicial.

Fondo de Operación: Significa la caja operativa que debe mantener el Patrimonio Autónomo para cumplir con todas sus obligaciones, costos y gastos.

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

Inversionistas: Son las personas naturales o jurídicas de naturaleza pública o privada, nacionales o extranjeras, que hayan adquirido Títulos, incluyendo los Fondos de Pensiones y Cesantías.

Índices accionarios: Son instrumentos financieros de referencia que muestran el comportamiento general de las acciones de un mercado, sector industrial o geográfico en particular.

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

MSCI COLCAP: El índice principal de acciones en Colombia.

Patrimonio Autónomo: Constituye el vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia que proporciona una alternativa de inversión, en la cual, el inversionista puede acceder a un portafolio diversificado de activos inmobiliarios generadores de renta a través de Títulos Participativos que transan en la Bolsa de Valores de Colombia.

PEI: Significa el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI).

Split: El mecanismo de Split o división de los títulos participativos busca aumentar el número de títulos en circulación en un factor de 1 a 100, con el objetivo de llevar el valor indicativo de los instrumentos a uno más asequible y que permita la entrada de más inversionistas al fondo.

Títulos: Significa los Títulos participativos denominados Títulos Estrategias Inmobiliarias ("Títulos PEI"), emitidos por el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, cuyos términos y condiciones se especifican en el presente Prospecto.

Títulos Readquiribles: Significan los Títulos de propiedad de los Inversionistas que podrá readquirir el Patrimonio Autónomo.

Tramos Significan las Emisiones con cargo al Programa de Emisión, en los términos y condiciones previstos en dicho Programa de Emisión.

**INFORME PERIODICO DE FIN DE EJERCICIO
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – (PEI)**

PERIODO AÑO 2022

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en su Calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, se permite presentar el Informe Periódico de Fin de Ejercicio para el año 2022 en cumplimiento de la obligación de preparación del Informe de Gestión anual de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7.4.2. de la Parte III, Título V, Capítulo I, Anexo I-RNVE, de la Circular Básica Jurídica, CBJ, en desarrollo del artículo 5.2.4.2.1 del Decreto 2555 de 2010. , 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, títulos PEI, hasta por un monto total de cinco billones de pesos (\$5.000.000.000 expresados en miles de pesos) 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 Colombiana de Comercio Exterior S.A.
Administrador del Programa de Emisión	Deceval S.A.

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

1. Aspectos Generales de la Operación de PEI

1.1. Descripción del objeto del negocio de PEI

El objeto de PEI es consolidar una alternativa de inversión que permita a los inversionistas participar en un portafolio diversificado de activos comerciales generadores de renta a través de Títulos Participativos que transan en la Bolsa de Valores de Colombia y cuentan con la más alta calificación otorgada por BRC Standard & Poor's: i-AAA, a través del Programa de Emisión y Colocación del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, su inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva oferta pública en el Mercado Principal, las cuales fueron autorizadas por la Superintendencia Financiera por cuanto el originador cumplió con los trámites

previstos en los artículos 5.2.1.1.3 al 5.2.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010 (“Decreto 2555”), el Programa de Emisión tendrá un cupo global de hasta cinco billones de pesos (COP 5,000,000,000,000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes y los Títulos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A. La inscripción de los Títulos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A. no garantiza la bondad del Título, ni la solvencia del Emisor. Los Títulos de los diferentes Tramos del Programa de Emisión son fungibles por lo que todos tienen exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Por lo anterior, los Inversionistas adquieren un derecho o alícuota en el Patrimonio Autónomo equivalente a la división del número de Títulos de propiedad del Inversionista sobre el número total de Títulos en circulación del Programa de Emisión.

1.2. Objetivos y estrategias de inversión de PEI

PEI busca conformar un portafolio diversificado de activos inmobiliarios que ofrezca unos flujos con baja volatilidad. La composición de este portafolio será dinámica, dependiendo de las oportunidades identificadas en el mercado, con el objetivo de maximizar los retornos de los inversionistas manteniendo un perfil de riesgo moderado, con el fin de invertir en activos con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido como lo son las inversiones admisibles.

1.3. Activos admisibles y diversificación del portafolio

PEI podrá invertir en bienes inmuebles de uso comercial que a juicio del Comité Asesor tengan un potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización por su ubicación, vías de acceso, seguridad, acabados, funcionalidad y arrendatarios:

- a) Activos Inmobiliarios
 - (i) Oficinas: Oficinas en edificios con altas especificaciones de seguridad y calidad.
 - (ii) Grandes Superficies Comerciales: Locales comerciales con un área construida superior a los dos mil quinientos (2,500) m² dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista).
 - (iii) Bodegas: Bodegas de altas especificaciones de seguridad y calidad.
 - (iv) Locales Comerciales: Locales comerciales con un área construida inferior a los dos mil quinientos (2,500) m² dedicados a la actividad del comercio y entretenimiento.
 - (v) Centros Comerciales: Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.
 - (vi) Otros Activos Comerciales: Cualquier otro inmueble comercial que presente una rentabilidad esperada atractiva y que permita un mayor nivel de diversificación del Portafolio (hoteles, etc.).
- b) Otros Activos
 - (i) Fiduciarios: derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.
Como paso previo a la adquisición de derechos fiduciarios por parte del Patrimonio Autónomo, la Administradora deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los derechos fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros del PEI, del porcentaje de participación que adquiera en el respectivo patrimonio autónomo, y/o sobre los Activos Inmobiliarios subyacentes.

1.3.1. Política de asignación de activos

Los lineamientos de la política de asignación de activos tienen como objetivo fijar los parámetros de inversión que permitan minimizar el Riesgo Crediticio y el Riesgo de Mercado a través de un Portafolio con un alto nivel de diversificación y una gestión inmobiliaria y financiera permanente, buscando un perfil de riesgo moderado invirtiendo en activos con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido como lo son las Inversiones Admisibles descritas en el numeral anterior, constituyendo de esta manera directrices como:

- (i) La concentración de los activos en grandes ciudades (i.e. Bogotá, Cali y Medellín), sin perjuicio que, si el Comité Asesor lo considera pertinente, el Patrimonio Autónomo pueda efectuar inversiones en Activos Inmobiliarios ubicados en otras ciudades.
- (ii) El Patrimonio Autónomo podrá invertir en mejoras y remodelaciones sobre los activos del Portafolio con el fin de maximizar su rentabilidad.
- (iii) El Patrimonio Autónomo podrá invertir en Activos Inmobiliarios únicamente cuando se tenga(n) firmado(s) el (los) Contrato(s) de Arrendamiento, concesión o cualquier tipo contractual susceptible de generar renta, del inmueble con anterioridad al desembolso de recursos por parte del Patrimonio Autónomo, salvo que obtenga la autorización del Comité Asesor para invertir en dichos Activos Inmobiliarios sin la existencia de dichos contratos.
- (iv) Las inversiones en Activos Financieros deberán realizarse teniendo en cuenta que la Política de Inversión busca maximizar la rentabilidad y seguridad de los excedentes de tal forma que se cuente con la disponibilidad de los recursos para el pago de los Gastos, el Flujo de Caja Distribuible y las adquisiciones de Activos Inmobiliarios aprobadas por el Comité Asesor.
- (v) Las inversiones en Activos Financieros serán invertidas por el Agente de Manejo, bajo las directrices del Comité Asesor, con criterios de rentabilidad y seguridad, así:
 - Moneda: Se podrán hacer inversiones denominadas en Pesos, en dólares y/o en Euros, y
 - Depositario: La Fiduciaria deberá depositar los recursos del Patrimonio Autónomo con un Depositario Aceptable.
- (vi) El Patrimonio Autónomo no podrá invertir en títulos del Agente de Manejo. No obstante, la Fiduciaria podrá invertir los Excedentes de Liquidez y los recursos del Fondo de Operación y del Fondo de Readquisición en la cartera colectiva abierta Valor Plus de la Fiduciaria, en Activos Financieros e instrumentos de cobertura.
- (vii) El Patrimonio Autónomo solamente podrá invertir en Activos Inmobiliarios una vez haya reservado los recursos correspondientes al Fondo de Operación, Fondo de Readquisición y Flujo de Caja Distribuible para mantener un equilibrio entre la liquidez necesaria y la rentabilidad esperada.
- (viii) Para la evaluación de un Activo Inmobiliario y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, se hará un análisis crediticio y financiero detallado de la contraparte del Patrimonio Autónomo para cuantificar el Riesgo Crediticio, de conformidad con lo establecido en la política de riesgo crediticio del Patrimonio Autónomo.

1.3.2. Activos que componen el portafolio de inversión

En la actualidad el PEI está conformado por 157 inmuebles de altas especificaciones por un valor superior a los \$7.962.001.048 (expresado en miles de pesos) y más de un 1.14 millones de metros cuadrados de área arrendable, dentro de los cuales se adquirieron a través de derechos fiduciarios.

Los inmuebles que forman parte del portafolio de PEI al momento de su adquisición son objeto de una debida diligencia que incluye entre otros, un estudio de títulos adelantado por firmas de abogados externos autorizadas por el Agente de Manejo y Administrador Inmobiliario, a fin de garantizar que se encuentran libres de demandas, embargos, inhibiciones, restricciones, o cualquier otro tipo de limitación o gravamen, y están a paz y salvo con el Tesoro Municipal, Departamental y Nacional por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones causadas o devengadas conforme a las Leyes Aplicables.

1.3.2.1. Derechos Fiduciarios

Nombre del Fideicomiso	Fiduciaria Administradora	Tipo de Fideicomiso	% de participación	Ciudad
F A 4338 Portafolio Sanitas PEI (Sanitas Tequendama)	Acción Fiduciaria	Administración y pagos	100%	Cali
Fideicomiso C.A y C.V 2 (Sanitas Ciudad Jardín)	Alianza Fiduciaria	administración	100%	Cali
Fideicomiso PEI Atrio Torre Norte	Alianza Fiduciaria	administración	50%	Bogotá
Fideicomiso Jardín Plaza Cúcuta	Alianza Fiduciaria	Propiedad y operación	50%	Cúcuta
Fideicomiso Torre Alianza	Alianza Fiduciaria	administración y fuente pagos	100%	Bogotá
Fideicomiso el Tesoro Etapa 4	Alianza Fiduciaria	Propiedad y operación	26,4239%	Medellín
Fideicomiso FAB Koba	Credicorp Fiduciaria	administración Inmobiliaria	100%	Ibague
Fideicomiso Becam	Itaú Fiduciaria	Propiedad	100%	Bogotá
Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Bogotá	Alianza Fiduciaria	Administración y pagos	70,461%	Bogotá
Fideicomiso C.A y C.V 3 (Sanitas Versalles)	Alianza Fiduciaria	administración	100%	Cali
Fideicomiso de Operación City U*	Fiduciaria Corficolombiana	Propiedad y operación	60%	Bogotá
Fideicomiso de Operación Ideo Itagüí	Fiduciaria Corficolombiana	Propiedad y operación	60%	Itagüí
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101	Fiduciaria Corficolombiana	Operación	49%	Cali
Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali	Fiduciaria Corficolombiana	Propiedad y operación	60%	Cali
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería *	Fiduciaria Corficolombiana	Propiedad y operación	74,007%	Montería
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago	Fiduciaria Corficolombiana	Propiedad y operación	70%	Cartago
Fideicomiso Patrimonio Autónomo C26	Fiduciaria Corficolombiana	Propiedad y operación	68,03%	Bogotá
Fideicomiso de Operación Atrio Torre Norte	Fiduciaria Corficolombiana	Operación	50%	Bogotá
Patrimonio Autónomo Centros Comerciales Outlets	Fiduciaria Corficolombiana	Propiedad	85%	Cali
Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlets	Fiduciaria Corficolombiana	Operación	85%	Cali
Patrimonio Autónomo Nuestro Bogotá	Fiduciaria Corficolombiana	Operación	70,461%	Bogotá
P A Rivana Bussines Park - Etapa I	Fiduciaria Bancolombia	Propiedad	82%	Medellín
Fideicomiso Hotel Calablanca Barú	Alianza Fiduciaria	Propiedad	60%	Cartagena - Barú
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	Fiduciaria Corficolombiana	Operación	60%	Cartagena - Barú
Fideicomiso BT S Matriz Toberin (Sanitas Toberin)	Alianza Fiduciaria	Propiedad	100%	Bogotá
Fideicomiso de Operación Rivana Tigo Bussines Park	Fiduciaria Corficolombiana	Operación	100%	Medellín
Fideicomiso Student Living Cañasgordas (Boho)*	Alianza Fiduciaria	Propiedad	75%	Cali
Fideicomiso PAK Matriz II* (Megaport)*	Fiduciaria Bancolombia	Propiedad	100%	Bogotá
Fideicomiso de Recursos Megaport*	Fiduciaria Corficolombiana	Operación	100%	Bogotá

1.3.2.2. Adquiridos

En cumplimiento del inciso (b) del numeral 4.1., de la Cláusula Cuarta del Contrato de Fiducia, durante el año 2022, PEI adquirió los derechos fiduciarios con activos inmuebles como subyacentes detallados a continuación:

1.3.2.2.1. Derecho Fiduciario Patrimonio Autónomo Outlets Único

El 29 de abril de 2022 el PA PEI se suscribió la promesa de compraventa del 5% adicional Derechos Fiduciarios del portafolio de Único, de forma tal que a partir del 1 de mayo de 2022 el PEI ostenta el 85 % con una inversión de \$46.000.000 (expresado en miles de pesos).

1.3.2.2.2. Derecho Fiduciario- City U

El PA PEI con fecha 27 de mayo de 2022 suscribió la promesa de compraventa del 10% de los Derechos Fiduciarios de la titularidad que ostentaba QBO por valor de \$23.411.000 (expresado en miles de pesos), de forma tal que a partir el 1 de junio de 2022 el PEI consolida su inversión con el 60 % de la totalidad de los Derechos Fiduciarios del Fideicomiso de Operación.

1.3.2.2.3. Derecho Fiduciario - Boho

El 19 de agosto de 2022 el PA PEI adquirió el al 75% de los Derechos Fiduciarios del Fideicomiso Student Living Cañasgordas, cuya operación y propiedad se encuentra administrado por Alianza Fiduciaria S.A. inmueble al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 370-111174 por un valor de \$ 26.250.000 (expresado en miles de pesos).

1.3.2.2.4. Derecho Fiduciario – Megaport

El 19 de septiembre de 2022 el PA PEI adquirió el 100% de los Derechos Fiduciarios del Fideicomiso PA FP Aktivos III, administrado por Fiduciaria Bancolombia., inmueble al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1517851, por la suma de \$ 93.600.000 (expresado en miles de pesos).

1.3.2.3. Daciones en pago

El PEI y Alfagres S.A. acordaron proceso de dación de pago a fin de saldar las acreencias del tercero con PEI que ascendían a \$19.363.950 (expresado en miles de pesos), de los cuales en septiembre de 2021 se dio lugar a la primera transferencia por valor de \$1.876.505 (expresado en miles de pesos) y durante la vigencia 2022 se materializó en su totalidad, de tal manera que el 16 de junio de 2022 se lleva a cabo la transferencia de los folios de matrícula inmobiliaria 040-602400, 040-602401, 040-602402, 040-602403, 040-602404, 040-602405, 040-602406 y 040-602407 correspondientes a las Zonas A y B de Lote Alfacer ubicados en la Zona Franca la Cayena por valor de \$ 15.277.670 (expresado en miles de pesos).

Por otra parte, el 8 de julio de 2022 Alfagres le transfiere a título de dación en pago a PEI la titularidad de los folios de matrícula inmobiliaria 040-550433, 040-550434 y 040-550435 correspondiente a la dación de pago Lote Alfacer La Cayena Zona D por valor de \$2.249.775 (expresado en miles de pesos).

1.3.2.4. Adquisiciones Prometidas

A continuación, se detallan los inmuebles que a corte de 31 de diciembre de 2022 continúan con acuerdos contractuales y/o trámites para adquisiciones futuras por parte de PEI:

1.3.2.4.1. Sanitas Popayán

Con fecha 20 de diciembre de 2021 se suscribió la promesa de Compraventa que tiene como finalidad la adquisición de los derechos fiduciarios que ostenta el Promitente Vendedor (Urbanizadora y Constructora Andes S.A.S. CONSTRUANDES S.A.S) respecto del Fideicomiso Construandes Expansión 1, identificado con el N.I.T. 830.053.812-2 cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S,A, a favor de PEI Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias por el 100% de los Derechos Fiduciarios por valor de \$ 15.357.000 (expresado en miles de pesos), operación autorizada por el Comité Asesor mediante el Acta No. 253 de fecha 26 de julio de 2021, la cual tiene como fecha prevista de cierre el 20 de diciembre de 2022 sujeta al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones y pagos previstos en el contrato de promesa. Ahora bien, el avance de la obra que se encuentra debidamente certificado conjuntamente por el Interventor y el Veedor en un 77% sobre el cual se han efectuado giros por valor de \$ 12.526 (expresado en miles de pesos), en calidad de anticipo de acuerdo con el Cronograma y cumplimiento de condiciones precedentes establecidas contractualmente.

1.3.2.4.2. Hada Inmuebles La Cayena

Con fecha 29 de diciembre de 2021 se suscribió la promesa de compraventa que tiene como finalidad la adquisición del 100% los derechos fiduciarios que ostenta el Promitente Vendedor HADA INTERNATIONAL S.A. identificado con Nit 900.388.839-2, respecto del Fideicomiso Hada Inmuebles La Cayena administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A., por valor de \$ 19.598.000 (expresado en miles de pesos) autorizado por el Comité Asesor mediante el Acta No. 230 del 16 de junio de 2020; cuyos activos subyacentes son los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 040-602408 y 040-602409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. A la fecha de suscripción de la compraventa, el Promitente Comprador, en calidad de arrendador, y el Promitente Vendedor, en calidad de arrendatario, celebrarán un contrato de arrendamiento sobre bien futuro, el cual tendrá como fin entregar los Inmuebles y la Bodega que se construya sobre los mismos a título de arrendamiento a favor del Promitente Vendedor. Ahora bien, el avance de la obra que se encuentra debidamente certificado conjuntamente por el Interventor y el Veedor en un 42,53 % sobre el cual se han realizado giros por valor de \$ 10.014.000 (expresado en miles de pesos), en calidad de anticipo de acuerdo con el Cronograma y cumplimiento de condiciones precedentes establecidas contractualmente.

1.3.2.5. Desinversiones

A continuación, se detallan los inmuebles que a corte de 31 de diciembre de 2022 dejaron de hacer parte del portafolio por acuerdos contractuales y resciliaciones:

1.3.2.5.1. Local Nuestro Cartago

Con fecha 26 de junio de 2022 PEI vende a Aladino Salas de Juego SAS los locales comerciales L-0187, L-0189 y L-0191 con números de matrícula inmobiliaria 375-94702, 375-94703 y 375-94704 con un área privada total de 212.9 metros cuadrados por valor de \$ 1.811.043 (expresado en miles de pesos), que para efectos de la participación del 70% equivale a \$1.267.730 (expresado en miles de pesos).

1.3.2.5.2. Davivienda Normandía

El 28 de julio de 2022 se suscribió la escritura de resciliación del inmueble Davivienda Normandía, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50C-408106 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, ubicado en la avenida Calle 53 No. 73-57, por un valor de \$ 736.000 (expresado en miles de pesos).

1.3.2.5.3. Davivienda Chicó

El 28 de julio de 2022 se suscribió la escritura de resciliación del inmueble Davivienda Chicó con folio de matrícula inmobiliaria No 50C-505385 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, ubicado en la avenida Carrera 11 No. 96-50 con Banco Davivienda, por valor de \$ 1.871.000 (expresado en miles de pesos).

1.3.2.5.4. Davivienda Visitación

El día 29 de noviembre de 2022 Banco Davivienda S.A adquiere a título de compraventa el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-65488 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, por valor de \$ 4.000.000 (expresado en miles de pesos).

1.4. Avalúos

PEI tiene un portafolio de propiedades de inversión, cuya política contable tiene medición a valor razonable. De acuerdo con lo indicado en la sección 2.7 del Prospecto de Información del PEC de TEIS (el "Prospecto") y el numeral 19 del Contrato de Fiducia, los Avalúos no podrán superar una vigencia de 12 meses para lo cual la administración tiene establecido un cronograma de avalúos durante el año calendario, que se cumplió para todos los inmuebles en 2022; los cuales fueron elaborados bajo la metodología de flujo de caja descontado, por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de evaluadores de acuerdo con las técnicas de valoración aceptadas en las normas internacionales de información financiera, y aprobados por el Comité Asesor de PEI; por otro lado, un mismo evaluador no podrá realizar el avalúo de un Activo Inmobiliario por más de tres años consecutivos.

Al 31 de diciembre de 2022 la totalidad de los inmuebles del portafolio se encuentran libres de demandas, embargos, restricciones, limitación o gravamen, y están a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones causadas o devengadas conforme a las Leyes Aplicables.

A continuación, se relaciona la información correspondiente a la vigencia 2022:

No.	Nombre del Inmueble	Categorización	Fecha de informe avalúo	Valor último avalúo 2022 (Expresados en miles de pesos)
1	Locales 80.13	Comercial	15/01/2022	\$ 2.859.960.440
2	Inmueble 81.13	Comercial	15/01/2022	\$ 3.169.655.664
3	Redetrans Yumbo	Logístico	1/02/2022	\$ 8.360.026.776
4	Redetrans Mosquera	Logístico	1/02/2022	\$ 23.669.838.743
5	Sanitas Tequendama	Especializado	23/02/2022	\$ 26.674.078.721
6	Lg Palmira	Logístico	2/03/2022	\$ 53.680.094.846
7	Seguros Del Estado	Corporativo	4/03/2022	\$ 34.531.000.000
8	Colsanitas	Corporativo	10/03/2022	\$ 66.283.300.419
9	Redetrans Bucaramanga	Logístico	12/03/2022	\$ 4.816.556.448
10	Isagen	Corporativo	15/03/2022	\$ 138.227.000.000
11	Qbe	Corporativo	16/03/2022	\$ 45.327.854.939
12	Exito Cedi	Logístico	17/03/2022	\$ 50.874.000.000
13	Nutresa Valledupar	Logístico	17/03/2022	\$ 28.284.000.000
14	Nutresa Aguachica	Logístico	17/03/2022	\$ 19.648.000.000
15	Nutresa Monteria	Logístico	17/03/2022	\$ 53.197.000.000
16	Nutresa Florencia	Logístico	17/03/2022	\$ 21.562.000.000
17	Nutresa Palermo	Logístico	17/03/2022	\$ 25.044.000.000
18	Nutresa Pasto	Logístico	17/03/2022	\$ 40.960.000.000
19	Nutresa Cartagena	Logístico	17/03/2022	\$ 48.622.000.000
20	Torre Corpbanca Calle 100	Corporativo	29/03/2022	\$ 167.574.000.000
21	Exito Belen	Comercial	29/03/2022	\$ 12.540.000.000
22	Exito Itagui	Comercial	29/03/2022	\$ 38.333.000.000
23	Exito Valledupar	Comercial	29/03/2022	\$ 3.588.000.000
24	Redetrans La Estrella	Logístico	29/03/2022	\$ 14.331.122.305
25	Carulla Paseo Real	Comercial	30/03/2022	\$ 21.153.000.000
26	El tesoro etapa 4	Comercial	30/03/2022	\$ 36.859.490.827
27	Exito El Poblado	Comercial	30/03/2022	\$ 89.089.000.000
28	Jardin Plaza Cucuta	Comercial	30/03/2022	\$ 91.836.000.000
29	Clinica Sanitas Ciudad Jardin(Cali)	Especializado	31/03/2022	\$ 18.042.000.000
30	Cinemark El Tesoro	Comercial	31/03/2022	\$ 13.603.835.136
31	Lote Indugral (ZFP)	Logístico	12/04/2022	\$ 721.400.000
32	Ciplas	Logístico	27/04/2022	\$ 107.493.000.000
33	Nuestro Bogota	Comercial	29/04/2022	\$ 343.453.689.180
34	Nuestro Monteria	Comercial	29/04/2022	\$ 85.411.478.700
35	Centro LogísticoEl Cortijo	Logístico	1/05/2022	\$ 64.550.000.000
36	Mapfre	Logístico	20/05/2022	\$ 16.756.000.000
37	Itaú Medellín	Corporativo	20/05/2022	\$ 8.414.000.000
38	Divercity	Comercial	24/05/2022	\$ 24.967.000.000
39	Bodega Redetrans Medellín	Logístico	29/05/2022	\$ 20.049.992.844
40	Elemento	Corporativo	31/05/2022	\$ 197.026.163.642
41	Sanitas Versalles	Especializado	1/06/2022	\$ 21.226.000.000
42	Itaú Bogotá Calle 26	Corporativo	4/06/2022	\$ 99.066.000.000
43	Cittium	Logístico	21/06/2022	\$ 180.421.100.000
44	Residencias universitarias-boho	Especializado	22/06/2022	\$ 26.939.250.000
45	Xerox	Comercial	24/06/2022	\$ 44.159.000.000

No.	Nombre del Inmueble	Categorización	Fecha de informe avalúo	Valor último avalúo 2022 (Expresados en miles de pesos)
46	Unico Barranquilla	Comercial	28/06/2022	\$ 224.293.750.000
47	Ideo Cali	Comercial	28/06/2022	\$ 37.347.000.000
48	Unico Cali	Comercial	28/06/2022	\$ 435.603.750.000
49	One Plaza	Corporativo	28/06/2022	\$ 129.255.000.000
50	Unico Yumbo	Comercial	28/06/2022	\$ 34.794.750.000
51	Unico Villavicencio	Comercial	28/06/2022	\$ 107.566.650.000
52	Unico Neiva	Comercial	28/06/2022	\$ 70.309.450.000
53	Deloitte	Corporativo	30/06/2022	\$ 32.618.000.000
54	Alfacer Lote zona A	Logístico	22/07/2022	\$ 5.989.000.000
55	Alfacer Lote zona D	Logístico	22/07/2022	\$ 2.150.000.000
56	Alfacer Lote zona B	Logístico	22/07/2022	\$ 10.031.000.000
57	Suppla Cali	Logístico	25/07/2022	\$ 39.479.000.000
58	Suppla Bogota	Logístico	26/07/2022	\$ 41.792.000.000
59	Fijar 93B	Corporativo	2/08/2022	\$ 33.865.887.203
60	Bodytech Armenia	Comercial	22/08/2022	\$ 4.857.000.000
61	Bodytech Cali	Comercial	22/08/2022	\$ 9.600.000.000
62	Bodytech Chia	Comercial	22/08/2022	\$ 7.778.000.000
63	Koba Ibague	Logístico	22/08/2022	\$ 37.978.000.000
64	Bodytech La Estacion -Ibague	Comercial	23/08/2022	\$ 4.325.000.000
65	Cesde	Especializado	23/08/2022	\$ 48.039.000.000
66	Bodytech Dosquebradas	Comercial	24/08/2022	\$ 3.097.000.000
67	Port Dav Oficina Principal Ibague	Comercial	24/08/2022	\$ 2.416.000.000
68	Port Dav Edificio Calle 18	Corporativo	24/08/2022	\$ 9.542.000.000
69	Port Dav Calle 76	Comercial	26/08/2022	\$ 3.798.000.000
70	Port Dav Centro Comercial Panorama	Comercial	26/08/2022	\$ 2.344.000.000
71	Port Dav Edificio Del Cafe	Corporativo	26/08/2022	\$ 12.803.000.000
72	Port Dav Edificio Seguros Bolívar	Corporativo	26/08/2022	\$ 1.422.000.000
73	Port Dav Edificio Manuel Sáenz	Comercial	26/08/2022	\$ 641.000.000
74	Port Dav Edificio El Cafe Medellin	Corporativo	26/08/2022	\$ 19.742.000.000
75	Port Dav Edificio Torre Davivienda	Corporativo	26/08/2022	\$ 16.364.000.000
76	Port Dav Centro Comercial Santafe	Comercial	26/08/2022	\$ 7.145.000.000
77	Port Dav La Frontera	Comercial	26/08/2022	\$ 5.095.000.000
78	Port Dav Premium Plaza	Comercial	26/08/2022	\$ 4.022.000.000
79	Port Dav Santa Teresita	Comercial	26/08/2022	\$ 2.069.000.000
80	Port Dav Calle 29 Palmira	Comercial	26/08/2022	\$ 652.000.000
81	Port Dav Calle 35	Comercial	26/08/2022	\$ 6.369.000.000
82	Port Dav Calle 49 Cabellano	Comercial	26/08/2022	\$ 1.718.000.000
83	Port Dav Carrera 23 Provenza	Comercial	26/08/2022	\$ 1.367.000.000
84	Port Dav Avenida Libertador	Comercial	26/08/2022	\$ 578.000.000
85	Port Dav Edificio Pasaje El Liceo	Comercial	26/08/2022	\$ 1.097.000.000
86	Port Dav Edificio Colseguros	Comercial	26/08/2022	\$ 6.612.000.000
87	Port Dav Manga	Comercial	26/08/2022	\$ 3.396.000.000
88	Port Dav Carrera 2 Bocagrande	Comercial	26/08/2022	\$ 2.289.000.000
89	Port Dav Calle 10	Corporativo	26/08/2022	\$ 10.812.000.000
90	Port Dav Avenida Cero	Comercial	26/08/2022	\$ 2.187.000.000

No.	Nombre del Inmueble	Categorización	Fecha de informe avalúo	Valor último avalúo 2022 (Expresados en miles de pesos)
91	Port Dav Unicentro Girardot	Comercial	26/08/2022	\$ 2.109.000.000
92	Port Dav Calle 38	Comercial	26/08/2022	\$ 1.469.000.000
93	Port Dav Copacabana	Comercial	26/08/2022	\$ 1.159.000.000
94	Port Dav Calle 10 # 7 - 08	Comercial	26/08/2022	\$ 3.371.000.000
95	Quadratto	Logístico	31/08/2022	\$ 54.372.210.585
96	Andirent	Corporativo	8/09/2022	\$ 26.983.000.000
97	Megaport	Corporativo	12/09/2022	\$ 99.749.000.000
98	Sanitas Toberin	Especializado	13/09/2022	\$ 55.000.000.000
99	Wbp	Corporativo	23/09/2022	\$ 51.569.000.000
100	Torre Pacific	Corporativo	26/09/2022	\$ 140.963.000.000
101	Alfacer	Logístico	29/09/2022	\$ 90.173.000.000
102	Hada	Logístico	29/09/2022	\$ 37.651.000.000
103	Zona Franca Del Pacifico	Logístico	29/09/2022	\$ 85.140.000.000
104	Ideo Itagui	Comercial	1/10/2022	\$ 59.918.181.872
105	Torre Alianza Bogotá	Corporativo	11/10/2022	\$ 100.136.000.000
106	Nuestro Cartago	Comercial	27/10/2022	\$ 64.190.000.000
107	Estra	Logístico	21/11/2022	\$ 52.581.100.000
108	Carvajal	Corporativo	22/11/2022	\$ 109.259.000.000
109	Port Dav Torre Cci	Corporativo	30/11/2022	\$ 170.447.000.000
110	Port Dav Torre Bolívar	Corporativo	30/11/2022	\$ 45.787.000.000
111	Port Dav Centro Comercial Andino	Comercial	30/11/2022	\$ 22.075.000.000
112	Port Dav El Retiro	Comercial	30/11/2022	\$ 12.375.000.000
113	Port Dav Edificio Calle 72 Carrera 11	Corporativo	30/11/2022	\$ 9.176.000.000
114	Port Dav Centro Comercial Salitre Plaza	Comercial	30/11/2022	\$ 5.748.000.000
115	Port Dav Centro Comercial Salitre Plaza 2	Comercial	30/11/2022	\$ 5.666.000.000
116	Port Dav Centro Comercial Chico	Comercial	30/11/2022	\$ 5.747.000.000
117	Port Dav Centro Comercial Teleport Business	Comercial	30/11/2022	\$ 4.608.000.000
118	Port Dav Contador	Comercial	30/11/2022	\$ 4.187.000.000
119	Port Dav Centro Comercial Plaza Imperial	Comercial	30/11/2022	\$ 4.546.000.000
120	Port Dav Cedritos	Comercial	30/11/2022	\$ 4.257.000.000
121	Port Dav Almirante	Comercial	30/11/2022	\$ 3.837.000.000
122	Port Dav La Esmeralda	Comercial	30/11/2022	\$ 3.377.000.000
123	Port Dav Barrio Restrepo	Comercial	30/11/2022	\$ 2.701.000.000
124	Port Dav Centro Comercial Galerías II	Comercial	30/11/2022	\$ 1.147.000.000
125	Port Dav Toberin	Comercial	30/11/2022	\$ 1.021.000.000
126	Port Dav Alhambra	Comercial	30/11/2022	\$ 980.000.000
127	Port Dav Soluzona	Comercial	30/11/2022	\$ 980.000.000
128	Port Dav Estrada	Comercial	30/11/2022	\$ 699.000.000
129	Port Dav Torre Suramericana	Corporativo	1/12/2022	\$ 30.238.000.000

No.	Nombre del Inmueble	Categorización	Fecha de informe avalúo	Valor último avalúo 2022 (Expresados en miles de pesos)
130	Port Dav Edificio Bavaria	Corporativo	1/12/2022	\$ 10.162.000.000
131	Port Dav Centro Comercial Plaza De Las Americas	Comercial	1/12/2022	\$ 8.405.000.000
132	Port Dav Centro Comercial Tintal Plaza	Comercial	1/12/2022	\$ 6.818.000.000
133	Port Dav Centro Comercial Hacienda Santa Bárbara	Comercial	1/12/2022	\$ 6.318.000.000
134	Port Dav Multicentro Nueva Autopista	Comercial	1/12/2022	\$ 882.000.000
135	Port Dav Chapinero	Comercial	1/12/2022	\$ 4.658.000.000
136	Port Dav Centro Comercial Tunal	Comercial	1/12/2022	\$ 4.087.000.000
137	Port Dav Calle 94	Comercial	1/12/2022	\$ 3.700.000.000
138	Port Dav La Soledad	Comercial	1/12/2022	\$ 3.436.000.000
139	Port Dav Bodega Álamos	Logístico	1/12/2022	\$ 2.689.000.000
140	Port Dav Edificio Salud Total Ph	Corporativo	1/12/2022	\$ 2.104.000.000
141	Port Dav Santa Isabel	Comercial	1/12/2022	\$ 1.569.000.000
142	Port Dav Trinidad Galan	Comercial	1/12/2022	\$ 1.481.000.000
143	Port Dav Centro Comercial Milenio Plaza	Comercial	1/12/2022	\$ 1.208.000.000
144	Emergia	Corporativo	1/12/2022	\$ 38.470.000.000
145	Tigo Rivana	Corporativo	14/12/2022	\$ 164.508.400.000
146	Hotel Calablanca Baru	Especializado	15/12/2022	\$ 142.242.787.189
147	Amadeus	Corporativo	20/12/2022	\$ 125.645.000.000
148	Atrio	Corporativo	21/12/2022	\$ 290.386.571.701
149	Port Dav Centro Comercial Isera 100	Comercial	22/12/2022	\$ 5.975.000.000
150	Edificio Avianca Ceo	Corporativo	23/12/2022	\$ 200.488.000.000
151	Qbe Oficina 601	Corporativo	26/12/2022	\$ 11.506.000.000
152	City U	Especializado	26/12/2022	\$ 146.078.400.000
153	Jardin Plaza	Comercial	26/12/2022	\$ 243.139.632.508
154	Jardin Plaza- Zona norte	Comercial	26/12/2022	\$ 65.228.637.492
155	Atlantis Plaza	Comercial	28/12/2022	\$ 193.214.000.000
156	Plaza Central	Comercial	28/12/2022	\$ 914.803.000.000
157	Edificio C-26 Bogota	Corporativo	28/12/2022	\$ 98.764.000.000

1.5. Programa de Seguros

Durante el 2022, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI aseguró los inmuebles mediante pólizas suscritas relacionadas a continuación:

Aseguradora	No. Póliza	Tipo de cobertura	Desde	Hasta	Monto Asegurado
CHUBB SEGUROS COLOMBIA	51064	Renta por eventos accidentales súbitos imprevistos	15/03/2021	15/03/2022	\$ 1.907.772.436
CHUBB SEGUROS COLOMBIA	51071	Todo Riesgo Daño Material	15/03/2021	15/03/2022	\$ 1.943.174.606
CHUBB SEGUROS COLOMBIA	54822	Renta por eventos accidentales súbitos imprevistos	15/03/2022	15/03/2023	\$ 2.457.591.953
CHUBB SEGUROS COLOMBIA	54800	Todo Riesgo Daño Material	15/03/2022	15/03/2023	\$ 2.609.725.094
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.	LRCG-15014288-1	Seguros de Responsabilidad Civil Extracontractual General	16/03/2021	15/03/2022	\$ 25.000.000
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.	LRCG-31477743-1	Seguros de Responsabilidad Civil Extracontractual General	16/03/2022	15/03/2023	\$ 40.000.000
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.	LRCG-16368733-1	Responsabilidad Civil por lesiones, muerte y/o daños materiales a terceros	4/05/2021	3/05/2022	\$ 40.000.000
CHUBB SEGUROS COLOMBIA	LRCG-40197842-1	Responsabilidad Civil por lesiones, muerte y/o daños materiales a terceros	4/05/2022	15/03/2023	\$ 40.000.000
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.	DOFF-23054841-1	Responsabilidad Civil personal de administradores de la compañía.	19/10/2021	18/10/2022	USD 30.000
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.	DOFF-66268853-1	Directores y/o Administradores de la sociedad aseguradora	19/10/2022	18/10/2023	USD 10.000
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.	DOFF-62082631-1	Directores y/o Administradores de la sociedad aseguradora	19/10/2022	18/10/2023	USD 10.000
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.	DOFF-62295333-1	Directores y/o Administradores de la sociedad aseguradora	19/10/2022	18/10/2023	USD 10.000

(Valores en miles de pesos)

1.6. Emisiones

1.6.1. Emisión de títulos TEIS

Durante el año 2022 el Patrimonio Autónomo no llevó a cabo emisiones de nuevos tramos en el Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.

1.6.2. Readquisición de Títulos

La Asamblea General de Inversionistas en reunión del 15 de junio de 2022 aprobó las modificaciones al Contrato de Fiducia consignadas en el Otrosí No. 16 y Adenda No. 25 al Prospecto de Emisión y Colocación de Títulos, necesarias para la creación de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo según consta en el acta de la reunión No. 25 de la referida asamblea.

La Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución No. 1048 de fecha 11 de agosto de 2022, autorizó las modificaciones al Prospecto relacionadas con la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo, y el Comité Asesor mediante acta No. 278 de fecha 14 de octubre de 2022 autorizó el inicio y las condiciones y términos para la primera anualidad a través de los sistemas transaccionales de la Bolsa de Valores de Colombia y las Sociedades comisionistas elegidas: BTG Pactual S.A., Casa de Bolsa S.A., Credicorp Capital Colombia S.A y Valores Bancolombia S.A.

El Comité Asesor a través el Acta No. 282 y en concordancia con la aprobación de la Asamblea General de Inversionistas autorizó de conformidad con lo establecido en el aviso de oferta la readquisición a través de mecanismo independiente de la BVC publicado el día 13 de diciembre de 2022, y en el Manual, en el cual Casa de Bolsa S.A actuó como Sociedad Comisionista de Bolsa asignada para el mecanismo, una vez cumplido el plazo para presentar las aceptaciones establecido por el término de dos (2) días hábiles contados desde el 14 de diciembre de 2022, de acuerdo con las reglas para la Readquisición establecidas en el Aviso de Oferta fueron

readquiridos 270.100 títulos por un valor total de \$9.960.207 (expresado en miles de pesos) correspondiente al máximo ofertado. El proceso de liquidación y compensación de la Readquisición se realizó de conformidad con lo establecido por el Reglamento General, la Circular Única y el Instructivo Operativo de la BVC. El pago fue llevado a cabo el segundo día hábil siguiente al cumplimiento de las reglas de Readquisición.

Para un total de 331.451 de títulos readquiridos al 31 de diciembre de 2022 y un saldo de títulos en circulación de 42.810.749.

Mecanismo Transaccional				
Fecha	No de Títulos Readquiridos	Valor	Valor Nominal	Saldo Títulos PEI
Saldo inicial	-	\$ -	\$ -	43.142.200
31/10/2022	12.875	\$ 505.751	\$ 39,282	43.129.325
30/11/2022	21.627	\$ 804.294	\$ 37,189	43.107.698
31/12/2022	26.849	\$ 952.838	\$ 35,489	43.080.849

Mecanismo Independiente				
Fecha	No de Títulos Readquiridos	Valor	Valor Nominal	Saldo Títulos PEI
31/12/2022	270.100	\$ 9.960.208	\$ 36,876	42.810.749

(Valores en Miles de pesos)

1.6.3. Calificación de Títulos PEI

Con fecha 25 de marzo de 2022 la calificadora BRC Standard & Poor's S&P Global 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	13/06/2013	i - AAA	Revisión Periódica
30/05/2007	i - AA +	Revisión Semestral	27/02/2014	i - AAA	Seguimiento Semestral
12/10/2007	i - AA +	Revisión Periódica	24/04/2014	i - AAA	Revision Extraordinaria
26/03/2008	i - AA +	Seguimiento Semestral	13/06/2014	i - AAA	Revisión Periódica
5/09/2008	i - AA + Perspectiva Positiva	Revisión Periódica	4/03/2015	i - AAA	Seguimiento Semestral
7/04/2009	i - AA + Perspectiva Positiva	Revisión Semestral	12/06/2015	i - AAA	Revisión Periódica
18/06/2009	i - AA + Perspectiva Positiva	Calificación Inicial	29/09/2015	i - AAA	Revision Extraordinaria
27/08/2009	i - AA + Perspectiva Positiva	Revisión Periódica	10/06/2016	i - AAA	Revisión Periódica
15/01/2010	i - AA + Perspectiva Positiva	Seguimiento Semestral	19/08/2016	i - AAA	Revision Extraordinaria
17/06/2010	i - AA + Perspectiva Positiva	Revisión Periódica	20/04/2017	i - AAA	Revisión Periódica
25/01/2011	i - AA + Perspectiva Positiva	Seguimiento Semestral	9/11/2017	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
15/02/2013	i - AAA	Seguimiento Semestral	25/03/2021	i - AAA	Revisión Periódica
16/04/2013	i - AAA	Revision Extraordinaria	25/03/2022	i - AAA	Revisión Periódica

Fuente: https://www.brc.com.co/calificaciones_busqueda.php?buscar=ESTRATEGIAS+INMOBILIARIAS&Submit3=Buscar

1.6.4. Emisión de Bonos

Durante el año 2022 el Patrimonio Autónomo no llevó a cabo nuevas emisiones de bonos en el Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.

1.6.4.1. Calificación de Bonos PEI

Con fecha 13 de abril de 2022, la calificadora BRC Standard & Poor's S&P Global en revisión extraordinaria confirmó 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
16/04/2021	AA+	Revisión Periódica
13/04/2022	AA+	Revisión Periódica

Fuente: https://www.brc.com.co/calificaciones_busqueda.php?buscar=ESTRATEGIAS+INMOBILIARIAS&Submit3=Buscar

1.7. Pago de Capital e Intereses

Durante el año 2022 el Patrimonio Autónomo realizó pago de intereses por la primera emisión de bonos por intermedio de DECEVAL por la suma de \$ 44.714.629 (expresado en miles de pesos).

PAGO INTERESES I EMISION				
Fecha	Sub Serie C3	Sub Serie C10	Sub Serie C25	Total I Emisión
28/02/2022	\$ -	\$ 4.460.564	\$ 3.863.212	\$ 8.323.776
31/05/2022	\$ -	\$ 5.479.422	\$ 4.712.141	\$ 10.191.563
28/08/2022	\$ -	\$ 6.819.958	\$ 5.834.445	\$ 12.654.403
28/11/2022	\$ -	\$ 7.305.617	\$ 6.239.271	\$ 13.544.887
	\$ -	\$ 24.065.561	\$ 20.649.069	\$ 44.714.629

(Valores en miles de pesos)

Durante el año 2022 el Patrimonio Autónomo realizó pago de intereses por la segunda emisión de bonos por intermedio de DECEVAL por la suma de \$ 40.978.728 (expresado en miles de pesos).

PAGO INTERESES II EMISION				
Fecha	Sub Serie A5	Sub Serie A10	Sub Serie C25	Total II Emisión
7/02/2022	\$ 1.952.610	\$ 4.038.846	\$ 3.172.240	\$ 9.163.696
9/05/2022	\$ 1.889.048	\$ 3.907.088	\$ 3.913.848	\$ 9.709.984
8/08/2022	\$ 1.952.610	\$ 4.038.846	\$ 4.884.824	\$ 10.876.280
8/11/2022	\$ 1.952.610	\$ 4.038.846	\$ 5.237.312	\$ 11.228.768
	\$ 7.746.878	\$ 16.023.626	\$ 17.208.224	\$ 40.978.728

(Valores en miles de pesos)

1.8. Calificación de Gestión de Portafolio

Con fecha 25 de marzo de 2022, la calificadora BRC Standard & Poor's S&P Global en revisión periódica confirmó la calificación de Eficacia en la Gestión de Portafolio de 'G aaa'.

FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION	FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION
12/12/2006	G-a	Calificación Inicial	16/04/2013	G aaa	Revision Extraordinaria
30/05/2007	G-a	Seguimiento Semestral	13/06/2013	G aaa	Revision Periodica
12/10/2007	G-aa	Revisión Periódica	24/04/2014	G aaa	Revision Extraordinaria
26/03/2008	G-aa	Seguimiento Semestral	13/06/2014	G aaa	Revision Periodica
5/09/2008	G-aaa	Revision Periodica	4/03/2015	G aaa	Seguimiento Semestral
7/04/2009	G-aaa	Seguimiento Semestral	12/06/2015	G aaa	Revisión Periodica
18/06/2009	G-aaa	Calificacion Inicial	29/09/2015	G aaa	Revisión Extraordinaria
27/08/2009	G-aaa	Revision Periodica	10/06/2016	G aaa	Revisión Periodica
15/01/2010	G aaa	Seguimiento Semestral	19/08/2016	G aaa	Revisión Extraordinaria
17/06/2010	G aaa	Revision Periodica	20/04/2017	G aaa	Revisión Periodica
25/01/2011	G aaa	Seguimiento Semestral	18/04/2018	G aaa	Revisión Periodica
16/06/2011	G aaa	Revision Periodica	9/04/2019	G aaa	Revisión Periodica
20/10/2011	G aaa	Revision Extraordinaria	3/04/2020	G aaa	Revisión Periodica
15/06/2012	G aaa	Revision Periodica	25/03/2021	G aaa	Revisión Periodica
15/02/2013	G aaa	Seguimiento Semestral	25/03/2022	G aaa	Revisión Periodica

Fuente: https://www.brc.com.co/calificaciones_busqueda.php?buscar=ESTRATEGIAS+INMOBILIARIAS&Submit3=Buscar

1.9. Contratos de arrendamiento

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 PEI. Durante el 2022 se suscribieron 63 contratos y se prorrogaron 71 contratos de arrendamiento y concesión.

1.10. Fondo de Readquisición

El Comité Asesor en su reunión del 24 de enero de 2022, 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 TEI's en el mercado primario y así mismo el mejor uso de los fondos disponibles por parte del PEI, en la fecha mencionada el Comité

Asesor dispuso que no era necesario provisionar durante el año 2022 suma alguna, por lo que la provisión se indicará igual a cero pesos m/cte.

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

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, contó con ciento cuarenta y siete (147) encargos constituidos en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Valor Plus I dentro de los cuales se encuentran dos (02) Fondos de Operación por valor \$11.849.913 (expresado en miles de pesos); tres (03) encargos de Gestión de Liquidez por la suma de \$59.075 (expresado en miles de pesos); y ciento cuarenta y dos (142) encargos de garantía por la suma de \$13.294.108 (expresado en miles de pesos), correspondientes a los valores retenidos como garantía en los contratos de arrendamiento, contratos de prestación de servicios o adquisiciones de inmuebles, representando un total de \$25.203.096 (expresado en miles de pesos), de acuerdo con el detalle a continuación:

1.11.1. 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, 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 2022 del encargo VPL-250020001313, constituido para el manejo de los recursos del fondo de operación:

No. Encargo	Descripción	Saldo A 31 de diciembre de 2022
250020001313	FONDO DE OPERACIÓN	\$ 10.603.153
250020002406	FONDO DE OPERACIÓN PLAZA CENTRAL	\$ 1.246.760
Total Encargos		\$ 11.849.913

(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 y permite la identificación de los valores depositados. En dicho fondo también se adicionan los recursos percibidos en los Encargos de las operaciones conjuntas.

1.11.2. 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 2022
250020001306	FONDO DE COLOCACIÓN	\$ 4.125
250020001310	FONDO DE DISTRIBUCIÓN	\$ 48.225
250020001314	FONDO DE ADQUISICIONES	\$ 6.725
Total Encargos		\$ 59.075

(Valores en Miles de pesos)

1.11.3. 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 2022, presentan un saldo de \$13.294.108 (expresado en miles de pesos).

1.11.4. Encargos Fiduciarios administrados por Fiduciarías Externas

En virtud de las instrucciones impartidas por PEI Asset Management S.A.S. en su calidad de Administrador Inmobiliario del PEI, durante el año 2022 PEI realizó las siguientes inversiones de tesorería:

Nombre del Fondo	No. de Producto	Entidad	Saldo a 31 de diciembre de 2022
FONDO ABIERTO INTERES	800256769-9-13	CORREDORES DAVIVIENDA S.A.	\$ 2.029
FONDO DE INVERSION COLECTIVA FIDUCIARIA	126002001195	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.	\$ 7.904
FONDO DE INVERSION COLECTIVA OCCIDENTA	1001201004577	FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.	\$ 1.565
FONDO DE INVERSION COLECTIVA SUMAR	60002004406037	FIDUCIARIA BOGOTA S.A.	\$ 7.599
FONDO DE INVERSION COLECTIVA SUMAR	2002884764	FIDUCIARIA BOGOTA S.A.	\$ 195
FONDO DE INVERSION COLECTIVA EFECTIVO	301000265349	FIDUCIARIA OLD MUTUAL S.A.	\$ 19.877.621
FONDO ABIERTO FIDUCREDCORP VISTA	919301059001	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA	\$ 1.089
		TOTAL	\$ 19.898.001

(Valores en Miles de pesos)

1.11.5. Cuentas Bancarias

En cuentas bancarias la suma de \$ 1.736.465 (expresado en miles de pesos), a continuación, el detalle de los saldos:

CUENTAS BANCARIAS A NOMBRE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS				Saldo a 31 de diciembre de 2022
No. Cuenta	Entidad Bancaria	Tipo de Cuenta	Concepto de la Cuenta	
001-91820-0	OCCIDENTE	AHORROS	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Fondo de Operación	\$ 1.344.081
005-56326-6	ITAÚ	AHORROS	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Recaudadora CC. Atlantis	\$ 125.830
482869996231	DAVIVIENDA	AHORROS	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Recaudadora CC. Plaza Central	\$ 18.055
482869996223	DAVIVIENDA	AHORROS	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Recaudadora CC. Plaza Central	\$ 155.599
482800005704	DAVIVIENDA	AHORROS	Cuenta para desembolsos de créditos	\$ 50
0000-32971048	SCOTIABANK	AHORROS	Cuenta para desembolsos de créditos	\$ 15.330
031-829368-62	BANCOLOMBIA	AHORROS	Cuenta para desembolsos de créditos	\$ 16.452
071-03858-2	BANCO AV VILLAS	CORRIENTE	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Recaudadora CC. Plaza Central	\$ 64.016
000-672295	BANCO BOGOTA	AHORROS	Cuenta para desembolsos de créditos	\$ 52
TOTAL CUENTAS BANCARIAS				\$ 1.739.465 (*)

(Valores en Miles de pesos)

(*) Corresponde al saldo en extracto en las cuentas bancarias del PEI al cierre de 31 de diciembre de 2022, 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 2022, y cuyos traslados bancarios se realizaron en el mes de enero de 2023.

1.12. Obligaciones Financieras

El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras de PEI y sus Operaciones Conjuntas al cierre de diciembre de 2022. A continuación, el detalle por valor de \$2.189.231.570 (expresado en miles de pesos) correspondiente al capital adeudado en las obligaciones de corto y largo plazo, (*)es importante mencionar que los EEFF adicionalmente contemplan la provisión por concepto de intereses de cada una de las obligaciones por valor de \$29.771.518 (expresado en miles de pesos) para un total de \$2.219.003.088 (expresado en miles de pesos) teniendo en cuenta que se encuentran preparados bajo las normas de contabilidad financiera IFRS:

1.12.1. Obligaciones de Corto Plazo

Entidad Financiera	Saldo a 31 de diciembre 2022		
	Saldo Capital	Saldo Intereses(*)	Total
BANCO DE BOGOTÁ	\$ 118.586.759	\$ 221.549	\$ 118.808.308
BANCOLOMBIA	\$ 191.645.315	\$ 3.881.589	\$ 195.526.904
BANCO DE OCCIDENTE	\$ 19.266.624	\$ 74.738	\$ 19.341.362
DAVMENDA	\$ 69.684.528	\$ 1.470.724	\$ 71.155.252
SCOTIABANK COLPATRIA	\$ 213.816.395	\$ 2.268.988	\$ 216.085.383
TOTAL	\$ 612.999.622	\$ 7.917.587	\$ 620.917.209

1.12.2. Obligaciones de Corto Plazo Operaciones Conjuntas

Operaciones conjuntas		Saldo a 31 de diciembre 2022		
Nombre Operación Conjunta	Entidad financiera	Saldo Capital	Saldo Intereses(*)	Total
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101	BANCOLOMBIA	\$ 2.450.000	\$ 30.485	\$ 2.480.485
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101	BANCO DE OCCIDENTE	\$ 10.045.000	\$ 20.609	\$ 10.065.609
TOTAL		\$ 12.495.000	\$ 51.094	\$ 12.546.094

1.12.3. Obligaciones de Largo Plazo

Entidad financiera	Saldo a 31 de diciembre 2022		
	Saldo Capital	Saldo Intereses(*)	Total
BANCO DE BOGOTÁ	\$ 150.277.671	\$ 1.939.499	\$ 152.217.170
BANCOLOMBIA	\$ 922.047.631	\$ 14.326.925	\$ 936.374.556
SCOTIABANK COLPATRIA	\$ 87.654.703	\$ 2.689.016	\$ 90.343.719
DAVMENDA	\$ 66.798.531	\$ 688.590	\$ 67.487.121
BANCO DE OCCIDENTE	\$ 27.394.888	\$ 728.767	\$ 28.123.655
ITAÚ	\$ 215.753.955	\$ 682.264	\$ 216.436.219
TOTAL	\$ 1.469.927.381	\$ 21.055.059	\$ 1.490.982.440

1.12.4. Obligaciones de Largo Plazo Operaciones Conjuntas

Operaciones conjuntas		Saldo a 31 de diciembre 2022		
Nombre Operación Conjunta	ENTIDAD FINANCIERA	Saldo Capital	Saldo Intereses(*)	Total
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101	BANCOLOMBIA	\$ 14.655.514	\$ 107.085	\$ 14.762.599
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101	DAVMENDA	\$ 3.411.852	\$ 4.609	\$ 3.416.461
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101	BANCO DE OCCIDENTE	\$ 2.792.997	\$ 17.964	\$ 2.810.961
FIDECOMISO DE OPERACIÓN OUTLETS	BANCOLOMBIA	\$ 9.148.179	\$ 150.128	\$ 9.298.307
FIDECOMISO JARDÍN PLAZA CÚCUTA	DAVMENDA	\$ 26.384.525	\$ 0	\$ 26.384.525
FIDECOMISO DE OPERACIÓN PA C26	BANCOLOMBIA	\$ 37.416.500	\$ 467.992	\$ 37.884.492
TOTAL		\$ 93.809.567	\$ 747.778	\$ 94.557.345
SALDO TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS		\$ 2.189.231.570	\$ 29.771.518	\$ 2.219.003.088

(expresados 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 2022 el valor total de los activos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI fue de \$ 8.551.631.360 (expresado en miles de pesos) y a la misma fecha de corte el valor total de endeudamiento fue de \$ 2.219.003.088 (expresado en miles de pesos) por lo cual el porcentaje de endeudamiento fue de 36,35% teniendo en cuenta inclusive el valor de \$883.995.000 (expresado en miles de pesos) correspondiente al capital de Bonos Emitidos, 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.

1.13. Impuestos
1.13.1 Impuestos propios del Patrimonio Autónomo Fiduciaria Corficolombiana:

A continuación, se relacionan las responsabilidades y aspectos tributarios del Patrimonio Autónomo:

- a. Responsables Impuesto sobre las ventas - IVA
- b. Agentes de retención en la fuente por renta
- c. Agentes de retención en la fuente por IVA
- d. Obligados a presentar medios magnéticos nacionales
- e. Obligados a presentar medios magnéticos municipales
- f. Los Patrimonios autónomos no son contribuyentes del impuesto sobre la renta - Numeral 3 artículo 102 del Estatuto Tributario
- g. Los Patrimonios Autónomos no son sujetos a Retención de Iva - Gran Contribuyente por la DIAN según resolución 9061 del 10 de diciembre 2020
- h. Los Patrimonios Autónomos no son sujetos a Retención en la Fuente - Parágrafo 1 artículo 102 del Estatuto Tributario
- i. Los Patrimonios Autónomos no son Contribuyentes del Impuesto de Industria y Comercio Artículo 54, modificado por el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012
- j. El Patrimonio Autónomo tiene la obligación de facturar electrónicamente.
- k. El Patrimonio Autónomo tiene la obligación de dar acuse de recibo de facturación, según resolución 00085 de 2022.

- I. El Patrimonio Autónomo emite documento soporte electrónico a los no obligados a facturar de acuerdo con Resolución 000167 del 30 de diciembre de 2021.

1.13.2 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 2022, efectuó operaciones de ICA en las 31 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 y Cartago.

Así mismo, en cumplimiento de la normativa vigente para el impuesto de Industria y Comercio en los municipios donde PEI percibe ingresos, se indica que por el año 2022, 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 PEI es agente de retención del impuesto de Industria y Comercio en las ciudades de Bogotá, Barranquilla, Cúcuta, Bucaramanga, Cartago, Pasto, Palmira, Pereira, Itagüí, Ibagué, Medellín, Dosquebradas, Cali, Manizales 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 (Certificado de retenciones) 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 (Reporte mensual de ingresos), se envían de manera mensual, bimestral o anual según corresponda.

Inversionistas	Periodicidad
Reporte mensual de Ingresos	Mensual
Retención en la Fuente	Anual
Certificado de Derechos Patrimoniales	Anual
Certificados de Titularización	Anual
Rete ICA Bogotá	Bimestral
Rete ICA Barranquilla	Anual
Rete ICA Cúcuta	Anual
Rete ICA Cartago	Anual
Rete ICA Pasto	Anual
Rete ICA Neiva	Anual
Rete ICA Bucaramanga	Anual
Rete ICA Palmira	Anual
Rete ICA Pereira	Anual
Rete ICA Itagüí	Anual
Rete ICA Ibagué	Anual
Rete ICA Medellín	Anual
Rete ICA Dosquebradas	Anual
Rete ICA Cali	Anual
Rete ICA Manizales	Anual

1.13.3. Impuesto Predial

El Patrimonio Autónomo efectuó pago por concepto de impuesto predial anual de los inmuebles en las ciudades donde tiene activos inmobiliarios. 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 y Cartago.

1.14. Litigios procesos judiciales y administrativos

A la fecha del presente informe no se encuentran en curso litigios, demandas, procesos judiciales ni administrativos que puedan afectar materialmente la operación ni situación financiera de PEI.

1.15. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos

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

1.16. Riesgos identificados por el Agente de Manejo

La revelación de los riesgos identificados por Fiduciaria Corficolombiana en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias se encuentra detallados en el numeral 5. Administración y Gestión del Riesgo (p. 39 – 45) de la Notas a los Estados Financieros que corresponden a un Anexo a este informe, de los cuales durante el periodo correspondiente al presente informe no se ha materializado ningún evento.

1.17. Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario

1.17.1. Riesgos relacionados con Colombia

1.17.1.1. Riesgos económicos, políticos y sociales

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

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

económicas, los consumidores pueden retrasar o reducir el consumo, que afectaría la capacidad de recibir ingresos en el vehículo.

1.17.2. Tipos de inversiones

1.17.2.1. Inversiones ilíquidas y de largo plazo

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

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

1.18. Siniestros en los activos inmobiliarios

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

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

Las pólizas mencionadas tienen los siguientes objetivos:

- a. Póliza todo riesgo de daños materiales: se asegura los daños y pérdidas materiales que puedan sufrir los activos inmobiliarios del portafolio como consecuencia de los riesgos materializados como amparo de esta.
- b. Póliza de responsabilidad civil extracontractual: cubre la responsabilidad del vehículo por daños, lesiones o muerte que sufran terceros en los activos inmobiliarios y cuyo origen sea imputable a nuestra responsabilidad.
- c. Póliza de responsabilidad civil por actos terroristas: cubre la responsabilidad del vehículo por daños, lesiones o muerte que sufran terceros en los activos inmobiliarios y cuyo origen provenga de un acto terrorista ocurrido en las instalaciones.

1.19. Adecuaciones y remodelaciones

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

2. Desempeño bursátil y financiero

A continuación, se relaciona el desempeño bursátil y financiero del vehículo, desarrollado por parte Pei Asset Management en su función de Administrador Inmobiliario de PEI.

2.1. Comportamiento y desempeño de los valores en los sistemas de negociación en que se encuentren inscritos

Durante el 2022 se negoció un monto de \$137.484.000 (expresados en miles de pesos) de Títulos PEI. Los meses de marzo y agosto fueron los que presentaron mayor volumen de negociación por valores de \$38.718.000 (expresados en miles de pesos) y \$14.400.000 (expresados en miles de pesos), respectivamente.

En cuanto a la variación del precio de los valores, los Títulos PEI se negociaron en el mercado secundario en promedio a 52% sobre el NAV. En términos de la cotización, a cierre de año el precio de mercado llegó a niveles de \$35,852 en promedio, equivalente a una cotización cercana al 28.4% sobre el valor patrimonial por título.

2.2. Dinámica del mercado de capitales

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

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

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

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

2.2.1. Renta variable

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

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

En ese sentido, los principales índices accionarios del mundo han sufrido descuentos relevantes. En Estados Unidos el S&P500 registró una variación en el año de -20.96%, fuertemente influenciada por los retrocesos de empresas tecnológicas con gran capitalización bursátil, mientras que en Europa el Eurostoxx600 acumuló un retroceso de -12.50%. Uno de los indicadores principales de volatilidad que demuestra el efecto de la incertidumbre global mencionada anteriormente en los mercados es el VIX, el cual aumentó 26.23% a cierre de 2022.

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

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

2.2.2. Renta Fija

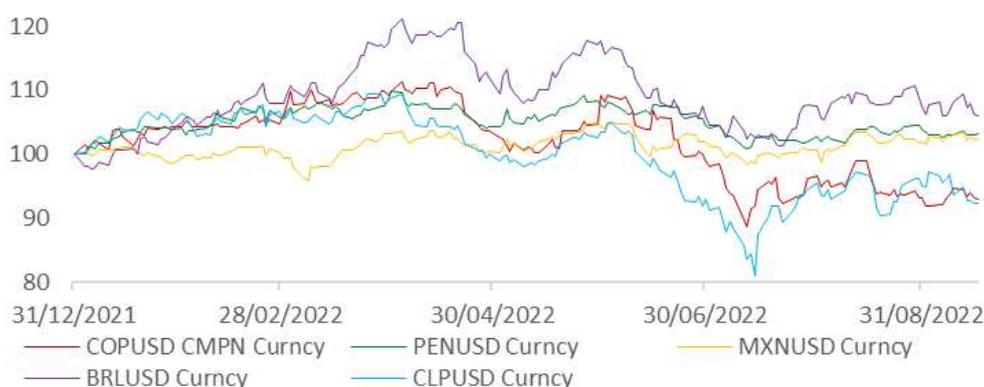
Durante el 2022, los instrumentos de renta fija globales presentaron fuertes desvalorizaciones como consecuencia de las políticas monetarias contraccionistas aunado a la incertidumbre por el contexto geopolítico derivado de los conflictos y el panorama de desaceleración económica que podría darse en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

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

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

2.2.3. Tasa de Cambio

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



2.3. Liquidez de los mercados de las Titularizaciones y Fondos Inmobiliarios en Colombia

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

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

La disminución de la liquidez que evidenció el mercado, producto de la erosión de capitales extranjeros y el menor apetito por activos de riesgo, provocó una dinámica más lenta en la negociación de este tipo de títulos. En ese entorno, el precio de mercado los Títulos PEI se negociaron en el secundario en promedio a 52% sobre el NAV. En términos de la cotización, a cierre de año el precio de mercado llegó a niveles de COP 35,852 en promedio, equivalente a una cotización cercana al 28,4% sobre el valor patrimonial por título.

2.3.1. Estrategias de Mercado

Durante 2022, Pei Am implementó estrategias en el mercado de capitales, orientadas a preservar la liquidez de los títulos en el largo plazo y a profundizar la comunicación cercana y frecuente con nuestros inversionistas.

Diseñadas desde 2021 y aprobadas por la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del pasado 15 de junio de 2022, las estrategias pretenden dinamizar las transacciones de los Títulos PEI en el mercado de capitales y las cuales, hasta la fecha, se enmarcan en las siguientes iniciativas: la migración de los títulos a la rueda renta variable, el Split o división de los títulos, la implementación de un esquema de formador de liquidez y la readquisición de títulos por parte del Patrimonio Autónomo.

2.3.2. Migración de renta fija a renta variable

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

2.3.3. Split

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

2.3.4. Formador de liquidez

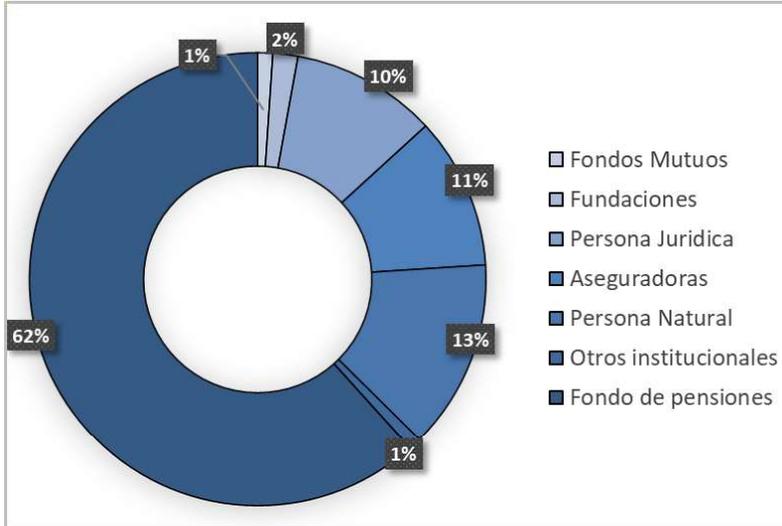
Es un mecanismo, de uso generalizado en los mercados desarrollados, y que contempla un servicio prestado por una sociedad comisionista de bolsa para generar permanentemente intenciones de compra y venta sobre los títulos que se negocian en el mercado con el objetivo de tener una mayor liquidez para los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

2.4. Información sobre la participación en el capital del emisor y otros asuntos materiales relativos a su estructura propietaria del capital

2.4.1. Composición de inversionistas

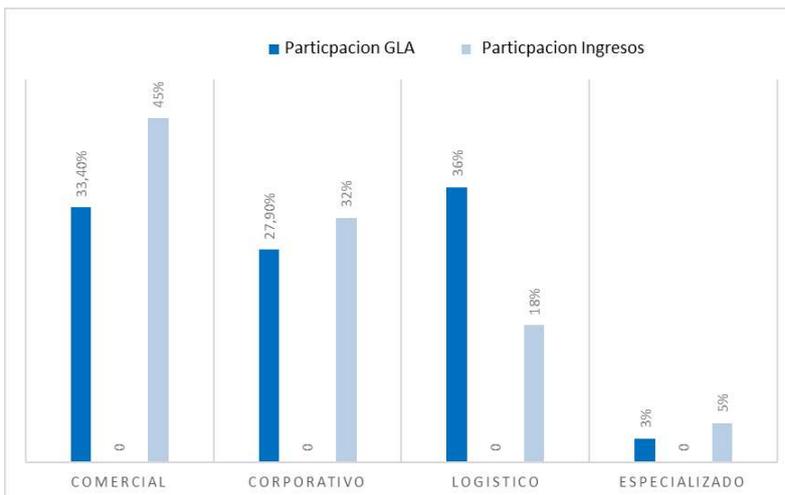
Durante 2022 la composición de inversionistas presentó variaciones respecto al 2021 en virtud de la migración a la rueda de renta variable y el Split, que llevó a un incremento 709 inversionistas, equivalente al 15% en la base de inversionistas, cerrando con un total de 5,407 inversionistas para 2022.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

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



Durante el año 2022 hubo un incremento a la base de inversionistas con el ingreso de 709 inversionistas, para un total de 5,407 inversionistas al cierre de año. Se observó un mayor ingreso de personas naturales y jurídicas, que se atribuye a la migración al sistema de renta variable y la división (split) de los Títulos PEI que se llevó a cabo en el 2022 con un factor de 1 a 100, la cual generó una disminución al monto mínimo de inversión de ingreso al vehículo.

2.4.2. Portafolio inmobiliario por categorías



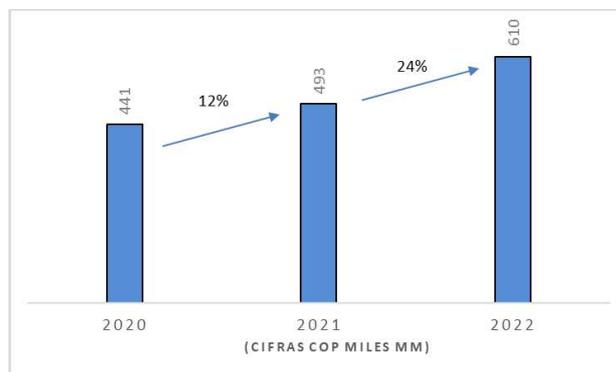
2.5. Análisis de la administración sobre resultados de la operación e Indicadores financieros

2.5.1. Ingresos

Los ingresos del vehículo incrementaron en 24% (variación de 116.000 millones adicionales) en comparación al año inmediatamente anterior, alcanzando un total de COP 609.979 millones de pesos. Lo anterior es resultado de un aumento de 73 mil millones (17.2%) por incremento en los cánones de los contratos de arrendamiento fijo y a la disminución de la vacancia que se presentó durante el 2022. Se desglosa a continuación el detalle de dicho incremento por categorías de activo: 11 mil millones por activos logísticos; 10 mil millones por activos corporativos; 43 mil millones de activos comerciales y 8 mil millones por la categoría de especializados.

Durante el 2022, el crecimiento en los ingresos de la categoría de activos comerciales, que obedeció a la recuperación del sector tras la pandemia y a la disminución de la vacancia asociada a negociaciones de contratos de arrendamiento con componente de canon variable, tuvo un impacto significativo en el incremento de los ingresos variables del vehículo. Los ingresos variables incrementaron en 64% en comparación al año inmediatamente anterior lo que equivale a 24 mil millones de pesos.

Se resalta que la entrada en operación del Hotel Calablanca en lo corrido del año 2022, aportó 12 mil millones de ingresos netos. Esto explica alrededor del 10% del incremento de los ingresos observados en lo corrido del año 2022.

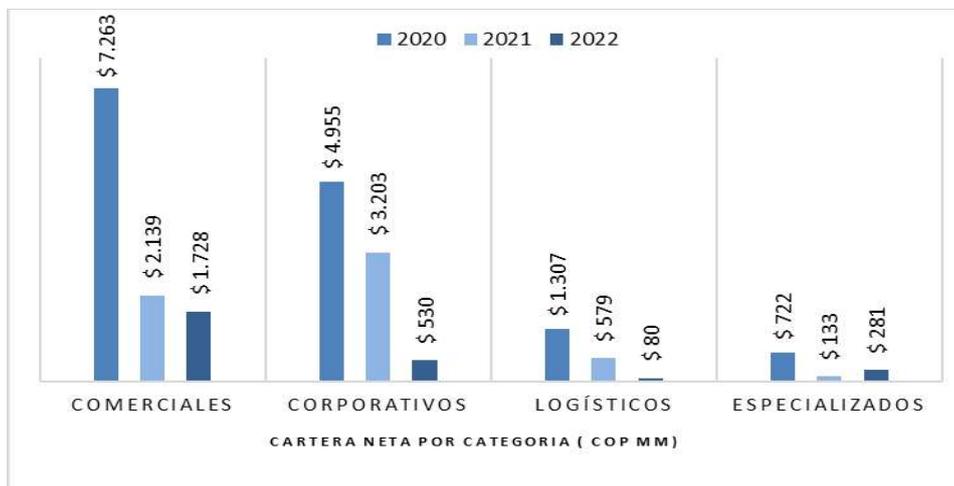


2.5.2. Cartera

Se evidenció una reducción de la cartera llegando a una cifra bruta a cierre de 2022 de 10,246 millones, 59% por debajo de los valores reportados para el año 2021. La cartera neta (cartera bruta menos provisiones contables) cerró en 2,620 millones, lo que representa una disminución de 4,339 millones en comparación al año inmediatamente anterior.

Por su parte, dado el pago de diferidos otorgados durante la pandemia especialmente en la categoría corporativa, la cartera corriente disminuyó en el 73%. Así mismo, la cartera vencida se redujo en 57% asociado principalmente al cumplimiento de las negociaciones realizadas con terceros con cartera vencida en la categoría logística y comercial.

Revisado el valor histórico, en el 2022 la cartera neta presentó la menor rotación en los últimos tres años, con un indicador de 2 días. La cartera neta al cierre de 2022 representa el 0.43% de los ingresos operacionales del año.



2.5.3. Gastos

Los gastos del vehículo incrementaron 18% frente al año 2021 cerrando en 107 mil millones, 17 mil millones más que el valor registrado el año anterior. Este incremento se dio principalmente producto de los gastos por prediales que aumentaron en 6 mil millones debido a la mayor valorización catastral contra el año 2021. Por otro lado, los honorarios de operadores especializados aumentaron 4 mil millones y en el rubro de reparaciones y mantenimiento registró un aumento por 1.100 millones asociado a la ola invernal que se presentó en 2022 en distintas latitudes del país.

2.5.4. NOI

El NOI del ejercicio 2022 registró 503 mil millones, lo cual representa un incremento de 100 mil millones con respecto al año inmediatamente anterior. En efecto, al desglosar este rubro por categorías, 38 mil millones corresponden a centros comerciales, 16 mil millones a la categoría corporativa, 15 mil millones a la categoría de especializados y 11 mil millones provinieron de activos logísticos. La categoría de comercio impulsó este indicador en virtud del comportamiento de las ventas que permitieron aumentar los ingresos variables. Adicional, la adquisición de nuevos activos como Megaport, y Boho, el aumento en participación en activos como City U y el portafolio de centros comerciales Único, sumado a la disminución en vacaciones en cada una de las categorías y a los ingresos del año completo por parte del Hotel Calablanca.

En consecuencia, el margen NOI pasó de 81.7% en el año 2021 a 82.5% al cierre de 2022 producto de la mayor variación en los ingresos totales equivalente a 23.5% frente a los gastos operativos totales que registraron un menor ritmo de crecimiento por 18.4%.

2.5.5. EBITDA

El EBITDA a cierre de 2022 alcanzó un monto por 399 mil millones, equivalente a un aumento del 28% frente al año inmediatamente anterior y 88 mil millones en virtud del aumento en 25% del ingreso operativo neto (NOI), superior al menor ritmo de crecimiento en los gastos administrativos que alcanzó un 13%. Este efecto se materializó en un margen EBITDA de 65.5% frente al 63% a cierre de 2021.

2.6. Las variaciones materiales de los resultados de la operación

2.6.1. 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, pagó a los inversionistas el Flujo de Caja Distribuible (según este término se define en el Prospecto) de manera trimestral de conformidad con la periodicidad y términos definidos en el Prospecto.

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.

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 PEI correspondiente al cuarto trimestre de 2021, primer trimestre de 2022, segundo trimestre de 2022 y tercer trimestre de 2022. A continuación, se detalla la información del pago:

Fecha Corte	Fecha Pago	No. Títulos circulación	Valor Utilidad	Valor Restitución de capital	Retención en la fuente	Retención de Ica (Pasto-Bogotá-Barranquilla-Neiva-Cucuta - Bucaramanga)	Valor Neto de Giro
31/12/2021	14/02/2022	431.422	\$ 61.652.413	\$ 2.099.248	\$ 643.781	\$ 204.369	\$ 62.903.508
31/03/2022	13/05/2022	431.422	\$ 60.377.940	\$ -	\$ 598.797	\$ 224.147	\$ 59.554.995
30/06/2022	12/08/2022	431.422	\$ 42.544.249	\$ -	\$ 430.437	\$ 229.421	\$ 41.884.390
30/09/2022	16/11/2022	*43.124.635	\$ 11.039.906	\$ -	\$ 111.791	\$ 258.445	\$ 10.669.669

(valores en miles de pesos)

En el 2022 se repartieron recursos a los inversionistas por un monto de 177 mil millones, lo cual equivale a 4,119 pesos por título (luego de haber aplicado la división (split) de los Títulos) que equivale a un dividend yield de 3.5%, reducción de 130 puntos básicos con respecto al indicador de caja registrado en 2021. Este efecto se dio principalmente por el aumento en el gasto financiero durante 2022. Se espera que en un entorno inflacionario y de altas tasas de interés como fue el año 2022, este efecto se prolongue en 2023.

Se informa que el Flujo de Caja Distribuible cuyo pago se efectuó en los trimestres segundo, tercero y cuarto se distribuyó como utilidad de la inversión; por su parte el correspondiente al primer trimestre además de utilidad tuvo un componente de restitución de inversión. La retención en la fuente se efectuó sobre el valor distribuido por Título, de acuerdo con la calidad tributaria de cada Inversionista.

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

*El 22 de agosto se dio lugar a la aplicación de la migración de renta fija a renta variable y Split de los Títulos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias ante la BVC, a razón de 100 a 1 por lo cual se denota la reexpresión en el número de títulos en circulación, del mismo modo el 14 de octubre se informó a la BVC y a través de publicación de información relevante la aprobación por parte de Comité Asesor de PEI de las condiciones de readquisición de Títulos a opción del Patrimonio Autónomo en los términos establecidos en el Prospecto del PEI a través de los mecanismos transaccionales de la BVC Cantidad de títulos a readquirir: Hasta el 3% de los títulos en circulación.

2.6.2. Rentabilidad y valor de la unidad

La rentabilidad total del portafolio cerró el año en 17% explicado en un 76% por valorización patrimonial y 24% por distribución de flujo de caja. El componente de valorización representó un retorno del 12.9% al pasar de un precio por título patrimonial de 109,872 a cierre de 2021 hasta 124,048 a cierre de 2022.

Es importante mencionar que el resultado en la valorización patrimonial y del precio del título a valor patrimonial recoge el resultado del mecanismo de actualización del valor que se realiza a través de los avalúos de cada uno de los activos que componen el portafolio de Pei. En consecuencia, en 2022 se realizó la actualización de los avalúos de cada uno de los 157 activos a través de firmas independientes, multinacionales regidas por estándares internacionales.

2.7. Tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente las operaciones del emisor

La principal variable económica que afecta el resultado de la operación es la inflación, por tener un efecto significativo en los costos e ingresos financieros del vehículo. Se prevé que los niveles de inflación presentados durante el 2022 se prolonguen durante el año 2023 de acuerdo con las expectativas de inflación del Banco de la República. No obstante, esta variable podría verse contrarrestada por los resultados operacionales e inmobiliarios, los reajustes periódicos de los contratos de arrendamiento y la normalización en el costo de financiación, lo que se espera permita retornar a los niveles históricos de distribución de flujo de caja.

2.8. Análisis cuantitativo y cualitativo del riesgo de mercado como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado

2.8.1. Inversiones en activos inmobiliarios

Según la política de inversión del PEI, el vehículo podrá invertir sus recursos en activos inmobiliarios generadores de renta y derechos fiduciarios que tengan como activos subyacentes los mencionados activos. Por lo anterior, debido a la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario en el cual invierte el PEI, el vehículo podrá verse expuesto a riesgos que se relacionan con los resultados y el desempeño de dicho mercado.

Teniendo en cuenta que se trata de un mercado en el que los indicadores de desempeño fundamentales se ven generalmente influenciados por el contexto nacional, regional e internacional, el desempeño de las inversiones del PEI pueden verse afectadas por el contexto mencionado según corresponda.

En segundo lugar, teniendo en cuenta la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario, es posible que se presenten fluctuaciones en el valor de los activos inmobiliarios que se derivan, entre otras, de los cambios en las tasas de interés, condiciones económicas, regulatorias y políticas, la disponibilidad a las fuentes de financiamiento, competencia del mercado inmobiliario, entre otras.

2.8.2. Mercado altamente competitivo para oportunidades de inversión

La adquisición de activos inmobiliarios que se ajusten a la política de inversión del PEI, es altamente competitiva y en ese sentido, implica un alto grado de incertidumbre.

Como consecuencia de lo anterior, al negociar en el mercado inmobiliario, el PEI se encuentra con la necesidad de competir con otros vehículos para obtener satisfactoriamente oportunidades de inversión que cuenten con condiciones óptimas para el vehículo de acuerdo con su política de inversión.

En ese sentido, Pei Asset Management en su calidad de Administradora, se encarga de buscar y evaluar constantemente nuevas oportunidades de inversión para el PEI, cuya presentación, análisis y aprobación dependerá de la coyuntura y el comportamiento del mercado.

2.8.3. Disponibilidad a fuentes de financiamiento

Como consecuencia del impacto que tiene una fluctuación significativa en el mercado financiero en la tolerancia al riesgo de contraparte de las instituciones financieras, el PEI se encuentra en la necesidad de buscar regularmente nuevas fuentes de financiación, entre otros, para refinanciar la deuda existente.

Para efectos de obtener nuevas fuentes de financiación, el administrador inmobiliario del vehículo se encuentra constantemente llevando a cabo el seguimiento y análisis de las variables de mercado, las distintas fuentes de financiación y sus condiciones. Adicionalmente, el administrador inmobiliario lleva a cabo un análisis de la estructura de capital del vehículo según el apetito del mercado y los inversionistas.

2.8.4. Inflación

El mercado inmobiliario se ve altamente afectado por la fluctuación de variables como la inflación. En ese sentido, un aumento en la tasa de inflación puede impactar directamente en la valorización de los activos inmobiliarios en los que invierte el PEI. Adicionalmente, esta variable puede afectar la estructura de capital del vehículo como consecuencia del apalancamiento mediante endeudamiento financiero que se encuentre indexado a la inflación.

2.8.5. Sensibilidad de los resultados del fondo ante fluctuaciones en las tasas de interés

Sin perjuicio de la capacidad del vehículo de llevar a cabo pagos del flujo de caja distribible a sus inversionistas y cumplir con las obligaciones adquiridas con terceros; las fluctuaciones en las tasas de interés pueden traducirse en el aumento del gasto financiero y por tanto en una menor distribución de flujo de caja.

Para efectos de mitigar el riesgo descrito, el administrador inmobiliario del vehículo se encarga de llevar a cabo un seguimiento continuo a las variables de mercado y el impacto que sus fluctuaciones en el portafolio del PEI, que además le permite tomar decisiones estratégicas y operativas del vehículo con la información que requerida.

2.8.6. Vacancia

Los ingresos operacionales del PEI pueden verse afectados por las fluctuaciones y el deterioro en las tasas promedio de vacancia y ocupación de las distintas categorías de activos, indicadores directamente relacionados con la capacidad del vehículo de arrendar espacios a condiciones favorables.

En ese sentido y dada la importancia que estos indicadores tienen en los resultados del vehículo, constantemente se lleva a cabo la evaluación y direccionamiento de la estrategia para la adecuada comercialización de espacios que le permitan al vehículo obtener mejores resultados.

2.8.7. Vencimiento de contratos

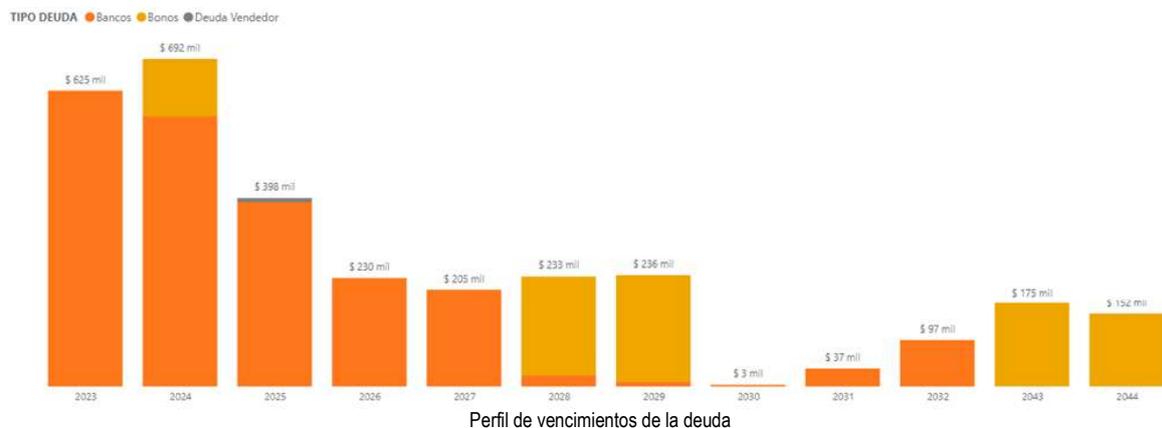
Impacto sobre los ingresos operacionales y la vacancia del vehículo como consecuencia del vencimiento de los contratos y la imposibilidad de renovarlos a condiciones favorables de plazo y precio por metro cuadrado.

2.8.8. Estructura de capital y endeudamiento

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

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

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



El 2022 cerró con un monto de endeudamiento total de 3.1 billones, de los cuales el 80% es deuda de largo plazo y el 20% corresponde a deuda de corto plazo. Así, el indicador loan-to-value que mide la deuda neta sobre el total de activos cerró el 2022 con un nivel del 36%.

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

2.9. Operaciones con partes relacionadas

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

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

Las operaciones con partes relacionadas se encuentran en el numeral 35 de las Notas a los Estados Financieros (p. 81 – 83).

2.10. Certificaciones para el cumplimiento de la descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información

- i. Certificación expedida por el representante legal del Agente de Manejo correspondiente a la información que comprende todos los aspectos materiales del negocio. (Anexo 1)
- ii. Certificación emitida por el revisor fiscal del emisor en referencia a la efectividad de los controles sobre el reporte de información financiera. (Anexo 2)
- iii. Informe suscrito por el representante legal del Agente de Manejo sobre los resultados de la evaluación a los sistemas de control interno, los procedimientos de control y revelación de la información financiera, en cumplimiento del art. 47 de la Ley 964 de 2005 y atendiendo a las excepciones previstas en el art. 48 de la mencionada ley. (Anexo 3)

3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable

3.1. Gobierno Corporativo

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

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

Participan en el gobierno corporativo del Pei dos órganos principales: (i) la asamblea de inversionistas de PEI; y (ii) el Comité Asesor. El máximo órgano para la toma de decisiones estructurales es la asamblea de inversionistas de PEI, a la cual tienen derecho de asistir con voz y voto todos los Inversionistas en proporción a su participación en PEI (“Asamblea de Inversionistas”). Además de los derechos y funciones otorgados a la Asamblea de Inversionistas en el Prospecto, se detallan las reglas de funcionamiento en el Reglamento Interno de la Asamblea



de Inversionistas disponible en <https://pei.com.co/portal-inversionistas-nuevo/asambleas/>.

3.2. Asamblea de Inversionistas

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

3.2.1. Reunión de Asamblea Ordinaria de Inversionistas

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

- a. Designación del presidente y secretario de la Reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.
- b. Presentación, para aprobación, del informe anual presentado por la Administradora, PEI Asset Management S.A.S. con corte a 31 de diciembre de 2021
- c. Presentación, para aprobación, del Plan Estratégico para el año 2022 presentado por la Administradora, PEI Asset Management S.A.S.
- d. Presentación, para aprobación, del informe de gestión del PEI elaborado por el Agente de Manejo, Fiduciaria Corficolombiana S.A., con corte a 31 de diciembre de 2021.
- e. Presentación, para aprobación, del informe de estado de fin de ejercicio del PEI con corte a 31 de diciembre de 2021 – Estados Financieros, elaborado por el Agente de Manejo, Fiduciaria Corficolombiana S.A.
- f. Luego de agotar el orden del día previsto en el aviso de convocatoria, se dio por terminada la reunión de la primera convocatoria de la Asamblea de Inversionistas.

3.2.2. Reunión extraordinaria de la Asamblea de Inversionistas (primera convocatoria)

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

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

No se obtuvo el quorum requerido, por lo cual se procede a llevar a cabo segunda convocatoria.

3.2.3. Reunión extraordinaria de la Asamblea de Inversionistas (segunda convocatoria)

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

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

3.3. Composición del Comité Asesor

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

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

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

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

El Comité Asesor determina el valor que deberá ser pagado a sus miembros independientes por su asistencia a las reuniones. Se determinará un valor base como honorario para cada una de las reuniones y una prima pagadera

anualmente que se determinará de acuerdo con la asistencia. Los miembros independientes son designados por la Administradora y ratificados conjuntamente por el Agente de Manejo y el Representante Legal de los Inversionistas. Respecto a la remuneración de los representantes de la Administradora por su participación en el Comité Asesor, desde el 12 de febrero de 2007 se acordó que estos no reciben compensación.

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

3.3.1. Miembros Independientes

Sol Beatriz Arango: Ingeniera de Producción de la Universidad Eafit y especialista en Finanzas. Actualmente es presidenta de Servicios Nutresa S.A.S, vicepresidente de Desarrollo Sostenible de Grupo Nutresa y directora general de la Fundación Nutresa. Es miembro de las Juntas Directivas de Protección S.A y Crystal S.A, entre otras.

Julio Manuel Ayerbe: Economista de la Universidad de Los Andes. Fue presidente de la Organización Corona S.A y actualmente es socio de la firma Ayerbe Abogados y miembro de las Juntas Directivas de la Organización Corona S.A., Corona Industrial SAS, Homecenter de Colombia SA y del Banco Colpatría & Mercantil Colpatría.

Roberto Holguín: Economista de la Universidad de Georgetown y Especialista en Finanzas. Miembro de la Junta Directiva del Banco Davivienda, de la Constructora Bolívar, del Grupo Energía de Bogotá GEB, vicepresidente del Consejo de la Universidad Jorge Tadeo Lozano y forma parte del comité de inversiones del Grupo Bolívar.

María Victoria Riaño: Administradora de empresas, egresada de la Universidad Javeriana. Cuenta con un MBA, de la Universidad de los Andes. Actualmente participa en las Juntas Directivas del Grupo Bolívar, la Fundación Juanfe y 30% Club, iniciativa que vela por la diversidad de género en las Juntas Directivas. Formó parte de otras juntas como Invercolsa, la Asociación Colombiana de Petróleos, Colgas y Terpel Antioquia.

3.3.2. Representante Legal de los Inversionistas

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

3.3.3. Miembros de la Administradora

Carlos Angulo Ladish: Economista de la Universidad de los Andes, hizo una maestría en Administración de Negocios (MBA) en J.L. Kellogg School of Management de Northwestern University. Socio de Inversiones y Estrategias Corporativas S.A. Trabajó durante 8 años en Goldman, Sachs & Co. en Nueva York. Participó en la creación del grupo Terranum y actualmente es presidente del comité asesor del Pei.

Ana María Bernal Rueda: Abogada de la Pontificia Universidad Javeriana, tiene un Master en Derecho (LLM) de la Universidad de Cornell, un Master en Administración Pública (MPA) de la Universidad de Harvard y es Especialista en Legislación Financiera de la Universidad Javeriana. Ha participado en distintas transacciones en

el sector financiero y en la industria de fondos de capital privado. Su experiencia se concentra en el derecho financiero y corporativo. Trabajó en la Superintendencia Financiera de Colombia, se desempeñó como In-house Legal Counsel de Holcim Colombia y como abogada de las áreas de Mercado de Capitales, Bancario & Financiero y M&A de firmas de abogados como Philippi Prietocarrizosa Ferrero DU & Uría y Dentons Cárdenas & Cárdenas.

Jairo Alberto Corrales: Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes con especialización en Finanzas de la misma universidad. Presidente de la Administradora desde 2009. En su posición, ha estructurado la adquisición de más de 500,000 metros cuadrados en inmuebles comerciales, corporativos, logísticos y de usos especializados. Participó en la estructuración de la Sede Corporativa Isagen, en Medellín, el Centro Comercial Plaza Central, la Torre Atrio, entre otros.

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Conflictos de Interés

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

3.5. Arquitectura de Control de la Administradora

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

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

3.6. Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Ecoeficiencia y adaptación al cambio climático:

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

Adicionalmente, se estructuró un plan de acción climático que tiene como objetivo direccionar la estrategia, establecer herramientas y mecanismos para enfrentar la crisis climática y los efectos del cambio climático desde los activos de Pei. Para iniciar con la implementación del plan en el año 2023, en el 2022 se inició con la medición de los consumos de energía y agua y la generación de residuos en las zonas comunes del 100% de los activos.

Los principales resultados de la medición se encuentran descritos en el informe de sostenibilidad de Pei AM correspondiente al 2022.

II. Gestión de riesgo e innovación digital:

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

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

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

Los beneficios que le traerá al vehículo son:

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

III. Crecimiento rentable:

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

En línea con lo anterior, durante el 2022 se desarrolló e implementó un plan de comunicaciones y mercadeo enfocado en posicionar la sostenibilidad como un pilar de Pei AM y Pei mediante diferentes campañas realizadas para audiencias internas y externas que tienen relación con las marcas.

IV. Inversión responsable:

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

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

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

V. Desarrollo y bienestar del talento humano:

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

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

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

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

Para más información acerca de la gestión en sostenibilidad del Administrador Inmobiliario de PEI por favor consulte el Informe de sostenibilidad 2022 publicado en la página web de Pei www.pei.com.co.

3.7. 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 2022, en el SIMEV:

Fecha	Detalle
9/02/2022	Fiduciaria Corficolombiana SA, en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) se permite publicar los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2021
10/02/2022	Fiduciaria Corficolombiana SA, en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) se permite publicar comunicado de prensa, relacionado con los estados financieros del cuarto trimestre y el cierre del año 2021
14/02/2022	Se informa que el 14 de febrero de 2022, se procedió con el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el 1° de octubre y el 31 de diciembre de 2021
15/03/2022	Primera Convocatoria de Reunión Ordinaria de la Asamblea de Inversionistas 2022
25/03/2022	El Comité Técnico de BRC Ratings - S&P Global SA SCV en revisión periódica confirmó la calificación de los Títulos de Participación Inmobiliaria de i AAA
25/03/2022	El Comité Técnico de BRC Ratings - S&P Global SA SCV en revisión periódica confirmó la calificación de eficacia en la gestión de portafolios de G aaa
29/03/2022	Se informa que el día 29 de marzo de 2022 se llevó a cabo la reunión ordinaria de primera convocatoria de la Asamblea General de Inversionistas del PEI
6/04/2022	BRC Ratings - S&P Global SA SCV divulga el documento técnico de la calificación de los Títulos de Participación Inmobiliaria del Programa de Títulos Participativos emitidos por el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI)
6/04/2022	BRC Ratings- S&P Global SA SCV divulga el documento técnico de la calificación de eficacia en la gestión de portafolios del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias
13/04/2022	El Comité Técnico de El Comité Técnico de BRC Ratings S&P Global SA SCV confirmó la calificación de deuda de corto plazo BRC 1+ del PEC de Bonos Ordinarios, Bonos Verdes y Papeles comerciales hasta por la suma de COP15 billones del PEI
13/04/2022	El Comité Técnico de El Comité Técnico de BRC Ratings S&P Global SA SCV confirmó la calificación de deuda de largo plazo AA+ del PEC de Bonos Ordinarios, Bonos Verdes y Papeles comerciales hasta por la suma de COP15 billones del PEI
27/04/2022	BRC Investor Services SA SCV divulga el documento técnico de la revisión periódica de deuda de corto plazo de los papeles comerciales correspondientes al Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, Bonos Verdes y Papeles Comerciales del PEI
27/04/2022	BRC Investor Services SA SCV divulga el documento técnico de la revisión periódica de deuda de largo plazo de los bonos correspondientes al Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, Bonos Verdes y Papeles Comerciales del PEI
3/05/2022	Comunicado de Prensa Pei Asset Management, administrador inmobiliario de Pei, dio a conocer los indicadores y resultados correspondientes al primer trimestre de 2022
13/05/2022	El Agente de Manejo se permite informar que los Estados Financieros intermedios con corte a 31 de marzo 2022 están a disposición de los inversionistas y de terceros
13/05/2022	El Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias , emisor de los títulos participativos Estrategias Inmobiliarias, se permite publicar los estados financieros intermedios con corte al 31 de marzo de 2022

Fecha	Detalle
13/05/2022	El 13 de mayo de 2022, se procedió con el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el 1° de enero al 31 de marzo de 2022
24/05/2022	Primera convocatoria de reunión extraordinaria de la asamblea general de inversionistas 2022
1/06/2022	Se informa que el 1 de junio de 2022 se llevó a cabo la reunión de primera convocatoria de asamblea de inversionistas del PEI Sin embargo, no hubo quórum suficiente para deliberar y votar varios puntos del orden del día
8/06/2022	Segunda convocatoria de reunión extraordinaria de la asamblea general de inversionistas 2022
15/06/2022	Se informa que el miércoles 15 de junio de 2022 a las 8:00 am se celebró la reunión no presencial en segunda convocatoria de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas de PEI 2022
11/08/2022	Se informa que los estados financieros intermedios con corte a 30 de junio 2022 están a disposición de los inversionistas y de terceros
11/08/2022	Se informa que los estados financieros intermedios con corte a 30 de junio 2022 están a disposición de los inversionistas y de terceros
12/08/2022	Se informa que el 12 de agosto de 2022 se procedió con el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el 1° de abril al 30 de junio de 2022
18/08/2022	Se anexa adenda a Prospecto de Información
22/08/2022	Se informa que a partir de hoy se efectúa el traslado de la negociación de los Títulos Participativos al sistema de renta variable de la BVC y se activa el mecanismo de división (split) de los Títulos Participativos en dicho sistema
14/10/2022	Se informa que el PEI iniciará la Readquisición de los Títulos a Opción del Patrimonio
9/11/2022	Comunicado de Prensa Pei Asset Management, administrador inmobiliario de PEI, da a conocer los indicadores y resultados del tercer trimestre 2022
15/11/2022	El Agente de Manejo se permite informar que los Estados Financieros condensados con corte a 30 de septiembre 2022 del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, están a disposición de los inversionistas y de terceros
15/11/2022	Fiduciaria Corficolombiana SA, en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, emisor de los Títulos PEI, informa que los Estados Financieros condensados con corte a 30 de septiembre 2022 están a disponibles
16/11/2022	El 16 de noviembre de 2022 el PEI realizó el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al tercer trimestre de 2022
13/12/2022	Aviso de adquisición mecanismo independiente
15/12/2022	Readquisición mecanismo independiente : Vencimiento del plazo para presentar aceptaciones

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 de PEI se permite recordar a los Inversionistas y el mercado en general que PEI, por medio de su Administrador Inmobiliario Pei Asset Management S.A.S. (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 los resultados de negocio y resultados financieros del Patrimonio Autónomo correspondientes al último trimestre reportado al RNVE.

3.8. 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.
- l. Fiduciaria Corficolombiana manifiesta que no ha ejercido ninguna practica restrictiva para la libre circulación de las Facturas emitidas por los vendedores o proveedores, en virtud del artículo 87 de la Ley 1676 de 2013.
- m. Fiduciaria Corficolombiana manifiesta que en cumplimiento del artículo 47 de la Ley 222 de 1995, modificado con el artículo 1 de la Ley 603 de 2000, podemos garantizar que los productos protegidos con derecho de

propiedad intelectual y derechos de autor están siendo utilizados en forma legal, en cumplimiento de las normas respectivas y las debidas autorizaciones.

4. Anexos

Estados Financieros (Anexo 4)

Cordialmente,



EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA
Representante Legal
Fiduciaria Corficolombiana S.A.
Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI