

ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS PEI 2018



EDIFICIO AVIANCA - BOGOTÁ





La **confianza** se construye con las acciones y se **consolida** con el tiempo



ORDEN DEL DÍA



1. Verificación de Quórum

2. Lectura y Aprobación del Orden del Día

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

4. Informe de Gestión PEI 2017 Administradora Inmobiliaria

5. Presentación para aprobación del Plan Estratégico

6. Informe de Gestión PEI 2017 Agente de Manejo

7. Estados Financieros PEI 2017 Agente de Manejo

8. Ratificación del nuevo mecanismo de adjudicación previsto en el Prospecto de Emisión y Colocación.

9. Propuesta de modificación al prospecto de emisión y colocación

10. Información sobre el proyecto que adelanta la Bolsa de Valores de Colombia para la modificación de su Reglamento General a fin de trasladar las unidades de participación al mercado de renta variable.

EDIFICIO C 26 - BOGOTÁ

1

VERIFICACIÓN DE QUÓRUM

VERIFICACIÓN QUÓRUM

70.1%





LECTURA Y
APROBACIÓN DEL
ORDEN DEL DÍA

LECTURA Y APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA

1

APROBADO

2

NO APROBADO

3

ABSTENCIÓN

3

NOMBRAMIENTO DEL
PRESIDENTE,
SECRETARIO Y
COMISIÓN
APROBATORIA DEL ACTA

NOMBRAMIENTOS

**Gabriel
Castellanos**

PRESIDENTE

**Fiduciaria
Corficolombiana**

SECRETARIO

**Porvenir
Seguros Bolívar**

COMISIÓN
APROBATORIA
DEL ACTA

FIJAR CENTRO 93B - BOGOTÁ

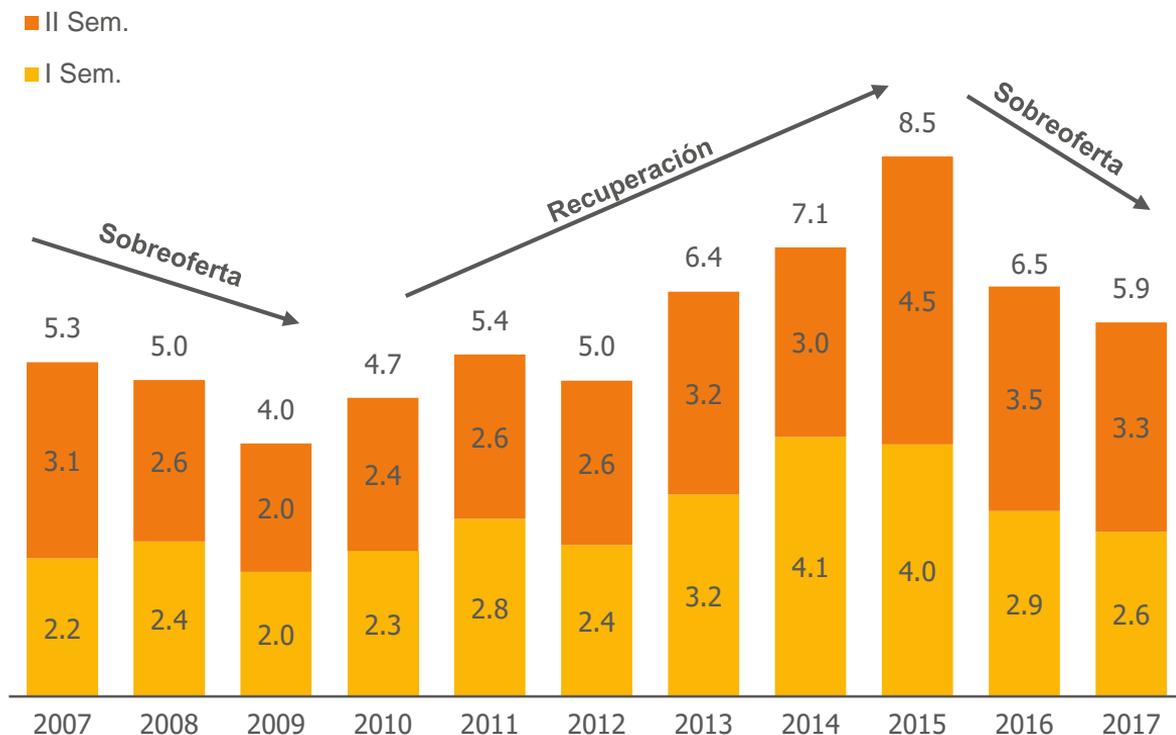
4

INFORME DE GESTIÓN
PEI 2017
ADMINISTRADORA
INMOBILIARIA



ENTORNO

Durante el 2017 se aprobaron más de 23MM m² de licencias de construcción, de las cuales 5.9MM (25%) corresponden a licencias no habitacionales



-9%

Variación
Licencias
2017-2016

CONTINÚA LA TENDENCIA NEGATIVA EN LAS LICENCIAS DE LAS CATEGORÍAS CORPORATIVOS Y COMERCIALES DEBIDO A LOS ALTOS INVENTARIOS Y A LA BAJA ABSORCIÓN

El 45% de las licencias no habitacionales, es decir 2.7MM m², están concentradas en Bogotá, Antioquia y Cundinamarca

-42%

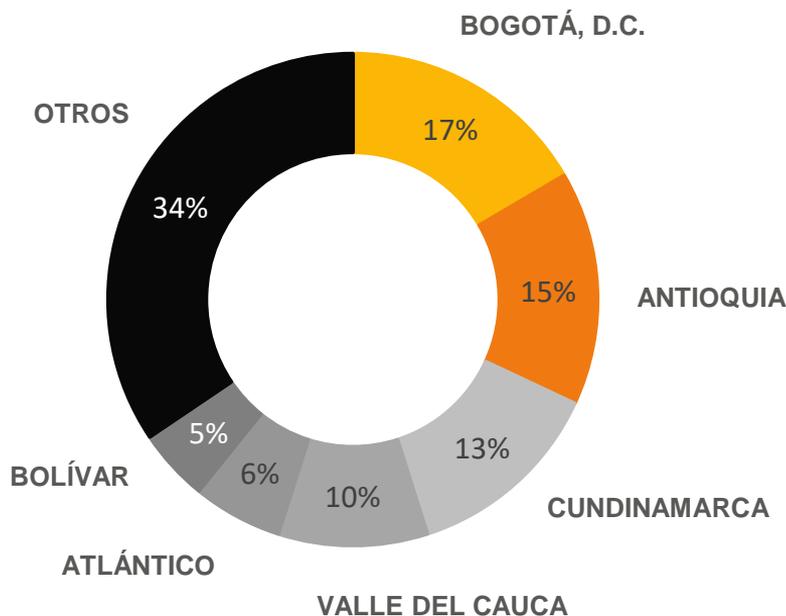
Bogotá
(-695K m²)

-8%

Antioquia
(-83K m²)

6%

Cundinamarca
(42K m²)



-1%

Industria
(-18K m²)

-9%

Comercio
(-189K m²)

-47%

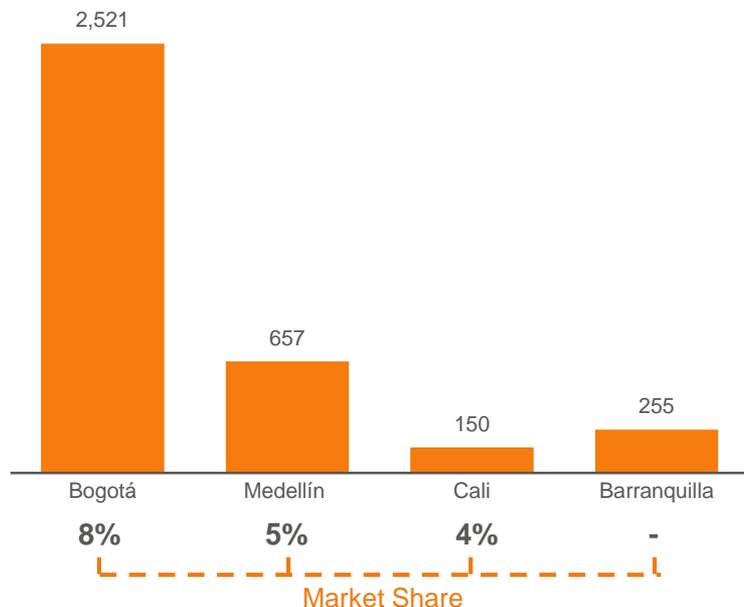
Oficina
(-446K m²)

Durante el 2017, el mercado de oficinas en las 4 principales ciudades de Colombia cerró con un inventario de 3.6MM m²

INVENTARIO DE OFICINAS

+13%

Variación inventario
2017-2016



Fuente: Colliers

Bogotá (+11%)
+251k m²

180k
Absorción m²

Medellín (+19%)
+104k m²

75k
Absorción m²

Cali (+6%)
+9k m²

4k
Absorción m²

B/quilla (+32%)
+54k m²

43k
Absorción m²

NUEVO INVENTARIO 2017



Elemento
Bogotá (80k m²)

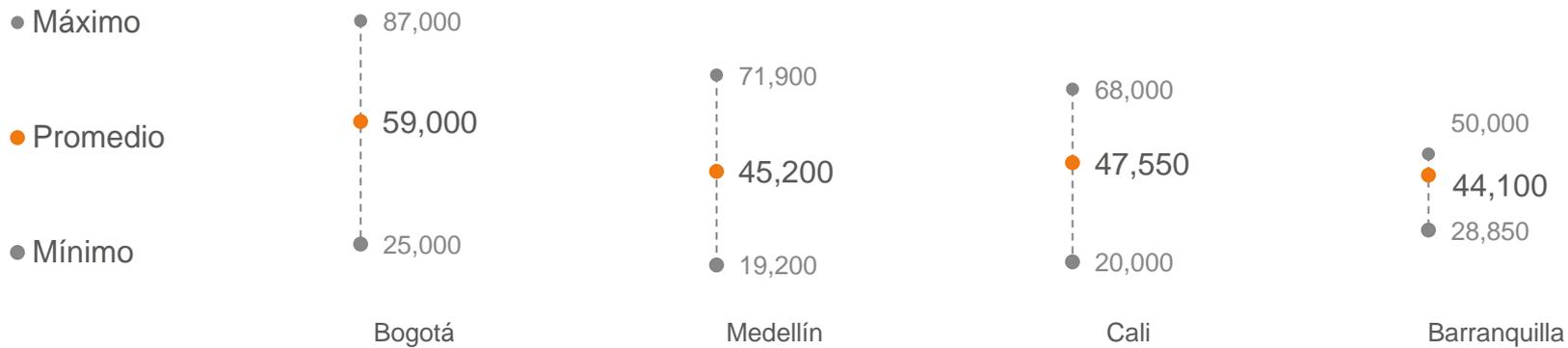


Centro Empresarial Américas
Bogotá (70k m²)



Torre Alianza
Medellín (13k m²)

Durante el 2017, el canon de oficinas presentó una tendencia a la baja debido al alto nivel de oferta en el país



Var. Canon promedio 2017-2016	Bogotá	Medellín	Cali	Barranquilla
	-8%	-8%	+1%	+1%

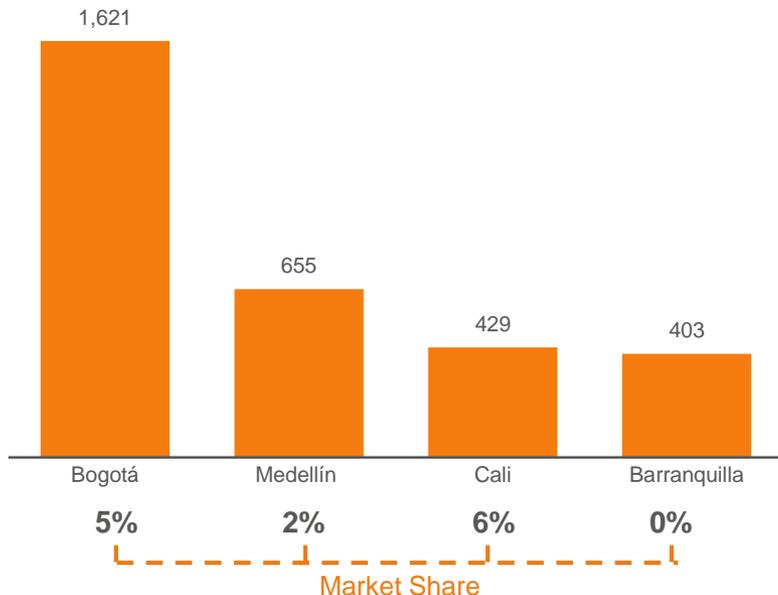


En 2017 las 4 principales ciudades de Colombia cerraron con un inventario de 3.1MM m² en **Centros Comerciales**

INVENTARIO DE CENTROS COMERCIALES

+5%

Variación
inventario
2017-2016



Fuente: La Galería Inmobiliaria

Bogotá (+8%)
+117k m²

90k
Absorción m²

Medellín (+0%)
+0K m²

-4K
Absorción m²

Cali (+0%)
+0K m²

45K
Absorción m²

B/quilla (+5%)
+20K m²

62K
Absorción m²

NUEVO INVENTARIO 2017



Multiplaza
Bogotá (65K m²)

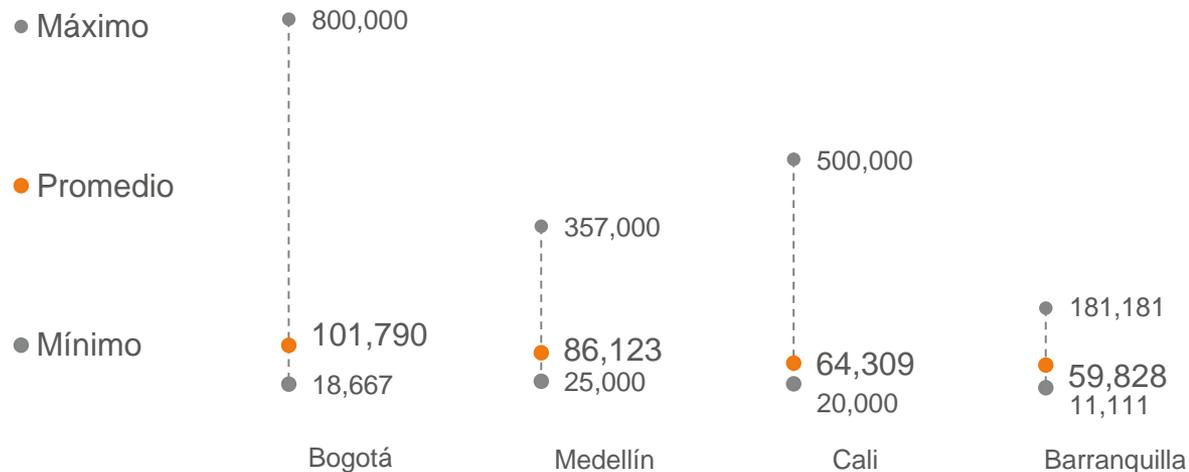


Gran Plaza Bosa
Bogotá (21K m²)



Nuestro Atlántico
Barranquilla (19K m²)

Durante el 2017 los precios variaron por el ingreso de nueva oferta con moderna infraestructura



Var. Canon promedio¹ 2017-2016

+31%

-13%

+35%

-11%

Ventas minoristas²

-0.9%

Colombia 2017 - 2016

Ventas en CC³

-4%

Bogotá 2017 - 2016

1 Fuente: La galería inmobiliaria y cálculos Pei

2 Fuente: DANE

3 Fuente: Raddar

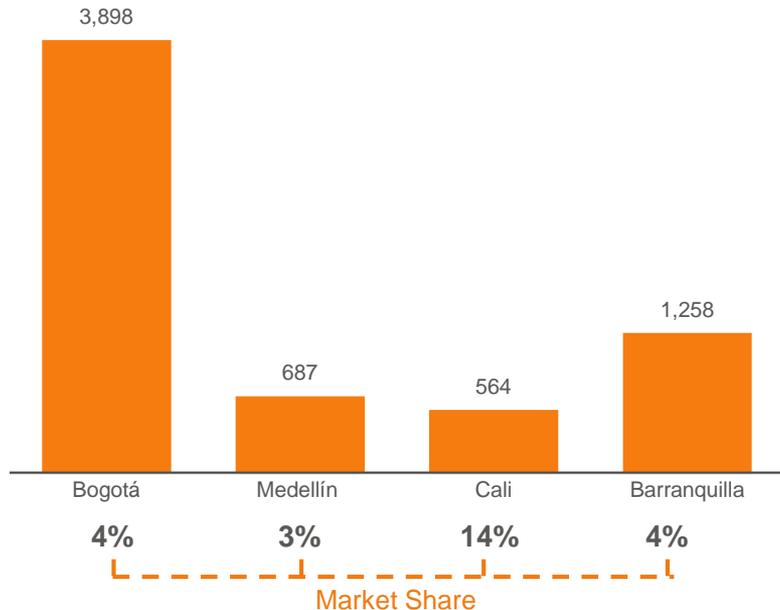


En 2017 las 4 principales ciudades de Colombia cerraron con un inventario de 6.4MM m² en **bodegas**

INVENTARIO DE BODEGAS INDUSTRIALES

+3%

Variación
inventario
2017-2016



Fuente: Colliers

Bogotá (+3%)
+118k m²

-39k
Absorción m²

Medellín (+5%)
+30k m²

-26k
Absorción m²

Cali (+1%)
+3k m²

-3k
Absorción m²

B/quilla (+3%)
+39k m²

33k
Absorción m²

NUEVO INVENTARIO 2017



Interpark
Cota (90k m²)

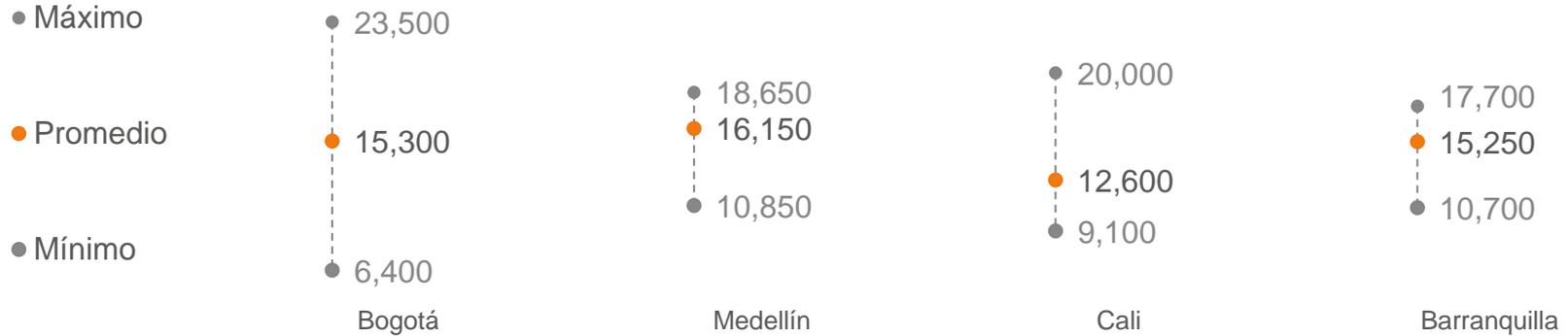


Greenpark
Barranquilla (28k m²)



Intexzona
Cota (20k m²)

Durante el 2017 el canon de bodegas presentó una tendencia mixta debido a nueva oferta de inmuebles con modernas especificaciones y desarrollos a la medida



Var. Canon promedio 2017-2016

7%

+5%

-2%

-3%





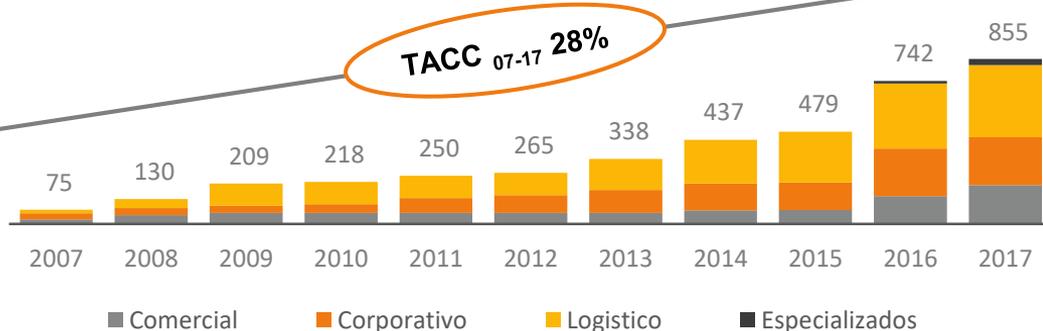
CRECIMIENTO

Con un crecimiento del 27% en el valor de los activos bajo manejo durante el 2017, el Pei consolida la senda de crecimiento estratégico y rentable de los últimos años

EVOLUCIÓN DEL VALOR LOS ACTIVOS BAJO MANEJO - AUM (CO\$ k MM)



EVOLUCIÓN DEL ÁREA ARRENDABLE (k m²)



↑ 27%

AUM

↑ 15%

ÁREA ARRENDABLE

+ 14 adquisiciones

CO\$ 830k MM

110k m²

- 9.8 Años plazo promedio de los contratos
- Coberturas
- 3 nuevas ciudades
- Arrendatarios AAA
- Desarrollo de marca en Centros Comerciales

CENTRO DE EXCELENCIA OPERACIONAL AVIANCA



CLASE:
Corporativo



UBICACIÓN:
Bogotá, Calle 26



ESQUEMA:
S&LB



VALOR:
CO\$ 140k MM



ÁREA:
16.6k m²



PARTICIPACIÓN:
100%



CONTRATO:
20 años



- Arrendatario AAA
- Primer centro entrenamiento aéreo en Colombia

EDIFICIO CORPORATIVO C-26



CLASE:
Corporativo



UBICACIÓN:
Bogotá, Calle 26



ESQUEMA:
S&LB



VALOR:
CO\$ 87k MM



ÁREA:
9.9k m²



PARTICIPACIÓN:
67%



CONTRATO:
10 años



- Esquema de pago
- Usuario final Sector Oficial

1. Corresponde a pesos corrientes de un flujo a desembolsar en los próximos 10 años.

CENTRO COMERCIAL PLAZA CENTRAL



CLASE:

Comercial



UBICACIÓN:

Bogotá, Puente Aranda



ESQUEMA:

Proyecto



VALOR:

CO\$ 341k MM



ÁREA:

29.6k m²



PARTICIPACIÓN:

39,5%



COBERTURA:

Hasta 2020



- Consolidación 77%
- Concepto Delizia
- Fallabela, Cinecolombia, H&M

CENTRO COMERCIAL NUESTRO MONTERÍA



CLASE:

Comercial



UBICACIÓN:

Montería, Glorieta
de los Toros



ESQUEMA:

Proyecto



VALOR:

CO\$ 46k MM



ÁREA:

9.5k m²



PARTICIPACIÓN:

51%



COBERTURA:

Hasta 2020



- 92% comercializado a la compra
- Desarrollo marca Nuestro
- Ciudades Intermedias

CENTRO COMERCIAL IDEO CALI



CLASE:

Comercial



UBICACIÓN:

Cali, Carrera 1



ESQUEMA:

Proyecto



VALOR:

CO\$ 32k MM



ÁREA:

10.0k m²



PARTICIPACIÓN:

60%



COBERTURA:

Hasta 2020



- Decoración y Diseño
- Marca propia Pei
- Corona, Decorcerámica

ÉXITO CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VALLEDUPAR



CLASE:

Comercial



UBICACIÓN:

Valledupar, CC Unicentro



ESQUEMA:

S&LB



VALOR:

CO\$ 4k MM



ÁREA:

1.3k m²



PARTICIPACIÓN:

100%



CONTRATO:

15 años



- Portafolio Grupo Éxito
- Arrendatario AAA

LOCALES 8012



CLASE:

Comercial



UBICACIÓN:

Bogotá, Calle 81



ESQUEMA:

SWT



VALOR:

CO\$ 4k MM



ÁREA:

0.3k m²



PARTICIPACIÓN:

100%



CONTRATO:

Varios



- Expansión CC Atlantis

PORTAFOLIO CEDIS NUTRESA



CLASE:

Logístico



UBICACIÓN:

Florencia, Palermo, Pasto
Montería y Cartagena



ESQUEMA:

BTS



VALOR:

CO\$ 149k MM



ÁREA:

42.8k m²



PARTICIPACIÓN:

100%



CONTRATO:

17-18 años



- Portafolio Nutresa
- Diversificación geográfica
- Altas especificaciones:
refrigeración, congelación

REDETRANS MEDELLÍN



CLASE:

Logístico



UBICACIÓN:

Medellín, Barrio Colombia



ESQUEMA:

S&LB



VALOR:

CO\$ 13k MM



ÁREA:

5.5k m²



PARTICIPACIÓN:

100%



CONTRATO:

15 años



- Ubicación estratégica
- Oportunidad de redesarrollo
- Ciudad del Río

HADA BARRANQUILLA



CLASE:

Industrial



UBICACIÓN:

Barranquilla, ZF La Cayena



ESQUEMA:

S&LB



VALOR:

CO\$ 14k MM



ÁREA:

3.5k m²



PARTICIPACIÓN:

100%



CONTRATO:

20 años



- Consolidación propiedad en ZF la Cayena
- Futura expansión de la planta

CONSOLIDADO ADQUISICIONES 2017



CORPORATIVOS

Adquisiciones

2

Área Arrendable

26k m²

Valor Adquisición

CO\$ 227K MM



COMERCIALES

5

51k m²

CO\$ 427K MM



LOGÍSTICOS

7

33k m²

CO\$ 176K MM

TOTAL

14

110k m²

CO\$ 830K MM

Con las adquisiciones realizadas durante el 2017, el 16% de los ingresos provienen de ciudades no principales

CUMPLIMIENTO LÍMITES ACTUALES

	2017	Vs 2016	Límite
Bogotá	65%	↑	85%
Medellín	11%	↓	50%
Cali	8%	↓	50%
Otros	16%	↑	30%

co\$ 572k MM

Monto Adquirido en Bogotá

co\$ 200k MM

Monto Adquirido en Otras Ciudades

GESTIÓN 2017



3 Nuevas Ciudades

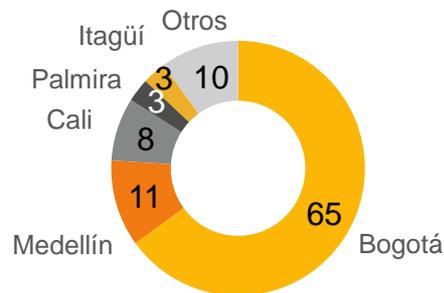
Florencia, Palermo, Montería

30 Ciudades

Presencia

16%

Ingresos provenientes de otras ciudades a cierre de 2017



Con respecto a la diversificación por tipo de activo, el Pei se mantiene dentro de los límites establecidos



Corporativo

42%

- **35%** Sedes corporativas
- **65%** Edificios multiarrendatario



Comercial

35%

- **25%** Locales comerciales
- **75%** Centros comerciales

70%

Límite por Tipo de Activo



Logístico

20%

- **43%** Industriales
- **57%** Logísticos



Especializados

3%

- **71%** Inmueble de residencias universitarias
- **29%** Centro educativo

Los cinco principales arrendatarios del Pei suman menos del 30% de los ingresos totales del portafolio

1



Davivienda

11.4%

70,768 m²

69 Activos



2



Almacenes Éxito

4.9%

56,735 m²

5 Activos



3



Nutresa

4.5%

42,800 m²

6 Activos



4



Frontera E&P

4.0%

12,260 m²

1 Activo



5



Itaú

3.6%

16,839 m²

2 Activos



GESTIÓN 2017

Dilución del 2%

Del principal arrendatario

229

Nuevos arrendatarios

42%

Incremento en el número de contratos

SECTORES ECONÓMICOS



30%

Comercio



11%

Industrial



15%

Financiero



10%

Serv. Profesionales

El Pei tiene suscritos cuatro contratos vinculantes por valor de CO\$ 792k MM los cuales serán incorporados al portafolio durante los próximos tres años

ATRIO TORRE NORTE



CLASE:
Corporativo



UBICACIÓN:
Bogotá



VALOR:
CO\$ 420k MM



ÁREA:
31.6k m²



PARTICIPACIÓN:
50%



APERTURA:
Cuarto Trimestre 2019



- Renovación Urbana
- Ubicación Estratégica
- Esquema de Coberturas

CENTRO COMERCIAL NUESTRO BOGOTÁ



CLASE:
Comercial



UBICACIÓN:
Bogotá



VALOR:
CO\$ 315k MM



ÁREA¹:
56.9k m²



PARTICIPACIÓN²:
75% (estimado)



APERTURA:
Primer Semestre 2021



- Desarrollo de Marca
- Consolidación Activos en la Zona

¹ Corresponde al 100% del área arrendable del inmueble.

² Pendiente definir la cuota parte que adquirirá el Pei sobre el inmueble.

CENTRO MÉDICO DE ATENCIÓN EPS SANITAS



CLASE:
Especializado



UBICACIÓN:
Cali



VALOR:
CO\$ 18k MM



ÁREA:
3.5k m²



PARTICIPACIÓN:
100%



APERTURA:
Finales 2018



- Desarrollo Portafolio Especializado
- Primer Centro de Salud

LG PALMIRA



CLASE:

Logístico



UBICACIÓN:

Palmira



VALOR:

CO\$ 39k MM



ÁREA:

19.5k m²



PARTICIPACIÓN:

100%



APERTURA:

Primer Semestre 2018



- Retención Arrendatario
- Esquema BTS con contrato por 5 años

El Pei adelanta un proceso riguroso de evaluación de oportunidades

OPORTUNIDADES VALORADAS

Activos

168

Monto

6.3

CO\$ Bn

TASA DE CONVERSIÓN

16%

Analizamos 84 oportunidades y adquirimos 14 activos

13%

Analizamos CO\$ 6.3 Bn y adquirimos CO\$ 830k MM

TIPO DE TRANSACCIÓN

S&LB 38%

2,400

CO\$ k MM

SWT 21%

1,308

CO\$ k MM

BTS 10%

648

CO\$ k MM

Proyecto 31%

1,948

CO\$ k MM

CIUDAD

Bogotá 54%

3,382

CO\$ k MM

Medellín 5%

345

CO\$ k MM

Cali 5%

313

CO\$ k MM

Otros 36%

2,264

CO\$ k MM

TIPO DE ACTIVO

Oficina 31%

1,960

CO\$ k MM

Bodegas 15%

940

CO\$ k MM

Comercio 37%

2,351

CO k MM

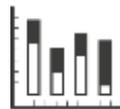
Otros 17%

1,053

CO\$ k MM



INDICADORES DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO



VARIACIÓN DE INGRESOS 2017-2016

+59%



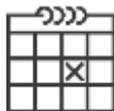
m² DE NUEVOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

55 k



CONTRATOS RENOVADOS

180



CONTRATOS CON VENCIMIENTO SUPERIOR A 5 AÑOS

61%



DE PROYECTOS DE CAPEX Y R&M

126

DESCRIPCIÓN DE INDICADORES

VACANCIA FÍSICA

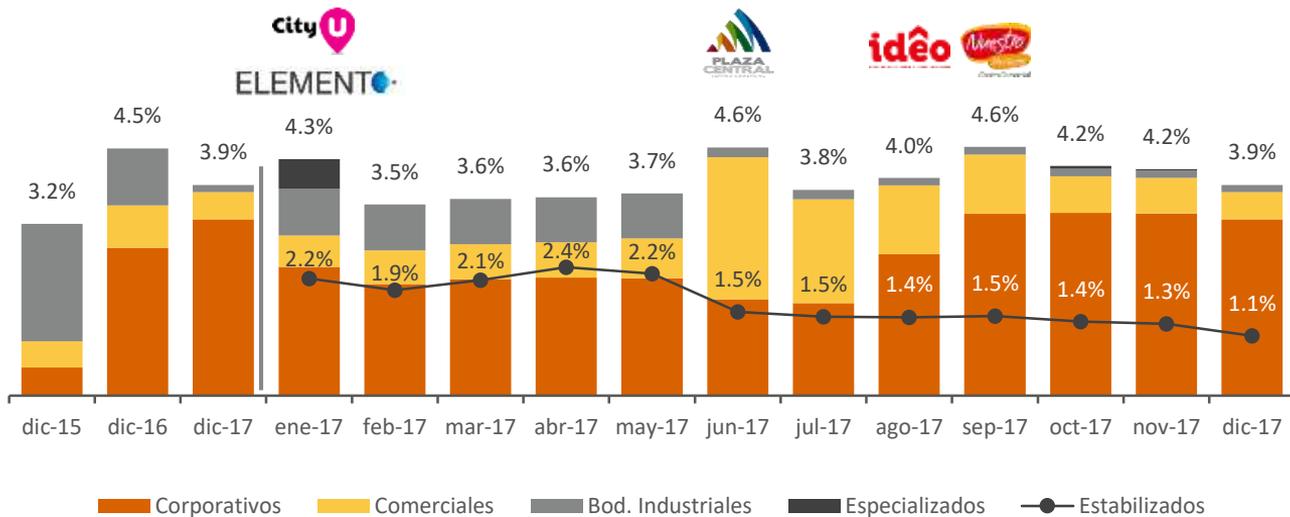
$$= \frac{\text{m}^2 \text{ vacantes}}{\text{m}^2 \text{ del Pei}}$$

VACANCIA ECONÓMICA

$$= \frac{\text{Ingresos potenciales de áreas vacantes} \\ - \text{Coberturas}}{\text{Canon de contratos actuales} + \text{Ingresos} \\ \text{potenciales de áreas vacantes}}$$

Durante el 2017 la vacancia se mantuvo en niveles inferiores al 5%

EVOLUCIÓN DE VACANCIA ECONÓMICA



3.9%

Vacancia Económica Pei

1.1%

Vacancia Económica Pei Estabilizados

4.8%

Vacancia Física Pei

CONTRATOS 2017

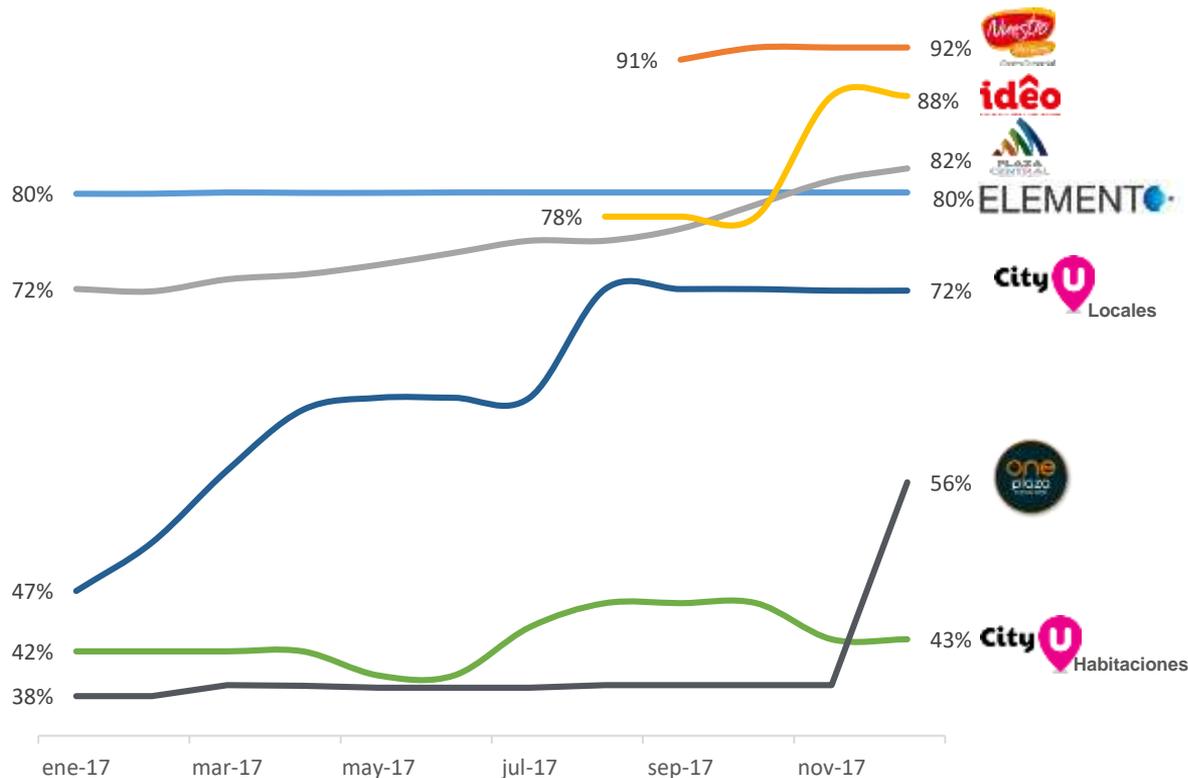


55k m²

m² de nuevos contratos

Durante el 2017 estuvieron en proceso de estabilización activos como Elemento, Plaza Central, CityU e Ideo Cali

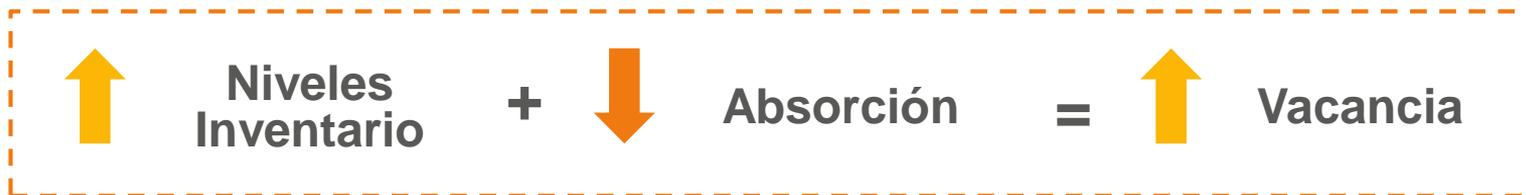
EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN FÍSICA DE ACTIVOS EN PROCESO DE ESTABILIZACIÓN



La vacancia física de las categorías del Pei se mantiene en niveles bajos con respecto al mercado

2017

MERCADO INMOBILIARIO



CORPORATIVOS

6%

12%



COMERCIALES

7%

11%



BODEGAS

1%

14%

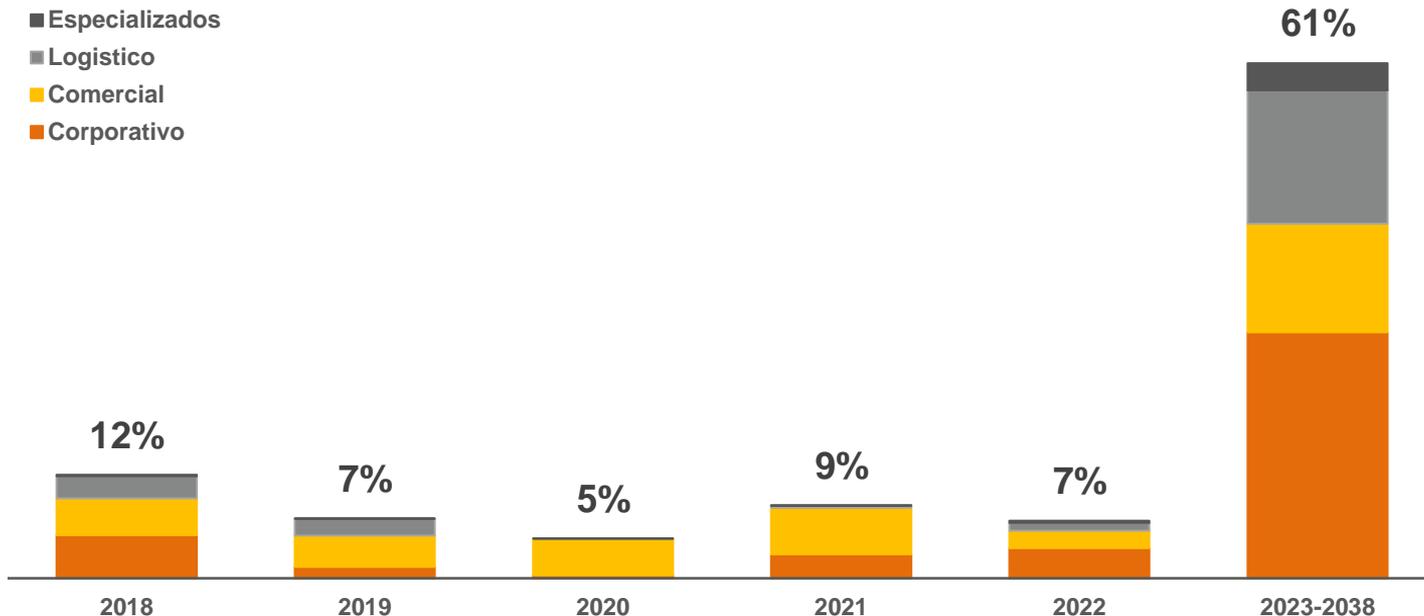


Colliers **MERCADO**¹

1. Vacancia estimada por Colliers para las 4 principales ciudades de Colombia

El 61% de los contratos del Pei tienen un vencimiento superior a 5 años

VENCIMIENTO ANUAL DE CONTRATOS (% INGRESOS)



8.0

Duración promedio de contratos

9.1

Duración promedio de contratos excluyendo CC

DESCRIPCIÓN DE INDICADORES

RETENCIÓN

La retención mide la capacidad de la Administradora de renovar los contratos en un periodo de tiempo determinado

Ingresos de Contratos renovados

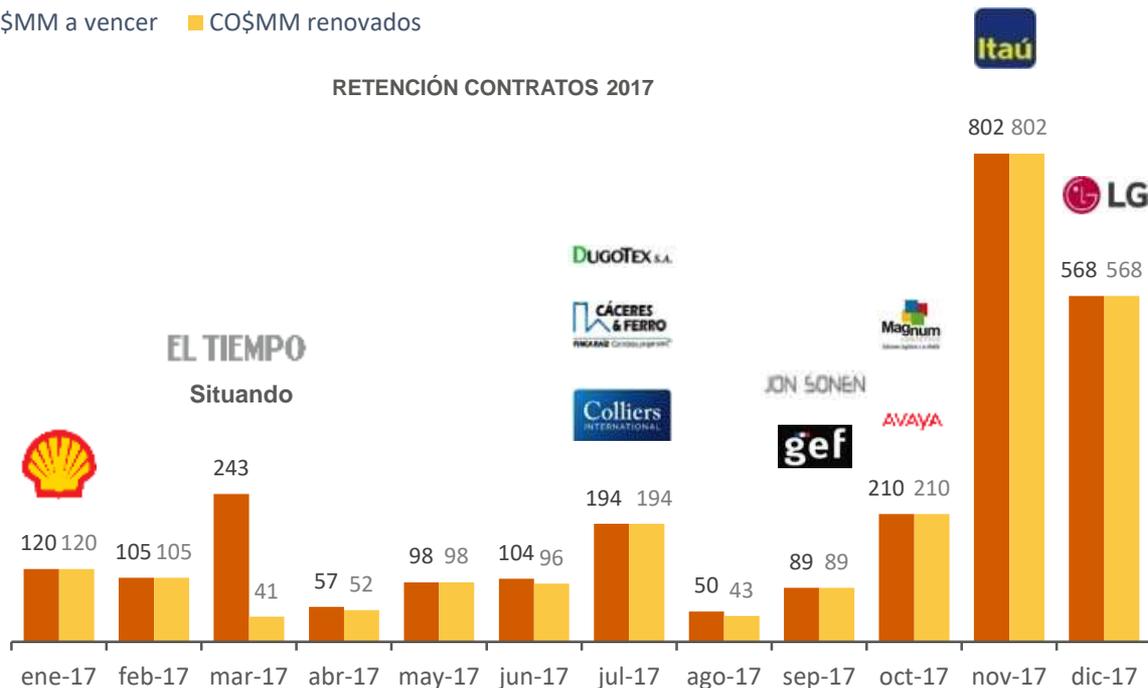
=

Ingresos de Contratos que terminan en el año

Durante el 2017 se renovaron el 91% de los contratos con vencimiento, excluyendo el de El Tiempo en WBP. Esta entrega no generó vacancia ya que esta área fue ocupada en el mismo mes

■ CO\$MM a vencer ■ CO\$MM renovados

RETENCIÓN CONTRATOS 2017



91%

Contratos renovados

180

Contratos renovados

CO\$ 2.4k MM

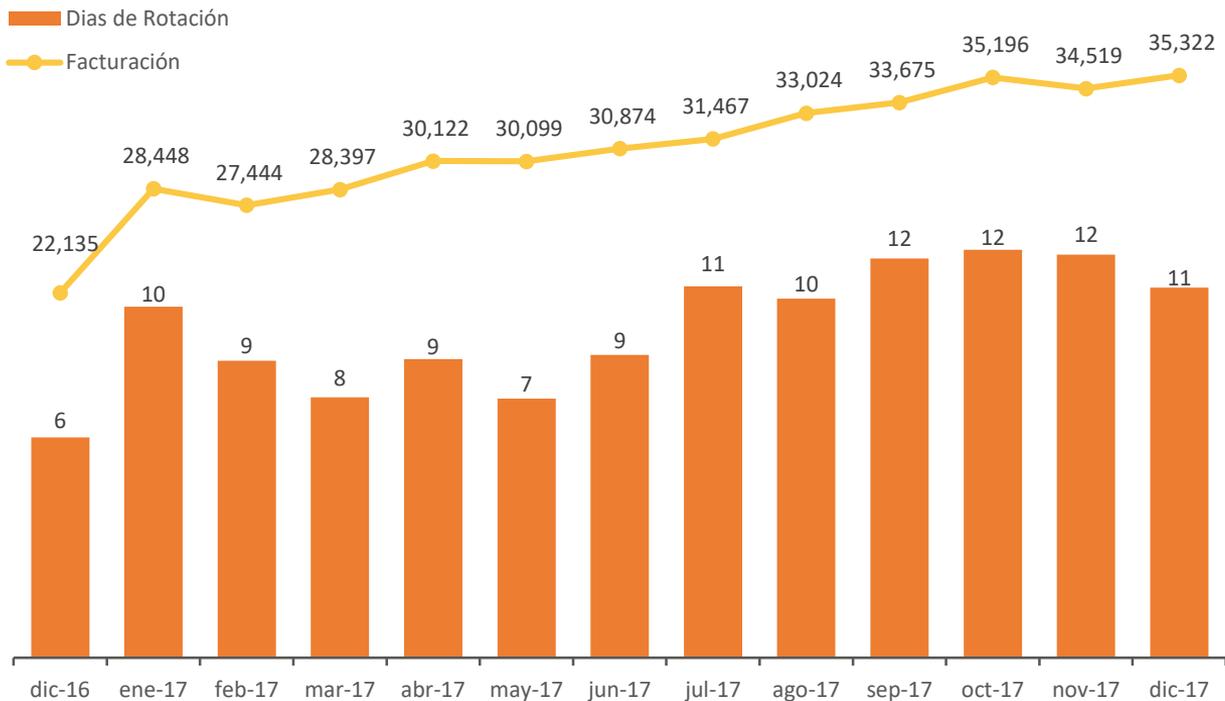
Ingresos mensuales por
Contratos renovados

+68K m²

Contratos renovados

La facturación del Pei aumentó en 59% durante el último año gracias a la ocupación de activos en proceso de estabilización y la adquisición de nuevos activos

EVOLUCIÓN MENSUAL DE FACTURACIÓN Y CARTERA (CO\$MM)



59%

Var. Facturación
2017 - 2016

CO\$ 10,843 MM

Cartera Dic/17

11

Días de rotación
2017



Preservamos el valor de los activos que conforman nuestro portafolio

CAPEX Y R&M

ENTREGADO 2017

WBP



Modernización de ascensores y suministro de uno adicional

CITTIUM



Adecuación para multiarrendatario de las bodegas 1 y 2
Etapa II

ACTUALES

ITAÚ Bog. 26



Modernización de ascensores
Entrega en 4Q18
Etapa II

ATLANTIS

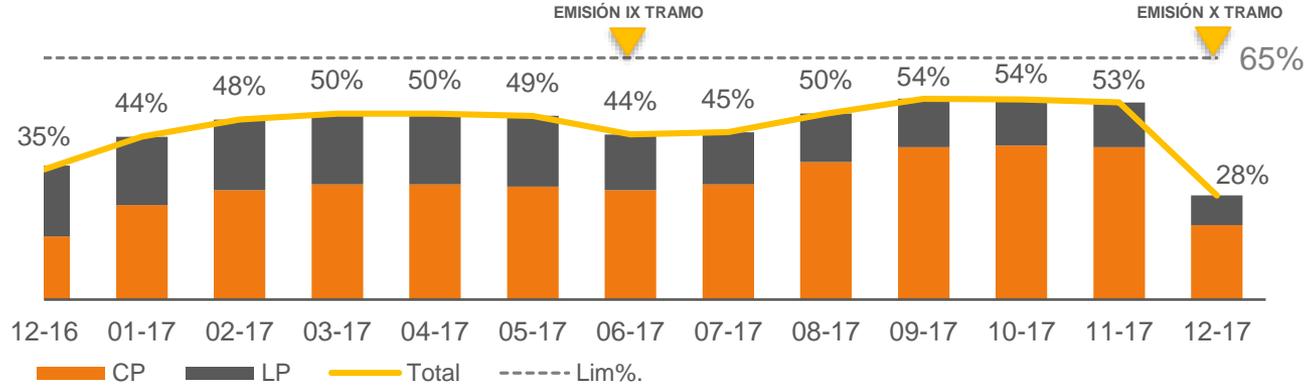


Remodelación de fachada
Entrega en 4Q18



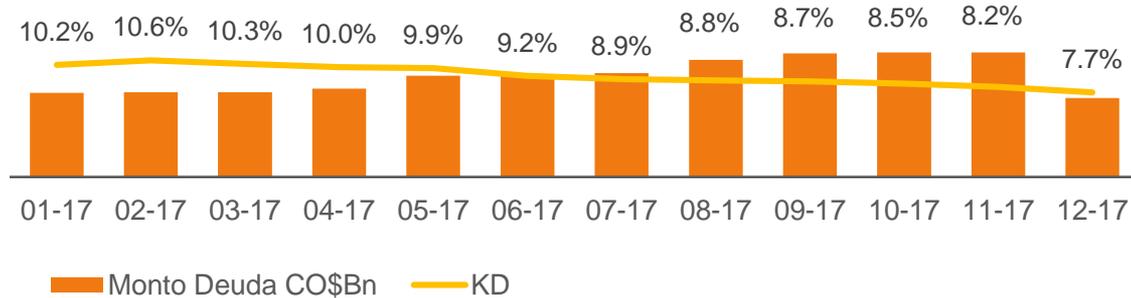
ESTRUCTURA DE CAPITAL

El nivel de endeudamiento durante el año atendió el plan de adquisiciones, se logró una reducción del 25% en el costo de la deuda



CO\$ 3.5Bn

Valor Patrimonial
a diciembre 2017



CO\$ 1.6Bn

Cupo de deuda con
entidades financieras

CO\$ 984k MM

Deuda Total

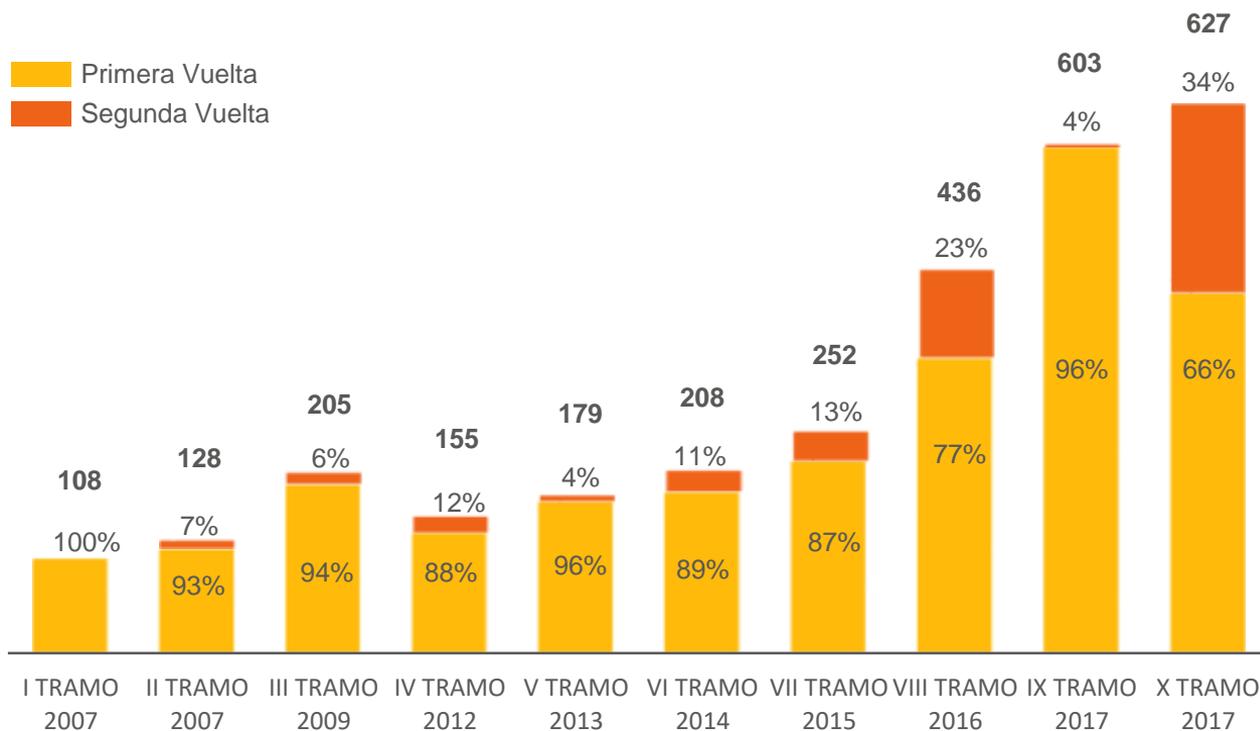
71%

Deuda a Corto Plazo

29%

Deuda a Largo Plazo

Durante el 2017 se realizaron las dos mayores emisiones de títulos participativos en la historia del Pei dando acceso a más de 1,000 nuevos inversionistas al vehículo



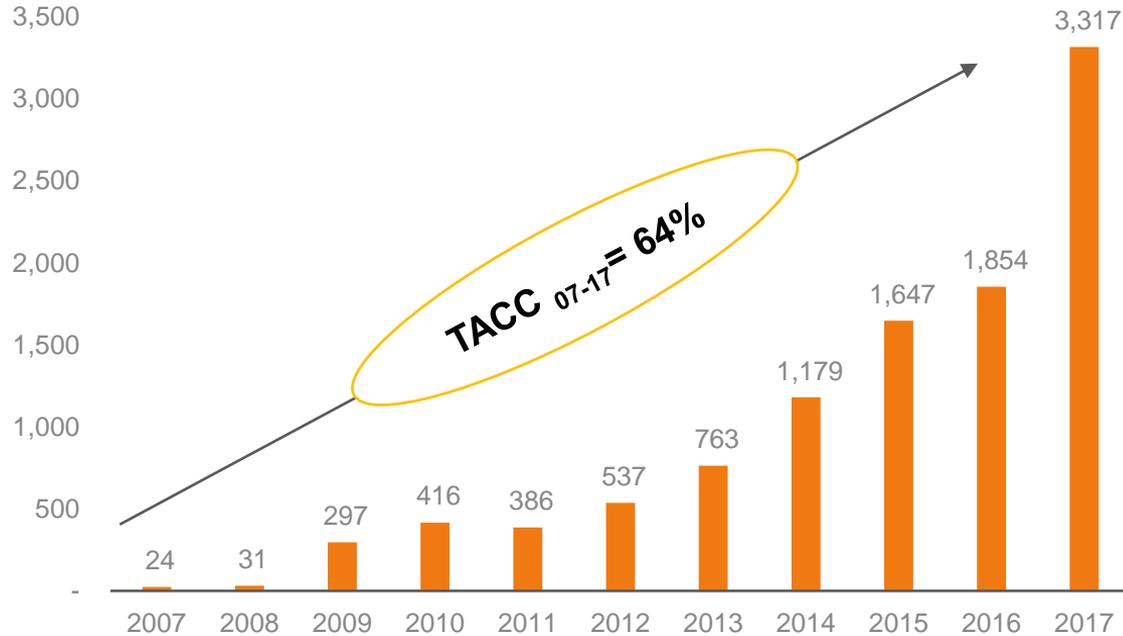
CO\$ 1.2Bn

Colocación de TEIS
en el mercado en el
año 2017

+1,000

Nuevos Inversionistas
en emisiones
primarias

En su primera década de gestión, el vehículo ha logrado ampliar la base de inversionistas



Participación por monto de inversión

61%

AFP's

13%

Otros
Institucionales

13%

Personas
Jurídicas

13%

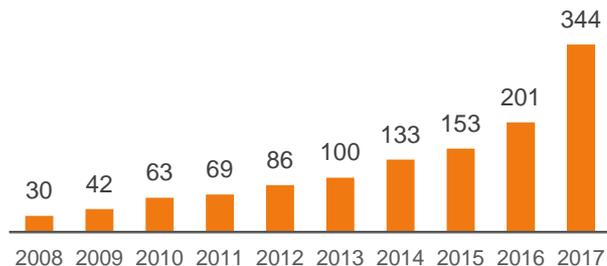
Personas
Naturales



DESEMPEÑO DEL TÍTULO

En sus primeros 10 años, el vehículo ha tenido una estrategia de crecimiento reflejada en incrementos de más del 20% en el Flujo de Caja Distribuible

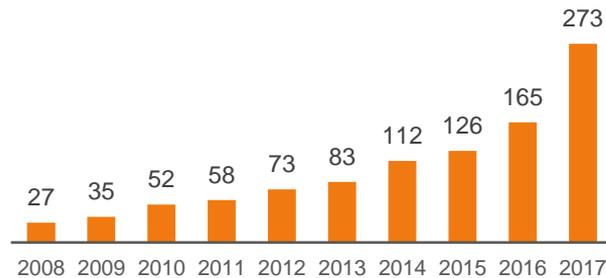
INGRESOS NETOS (CO\$k MM)



27%

TACC

NOI (CO\$k MM)



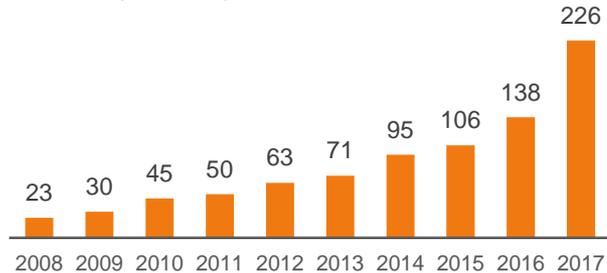
26%

TACC

79%

Margen NOI
2017

EBITDA(CO\$k MM)



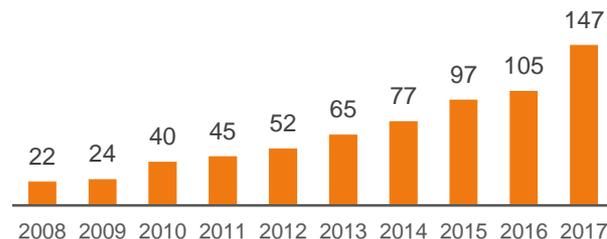
26%

TACC

66%

Margen EBITDA
2017

FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE(CO\$k MM)



21%

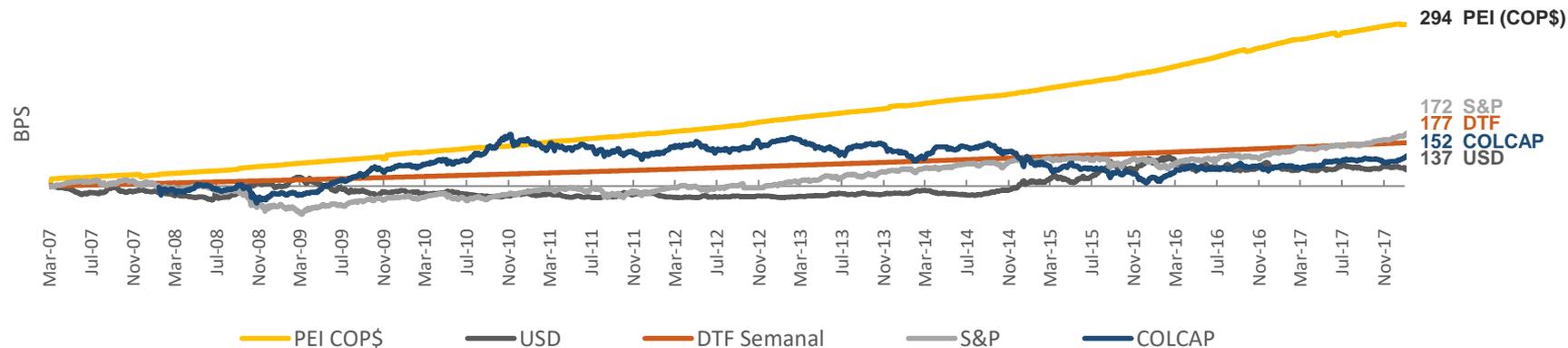
TACC

43%

Margen FCD
2017

La rentabilidad acumulada del Pei durante esta primera década es del 14%

COMPARATIVO RENTABILIDAD TEI VS. OTRAS ALTERNATIVAS DE INVERSIÓN



13.98 %

9.60 %

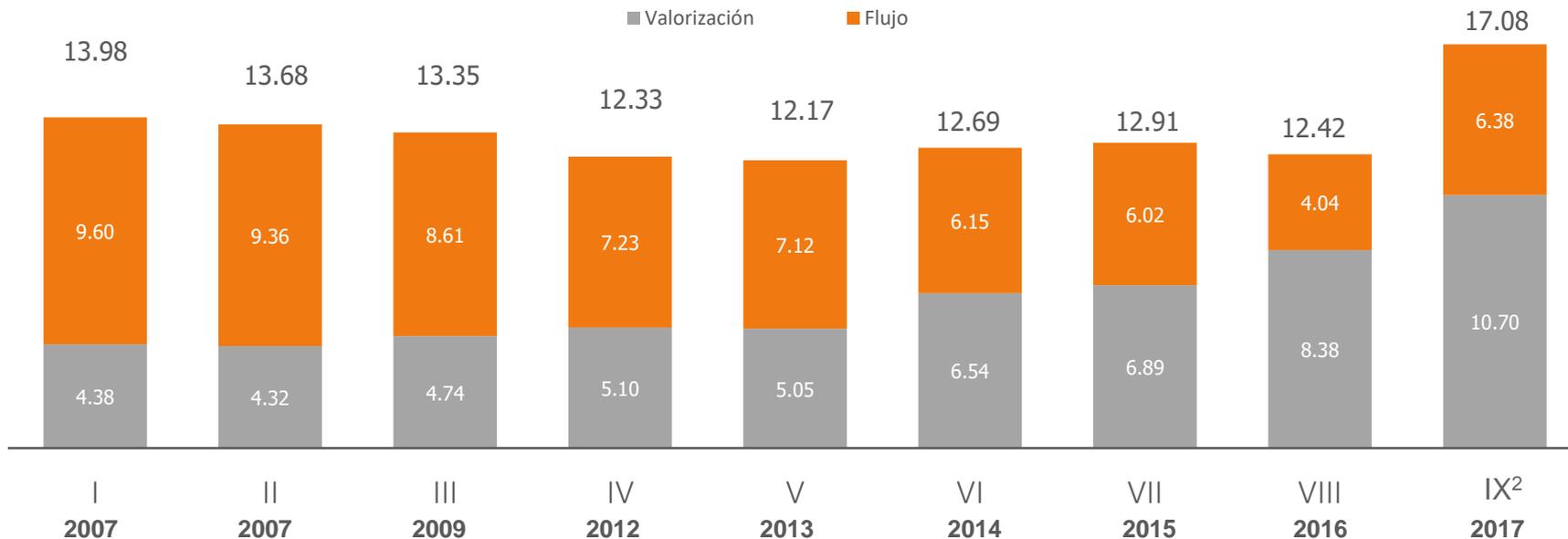
4.38 %

10 años

■ Valorización ■ Flujo

En la última década el Pei se ha consolidado como una alternativa de inversión con rentabilidades superiores al 12%

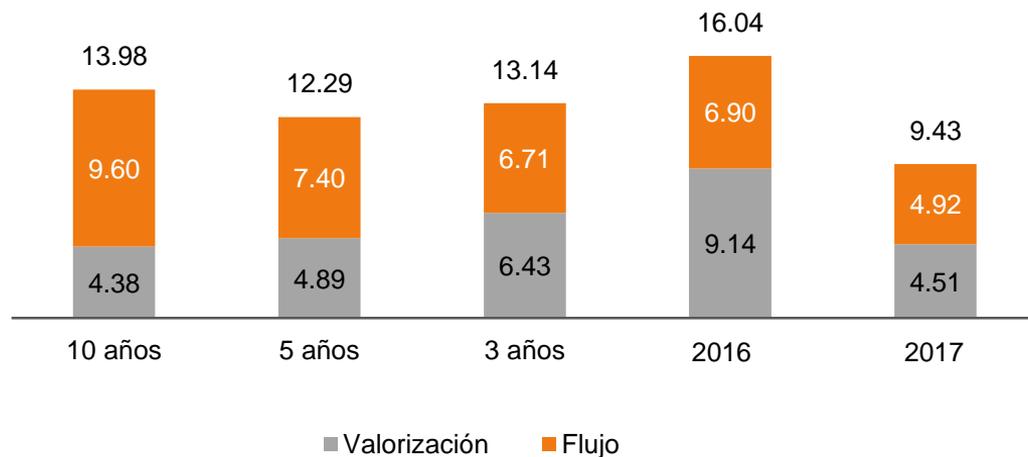
RENTABILIDAD POR TRAMOS¹



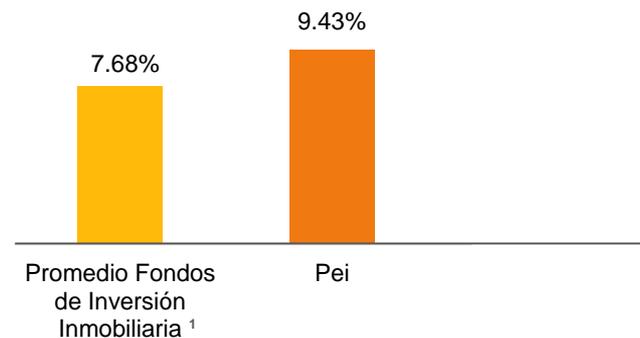
¹ La rentabilidad para cada tramo esta calculada desde de la fecha de emisión del Tramo hasta el 31 de diciembre del 2017

² el Tramo IX tiene menos de 12 meses de colocado en el mercado

A pesar de la coyuntura del año 2017, el desempeño del Pei fue superior al promedio del sector de alternativas de inversión inmobiliaria

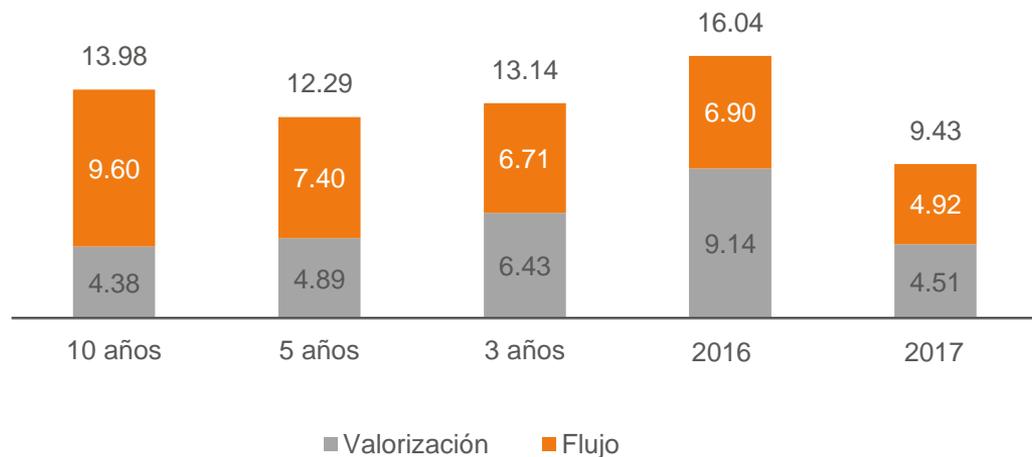


Rentabilidad E.A. 2017

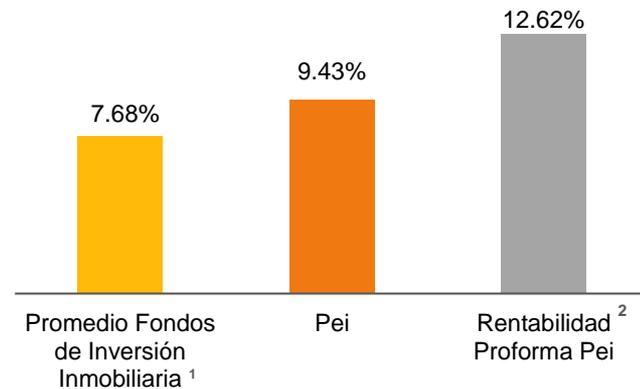


¹ Fuente Colliers International

La rentabilidad del periodo de 12 meses para el 2017 se vio impactada por los activos en periodo de estabilización



Rentabilidad E.A. 2017

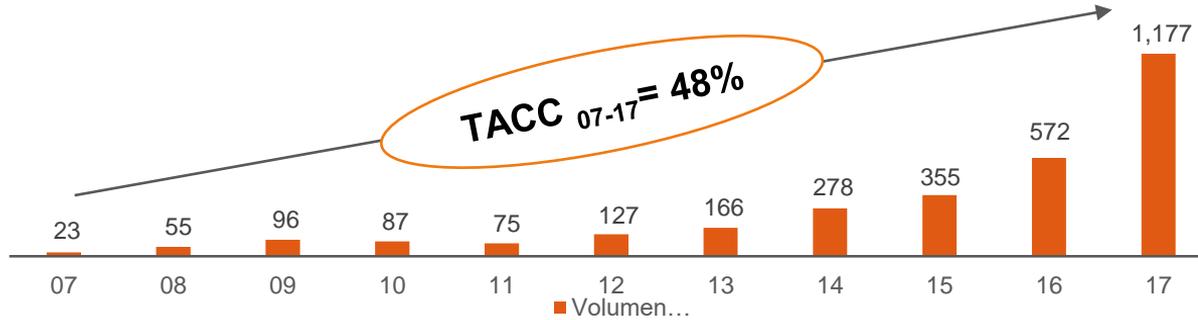


¹ Fuente Colliers International

² Este escenario incluye menor costo financiero y aporte del 95% de los ingresos de los activos en proceso de estabilización

La liquidez del título en el mercado secundario se ha fortalecido consistentemente en los últimos años

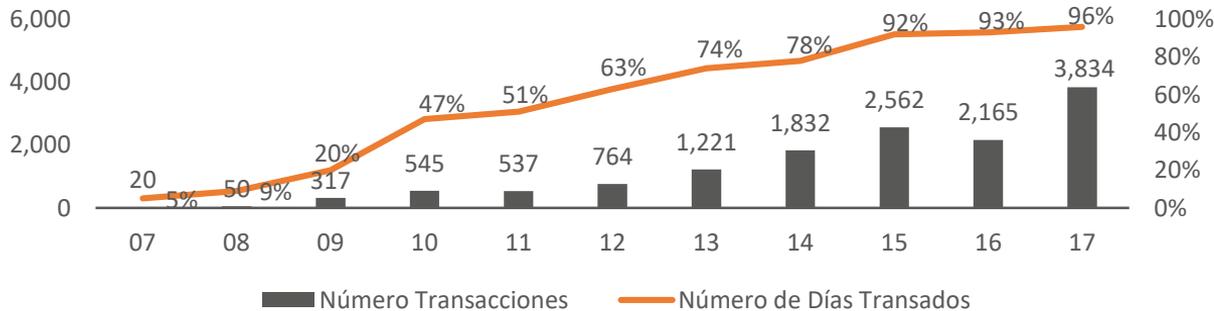
VOLUMEN TRANSADO EN EL MERCADO SECUNDARIO



+CO\$ 1.2 Bn

Volumen Transado

NÚMERO DE TRANSACCIONES DIARIAS Y DÍAS TRANSADOS



EL TÍTULO DEL PEI FUE TRANSADO 96% DE LOS DÍAS HÁBILES DEL AÑO

CO\$ 5,000MM

Volumen promedio diario por transacción

SE SOLICITA APROBACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN DEL PEI 2017 ELABORADO POR LA ADMINISTRADORA INMOBILIARIA PARA LA ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS

1

APROBADO

2

NO APROBADO

3

ABSTENCIÓN

5

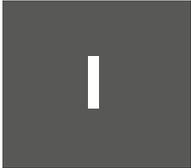
PRESENTACIÓN, PARA
APROBACIÓN, DEL PLAN
ESTRATÉGICO 2018 POR
PARTE DEL COMITÉ
ASESOR DEL PEI

VISIÓN ESTRATÉGICA DEL PEI



R

RENTABILIDAD



I

INVERSIONISTAS



C

CRECIMIENTO



A

ARRENDATARIOS



A

ADMINISTRADOR
INMOBILIARIO

VISIÓN ESTRATÉGICA - RENTABILIDAD

R

- Tener un desempeño **destacado** entre los vehículos de inversión inmobiliaria comparables

- Posicionarse como una de las alternativas **más seguras y rentables** en el mercado de valores local

- Continuar siendo uno de los emisores con **mayor liquidez** transados en la BVC

- Gestionar los activos del portafolio para **incrementar su valor** en el tiempo

RENTABILIDAD

VISIÓN ESTRATÉGICA - INVERSIONISTAS

INVERSIONISTAS

—

- Ser el vehículo de inversión inmobiliaria **preferido** por los inversionistas y mantener el **reconocimiento** en el mercado
- Potencializar el vehículo tomando como referentes las **mejores prácticas** aplicables
- Ser **reconocido a nivel internacional** como el vehículo líder de inversión inmobiliaria en el mercado colombiano
- **Facilitar** a los inversionistas personas naturales el acceso a la inversión
- **Fortalecer la relación** con todos los inversionistas del vehículo

VISIÓN ESTRATÉGICA - CRECIMIENTO

C

CRECIMIENTO

- Incorporar al portafolio activos con **potencial de valorización**

- Evaluar oportunidades de inversión **en categorías de inversiones inmobiliarias innovadoras**

- Profundizar la **diversificación del portafolio** en cuanto a los arrendatarios, la ubicación geográfica de los inmuebles y la categoría de los activos

- Explorar **nuevas fuentes de financiación** para realizar las adquisiciones

VISIÓN ESTRATÉGICA - ARRENDATARIOS

A

ARRENDATARIOS

- Ser el **aliado inmobiliario** de los arrendatarios del vehículo logrando niveles altos de **retención** en condiciones comerciales deseables
- Desarrollar **relaciones de largo plazo** con los arrendatarios y mantener permanentemente opciones para ocupar los espacios vacantes
- Diseñar y ejecutar los planes inversión, reconversión y optimización de los activos para **mantenerlos activos vigentes** en el mercado
- **Liderar** un acompañamiento permanente en las copropiedades y activos donde el vehículo tenga **esquemas de coinversión**
- Mantener un plan activo de **mitigación de riesgos** potenciales sobre los activos

VISIÓN ESTRATÉGICA – ADMINISTRADOR INMOBILIARIO

A

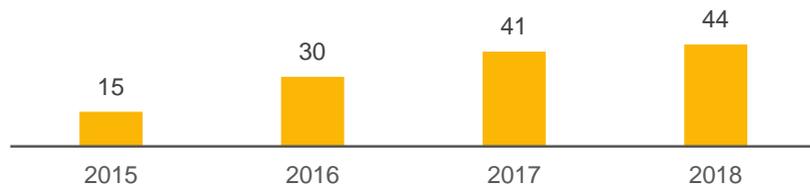
ADMINISTRADOR
INMOBILIARIO

- Mantener un equipo **profesional y especializado** acorde con las necesidades del vehículo
- Velar permanentemente por los **intereses de los inversionistas y arrendatarios** en el desarrollo de las actividades del día a día
- Mantener buenas prácticas de **gobierno corporativo, transparencia**, y en general un riguroso cumplimiento de la normatividad vigente en la materia
- Incorporar y potencializar el uso de la tecnología en beneficio del vehículo, los inversionistas y los arrendatarios
- **Monitorear** de forma recurrente el **mapa de riesgos** del vehículo

Equipo Directivo Pei Asset Management



Evolución



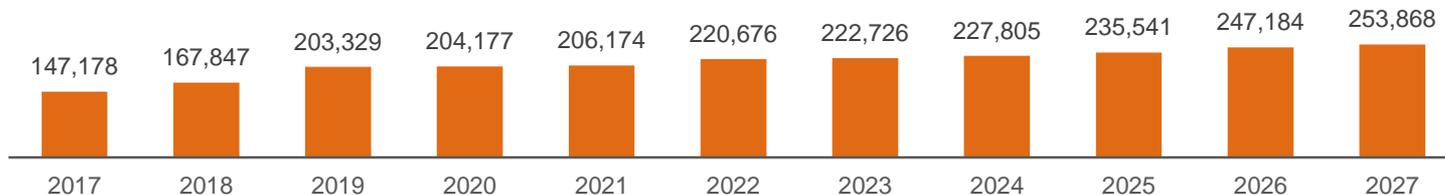
Fortalecimiento

Creación de nuevas áreas importantes para el éxito del fondo:

- *Relacionamiento con el Inversionista*
- *Legal y Asuntos Corporativos.*
- *Auditoria Interna*
- Equipo con más de 50 años en el sector inmobiliario y de inversión.

PROYECCIONES FINANCIERAS

FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE (COP \$MM)



Porcentaje sobre ingresos:



Nota: Las proyecciones no asumen la adquisición de nuevos inmuebles ni nuevas titularizaciones
Asume valorización de los activos anual de IPC + 0.5%

3.5%

IPC Largo Plazo

IPC + 8.5%

IPC + 9.0%

IPC Largo Plazo

134

Número de Activos

854 K m²

Área Total

SE SOLICITA APROBACIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO DEL PEI 2018 A LA ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS

1

APROBADO

2

NO APROBADO

3

ABSTENCIÓN

6

INFORME DE GESTIÓN PEI 2017 AGENTE DE MANEJO

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS - PEI
INFORME DE GESTIÓN 2017

16 DE MAYO DE 2018

INFORME DE GESTIÓN

2017

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

GESTIÓN FIDUCIARIA PARA EL PEI



FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA

Más de 25 años al servicio de los empresarios colombianos,
nuestra experiencia lo certifica



Certificación de Gestión de la Calidad
ISO 9001 – 2008 de ICONTEC

FitchRatings

“Excelente (Col)” Máxima Calificación
en Calidad en Administración de
Inversiones



Mercado de capitales

- 5 Fondos de Capital Privado
- 8 Créditos Sindicados
- 9 Titularizaciones



Infraestructura

- 5 Concesiones 4G
- 2 Concesiones 1G



Inmobiliario

- 360 Negocios Inmobiliarios

CO\$39.070
Ingresos
Operacionales

CO\$61.009
Patrimonio

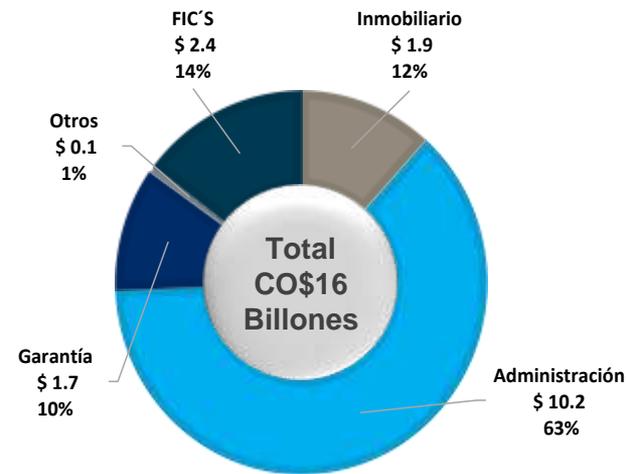
CO\$13.637
Utilidad Neta

15,4%

Rentabilidad
Patrimonial

Cifras en millones

Activos Administrados



Cifras en Billones

Información con corte a 31 de diciembre 2017

INFORME DE GESTIÓN

2017

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A

GESTIÓN FIDUCIARIA PARA EL PEI



INFORME DE GESTIÓN

AGENTE DE MANEJO

FEBRERO 2006

Desde el año 2006 Fiduciaria Corficolombiana ha sido el Agente de Manejo del PEI, acompañando al vehículo en los procesos de adquisición y titularización de inmuebles, así como en las actividades jurídicas, contables y operativas del patrimonio autónomo.

2007	2017
24 Inversionistas	3.317 Inversionistas
44.926 títulos emitidos	353.649 títulos emitidos

EQUIPO HUMANO

Gerencia	7 personas
Gestión fiduciaria	10 personas
Contabilidad	11 personas
Impuestos	4 personas
Sarlaft	2 personas
Jurídico	2 personas

GESTIÓN FIDUCIARIA

CONTRATOS

- Celebrar las promesas y minutas de compraventa para la adquisición de nuevos inmuebles conforme aprobación del Comité Asesor del PEI.
- Suscribir los contratos de arrendamiento y concesión de acuerdo a las indicaciones del Administrador Inmobiliario.

OPERACIONES

- Cumplir con la operatividad requerida:
 - Ingresos
 - Causaciones
 - Pagos a proveedores
 - Obligaciones financieras
 - Pago de impuestos
 - Inversiones

PROCESO CONTABLE

- Administrar la contabilidad del patrimonio autónomo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.
- Apoyar la gestión tributaria.
- Preparar y presentar Informes Financieros Mensuales.

INVERSIONISTAS

- Solucionar las inquietudes y suministrar la información necesaria frente a los requerimientos de los Inversionistas.
- Acompañar las diferentes teleconferencias de seguimiento a la ejecución del PEI.
- Suministrar la información de acuerdo a requerimientos.

INFORMACIÓN RELEVANTE

- Realizar la publicación de información relevante en los términos del Decreto 2555 de 2010



EMISIÓN DE INFORMES

RENDICIÓN DE CUENTAS MENSUAL

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

ESTADOS FINANCIEROS SEMESTRAL

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

CERTIFICADOS A INVERSIONISTAS ANUAL Y BIMESTRAL

Se realizó la expedición de certificaciones de derechos patrimoniales y de retenciones en la fuente a los Inversionistas del Pei de acuerdo a la normatividad vigente. Los certificados se encuentran a disposición de los Inversionistas en la página web del Pei.

GESTIÓN FIDUCIARIA

EMISIÓN DE TÍTULOS 2017

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

- Norma del decreto 2555 de 2010 (antes Resolución 400 de 1995/Supervalores) en lo que respecta a la titularización de activos inmobiliarios.
- El trámite de actualización de la inscripción de los Títulos del Pei en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
- La valoración de los Títulos y del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la metodología establecida.

NOVENA EMISIÓN JUN

MONTO DE LA EMISIÓN

\$603.367

TÍTULOS DE LA EMISIÓN

64.188

290.781 Títulos en circulación

DÉCIMA EMISIÓN DIC

MONTO DE LA EMISIÓN

\$626.480

TÍTULOS DE LA EMISIÓN

62.868

353.649. Títulos en circulación

GESTIÓN FIDUCIARIA

NEGOCIOS INMOBILIARIOS

2017

I Semestre

Nutresa Palermo

Nutresa Florencia

Nutresa Montería

Nutresa Pasto

Locales 80.13 Bogotá

Redetrans Medellín

Emergía Manizales

Centro Comercial Plaza Central (39,5%)

II Semestre

CEO Avianca

CEO Avianca (parqueaderos)

Éxito Valledupar

Centro Comercial Nuestro Montería (51%)

Hada | Zona Franca La Cayena

Nutresa Cartagena

Centro de Diseño y Construcción Ideo Cali (60%)

Como Agente de Manejo la Fiduciaria:

- Realiza el acompañamiento y la gestión permanente en el proceso de la adquisición de los activos inmobiliarios
- Suscripción de las escrituras de compraventa de los activos inmobiliarios y demás documentos jurídicos que formalizaron dichas compras.
- Realiza el registro contable de los activos inmobiliarios en el patrimonio autónomo.



EI CORTIJO - CALI

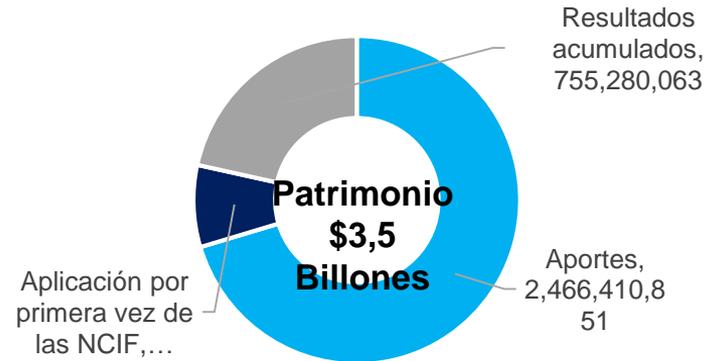
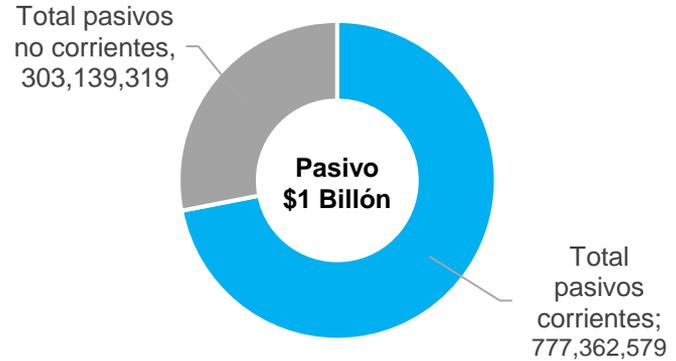
7

ESTADOS FINANCIEROS PEI 2017

DICTAMEN ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2017

Estado de Situación Financiera(Diciembre 2017)

(Expresados en miles de pesos)



Estado de Situación Financiera

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
	<i>(Expresado en miles de pesos)</i>	
Activos		
▶ Efectivo	\$ 14,345,015	\$ 2,994,590
▶ Inversiones	57,885,372	61,613,700
▶ Cuentas por cobrar, neto	19,173,131	20,009,832
▶ Otros activos	960,648	378,360
Total activos corrientes	92,364,166	84,996,482
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	21,734,549	20,830,536
▶ Propiedades de inversión	4,464,563,313	4,068,229,574
▶ Propiedad y equipo	609,416	37,742
Otros activos largo plazo	5,735,225	1,779,918
Total activos no corrientes	4,492,642,503	4,090,877,770
Total Activos	\$ 4,585,006,669	\$ 4,175,874,252



Estado de Situación Financiera (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>		
Pasivo y patrimonio especial		
Pasivos		
▶ Obligaciones financieras	\$ 721,429,700	\$ 867,733,334
▶ Cuentas por pagar	51,957,281	60,217,540
▶ Ingresos anticipados	3,975,598	5,309,369
Total pasivos corrientes	777,362,579	933,260,243
Obligaciones financieras largo plazo	287,389,319	405,449,759
Ingresos anticipados largo plazo	15,750,000	17,250,000
Total pasivos no corrientes	303,139,319	422,699,759
Total Pasivos	\$ 1,080,501,898	\$ 1,355,960,002
Patrimonio especial		
▶ Aportes	2,466,410,851	1,910,343,832
Ajustes en la aplicación por primera vez de las	282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados	755,280,063	626,756,561
Total patrimonio especial	3,504,504,771	2,819,914,250
Total pasivos y patrimonio especial	\$ 4,585,006,669	\$ 4,175,874,252



Estado de Resultados

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017	Acumulado año 2017
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Ingresos de actividades ordinarias:			
▶ Ingresos por uso de inmuebles	\$ 167,572,765	\$ 153,985,017	\$ 321,557,782
▶ Ingresos por intereses	814,130	1,482,804	2,296,934
▶ Valoración de propiedades de inversión	182,018,493	113,113,672	295,132,165
▶ Otros ingresos	8,923,821	10,474,285	19,398,106
Total ingreso por actividades ordinarias	359,329,209	279,055,778	638,384,987
Gastos de actividades ordinarias:			
▶ Intereses	56,505,274	46,916,097	103,421,371
Comisiones	26,909,883	24,978,348	51,888,231
▶ Impuestos	5,803,492	23,383,316	29,186,808
▶ Honorarios	3,677,941	2,875,242	6,553,183
Valoración negativa propiedad de inversión	109,003,991	11,312,798	120,316,789
▶ Otros gastos	28,901,437	23,028,152	51,929,589
Total gastos por actividades ordinarias	230,802,018	132,493,953	363,295,971
Total resultado integral	\$ 128,527,191	\$ 146,561,825	\$ 275,089,016

NOTA 9 - CUENTAS POR COBRAR

	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	AL 30 DE JUNIO DE 2017
Arrendamientos (a)	5.014.885	3.975.708
Impuestos	106.249	-
Anticipos de contratos y proveedores	161.102	799.037
Anticipos Pei Asset Management (b)	19.672.413	19.109.144
Diversas (c)	5.680.146	4.506.047
Contrato de mandato Atlantis	0	4.110.678
Deterioro cuentas por cobrar (d)	-2.425.517	-816.124
	<u>28.209.278</u>	<u>31.684.490</u>
Operación conjunta		
Giro de excedentes (e)	4.223.310	4.135.110
Concesión mensual	3.719.672	1.224.374
Incentivos	2.085.894	-
Anticipos de contratos y proveedores	1.188.236	1.588.948
Fondo común de gastos	1.040.529	892.692
Diversas	718.063	1.107.137
Contraprestación mínima	167.704	199.689
Retenciones en la fuente renta	136.337	66.783
Parqueadero visitantes	86.871	118.549
Comercial	69.282	113.976
Administración	30.689	47.665
Deterioro cuentas por cobrar	(768.185)	(339.045)
	<u>12.698.402</u>	<u>9.155.878</u>
Total cuentas por cobrar	40.907.680	40.840.368
(Menos) porción corriente	(19.173.131)	(20.009.832)
Totales	<u>\$ 21.734.549</u>	<u>\$ 20.830.536</u>

8

RATIFICACIÓN DEL
NUEVO MECANISMO DE
ADJUDICACIÓN PREVISTO
EN EL PROSPECTO DE
EMISIÓN Y COLOCACIÓN

Ratificación del mecanismo de adjudicación previsto en el prospecto

CONTEXTO

- Durante el proceso de actualización del prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI para la emisión del Décimo Tramo, se presentó ante la Superintendencia Financiera de Colombia la modificación del mecanismo de adjudicación previsto para las rondas de colocación libre de TEIS (Segunda Vuelta sin Pago en Especie / Tercera Vuelta con Pago en Especie) con el propósito de agregar mayor transparencia al proceso de adjudicación.
- Mediante la Resolución 1646 del 04 de diciembre de 2017 la Superintendencia Financiera aprobó la modificación al mecanismo de adjudicación previsto para las rondas de colocación libre de TEIS (Segunda Vuelta sin Pago en Especie / Tercera Vuelta con Pago en Especie) en "procura de la transparencia del mercado de valores"

MECANISMO DE ADJUDICACIÓN

- El mecanismo de adjudicación actual prevé que la distribución entre los Inversionistas interesados en adquirir TEIS se haga por orden de llegada en que se ingresa la orden al sistema de la Bolsa de Valores de Colombia y siguiendo las reglas especiales que se señalen en el aviso de oferta pública.
- El mecanismo por orden de llegada aumenta transparencia al proceso de adjudicación en escenarios en los que se pronostica una demanda real superior a la oferta disponible de TEIS para colocación libre porque permite a los inversionistas participar en condiciones iguales con independencia a la magnitud de estén dispuestos a demandar.



* Se presentan cifras reales adjudicadas durante el Noveno Tramo y el Décimo Tramo.

SE SOLICITA RATIFICACIÓN DEL MECANISMO DE ADJUDICACIÓN PREVISTO EN EL PROSPECTO PARA LA VUELTA DE COLOCACIÓN LIBRE A LA ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS

1

APROBADO

2

NO APROBADO

3

ABSTENCIÓN

C.C PLAZA CENTRAL - BOGOTÁ

9

PROPUESTA DE
MODIFICACIÓN AL
PROSPECTO DE EMISIÓN
Y COLOCACIÓN

ASAMBLEA ORDINARIA PEI 2018 – Modificación al Prospecto

RLI

REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTAS

LE

LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO

FCD

FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

A

AVALUADORES ACTIVOS INMOBILIARIOS

GC

GOBIERNO CORPORATIVO



MODIFICACIONES AL PROSPECTO

RLI REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTAS

RESPONSABILIDADES SEGÚN EL PROSPECTO

PARTICIPACIÓN CON
VOZ Y VOTO EN COMITÉ
ASESOR

ATENCIÓN SOLICITUD
DE INVERSIONISTAS

CONVOCATORIA DE
ASAMBLEAS

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

ENTIDAD FIDUCIARIA CON
INDEPENDENCIA

PERFIL Y EXPERIENCIA
DEL DIRECTIVO MIEMBRO
DEL COMITÉ ASESOR

CONOCIMIENTO DE
BUENAS PRÁCTICAS DE
GOBIERNO CORPORATIVO

EXPERIENCIA EN
RELACIONES CON
INVERSIONISTAS

REMUNERACIÓN

POR DEFINIR SEGÚN LAS
PROPUESTAS RECIBIDAS

MODIFICACIONES AL PROSPECTO

RLI REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTAS

PROCESO DE SELECCIÓN

DISPONIBLES



INVITADOS HABILITADOS



RELACIONADOS



PROPUESTAS



renta4Global
F I D U C I A R I A

renta4Global

F I D U C I A R I A

**Propuesta de servicios para el
Patrimonio Autónomo Estrategias
Inmobiliarias**

La información contenida en esta presentación ha sido preparada por Renta4 Global Fiduciaria S.A. (R4G) y es de su propiedad a menos que en su interior se indique lo contrario. La información presentada se considera fidedigna y proviene de fuentes accesibles al público que se consideran confiables. Las cifras podrán estar expresadas en pesos colombianos o en una moneda diferente, por lo que en su conversión a pesos colombianos podría verse modificada. No obstante, R4G no asume ninguna responsabilidad respecto de la exactitud y completitud de dicha información.

Las opiniones, los estimativos y las proyecciones presentadas reflejan la información pública disponible a la fecha de elaboración o realización de la presentación y son susceptibles de cambiar sin previo aviso. **R4G no tiene la obligación de actualizar o modificar la presentación ni de notificar a sus destinatarios en caso que las opiniones, estimativos o proyecciones presentadas cambien o se vuelvan imprecisas.** El propósito de la presentación es únicamente informativo y no constituye una oferta, asesoría o recomendación de ninguna clase por parte de R4G para la toma de decisiones de inversión o de cualquier otro tipo. Los productos financieros presentados pueden no ser adecuados para todo tipo de inversionista, por lo que las decisiones de inversión o de cualquier otro tipo son responsabilidad del inversionista o destinatario de la presentación, quien tiene la carga de evaluar la exactitud, completitud, confiabilidad y utilidad de cualquier opinión, servicio u otra información proporcionada.

Todos los productos y servicios de R4G se encuentran sujetos a términos y condiciones en documentos separados, relacionados con dichos productos o servicios.

Para nosotros sería un privilegio servir como Representante Legal de los Inversionistas del PEI

Vemos 3 claros frentes de acción:

1 Apoyar la labor de la Gerencia de Atención a los Inversionistas

2 Lograr que los inversionistas se sientan representados por la fiduciaria

3 Llevar la relación con los inversionistas del PEI al siguiente nivel



renta4banco



- Primer banco independiente español especializado en gestión patrimonial
- 497.000 clientes
- USD 25.000 millones en activos bajo administración
- 29% de crecimiento anualizado de activos bajo administración en los últimos 5 años
- ROE: 19%
- Ratio de capital:18%
- Listado en Bolsa y Mercados de España

70%

30%



Somos el más novedoso gestor de activos en Colombia, especializado en:

Gestión Patrimonial

Fiducia Estructurada

Soluciones Corporativas



GlobalEducation
Global Tuition & Education Insurance Corporation



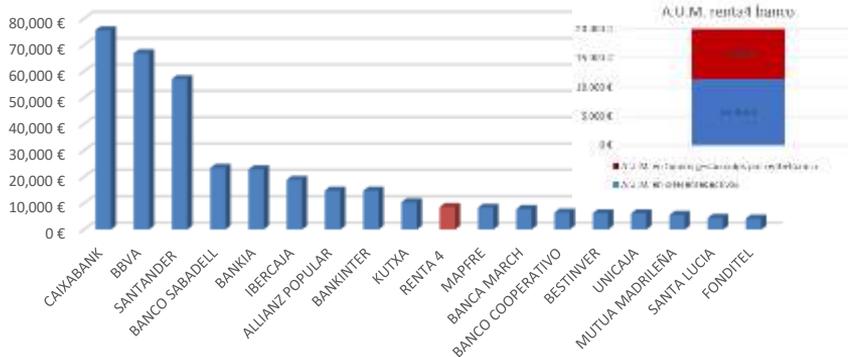
20 años en Colombia y Estados Unidos



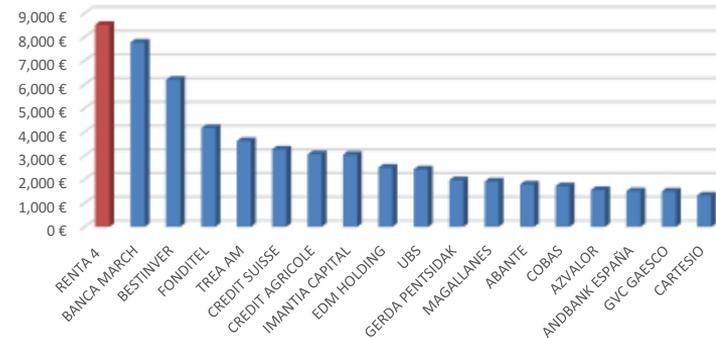
- Aseguradora líder en planes de prepago y seguros para garantizar la educación superior
- Más de 40.000 beneficiarios de planes y seguros educativos
- Más de 10.000 tomadores de seguros de otros ramos
- Más de USD 1.200 millones en activos bajo administración
- Fuerza comercial a nivel nacional: 700 personas

Renta4banco: un líder en gestión de activos

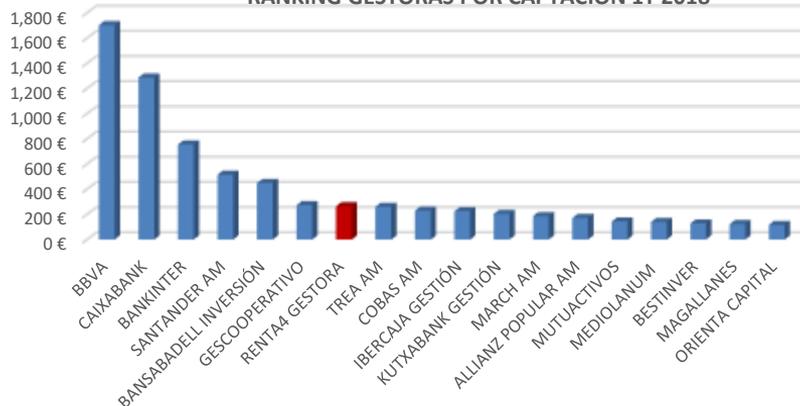
RANKING 20 PRINCIPALES GESTORAS POR AuM ENERO 2018



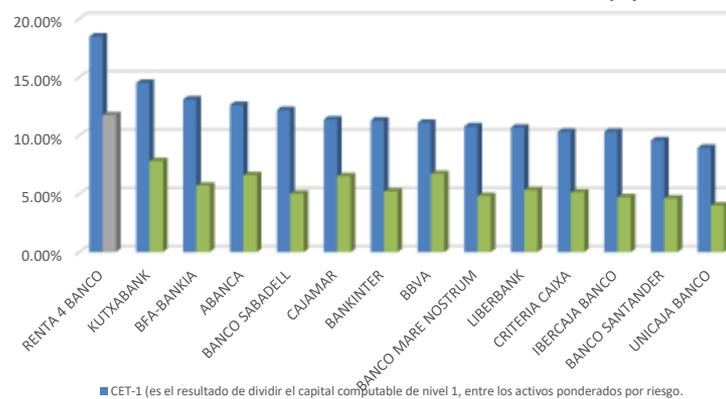
GESTORAS COMPARABLES POR AuM ENERO 2018



RANKING GESTORAS POR CAPTACIÓN 1T 2018



SOLVENCIA DE LA BANCA ESPAÑOLA (%) - 2017



* Cifras en millones de euros

■ CET-1 (es el resultado de dividir el capital computable de nivel 1, entre los activos ponderados por riesgo).

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

Colombia

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RENTA 4 GLOBAL VISTA

Administrado por Renta 4 Global Fiduciaria S.A.

CALIFICACIÓN INICIAL	
RIESGO DE CRÉDITO Y MERCADO 'F AAA/3'	RIESGO ADMINISTRATIVO Y OPERACIONAL 'BRC 3'
Cifras en pesos colombianos (COP) al 28 de febrero de 2018	Historia de la calificación:
Valor del fondo: Rentabilidad diaria neta:	Calificación inicial Abr./18: 'F AAA/3', 'BRC 3'
COP3.448 millones 4,62% E.A. promedio desde el inicio de operaciones.	

I. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

El Comité Técnico de BRC Investor Services S.A. SCV asignó la calificación inicial de riesgo de crédito y de mercado de 'F AAA/3' y de riesgo administrativo y operacional de 'BRC 3' al Fondo de Inversión Colectiva Renta 4 Global Vista (en adelante R4G Vista o el fondo).

- ✓ “De octubre de 2017 a febrero de 2018, el valor de la unidad de R4G Vista tuvo un desempeño positivo al generar una rentabilidad promedio diaria para el inversionista de 4,62% efectivo anual (E.A.), similar al promedio de sus pares comparables de 4,58% E.A.”
- ✓ “El equipo gerencial de Renta 4 Global Fiduciaria tiene experiencia amplia en el sector financiero local, en promedio superior a 10 años.”
- ✓ “... la junta directiva la integran personas con conocimiento del negocio y tiene una participación de miembros independientes que es comparable con la de otros administradores con calificaciones altas...”
- ✓ “La gestión de los riesgos financieros y no financieros de la fiduciaria es adecuada...”
- ✓ “Renta 4 Global Fiduciaria cuenta con un modelo de auditoría y una estructura de comités de apoyo y seguimiento que se adecúa a sus necesidades y propende por estándares de gestión altos en la administración de negocios fiduciarios.”

Presidente Javier Díaz



- 20 años de experiencia en mercados de capitales internacionales
- Vicepresidente corporativo y comercial de la Bolsa de Valores de Colombia
- Vicepresidente de relación con inversionistas de Grupo Aval
- Asesor jurídico, Banco Interamericano de Desarrollo
- Abogado, Master en relaciones internacionales

Director Comercial Gerardo Alvira



- 20 años de experiencia en sector fiduciario, mercado de capitales y bursátil
- Amplia trayectoria en estructuración, desarrollo y comercialización de productos financieros
- Ingeniero industrial

Director de Inversiones Carolina Escalante



- 12 años de experiencia en operaciones financieras, estrategia de portafollos, ventas institucionales y análisis económico
- Docente de posgrados en el área financiera y económica
- Economista con maestría en finanzas

Director de Tecnología Yesid Torres



- 17 años de experiencia en el sector Financiero en áreas de tecnología
- Gestión de servicios de tecnología, planes de continuidad de negocios y mejoramiento en procesos de entrega de servicios de IT
- Ingeniero de Telecomunicaciones

Director Jurídico Julián Artunduaga



- 12 años de experiencia en regulación financiera, mercado de capitales y contratos
- Docente de posgrado en titularización
- Abogado, especialista en derecho de mercado de capitales, LL.M en derecho bancario

Director de Contabilidad Héctor García



- 20 años de experiencia en contabilidad financiera, presupuestal
- Experiencia en recopilación, análisis y preparación de Estados Financieros
- Docente de pregrado en contabilidad de inversiones
- Contador Público

Auditor Interno Paula Trujillo



- 20 años de experiencia en sector fiduciario
- Se ha desempeñado en las áreas Jurídica, auditoría y SARLAFT de sociedades fiduciarias
- Abogada

Principales

Juan Carlos Ureta



- Socio fundador de Renta4 Banco
- Presidente de Renta4 Banco
- 40 años de experiencia en sector financiero, bursátil y de fondos mutuos
- Abogado del estado y economista

Gabriel Silva



- Socio fundador de Global Seguros
- Ministro de Defensa de Colombia
- Embajador de Colombia ante los Estados Unidos
- 40 años de experiencia en sector real y financiero
- Político

Juan Luis López



- Consejero Delegado de Renta4 Banco
- 40 años de experiencia en el sector financiero y bursátil
- Administrador de empresas, y Ph.D. en economía

Juan Camilo Vallejo*



- Socio fundador de Valorar Futuro
- Socio de Fiducor y Corredores Asociados
- 25 años de experiencia en el sector fiduciario
- Miembro de Junta de la Bolsa de Valores de Colombia
- Administrador de empresas

Felipe Acero*



- 40 años de experiencia en temas de derecho comercial y financiero
- Director Jurídico, Gerente Administrativo y Gerente General (e) de la Federación Nacional de Cafeteros
- Abogado

Suplentes

Ricardo Villaveces



- Miembro de Junta de Global Seguros
- Miembro de Junta del Banco de Occidente
- 40 años de experiencia en sector real y financiero
- Ingeniero Industrial

Felipe Daza



- Presidente de Global Tuition & Education Insurance Corporation
- 25 años de experiencia en sector financiero y asegurador
- Administrador de empresas y Master en finanzas

Tristán González



- Director de negocio institucional de Renta4 Banco
- 30 años de experiencia en sector financiero y mercado de capitales
- Administrador de empresas, MBA

Alfredo Angel*



- Consultor independiente
- Vicepresidente de fondos de Fiducor
- 35 años de experiencia en sector fiduciario y bursátil
- Administrador de empresas

Liliana Sarmiento*



- Consultora independiente
- Defensora del consumidor financiero
- 35 años de experiencia, incluyendo en Superintendencia Financiera
- Abogada especialista en Derecho comercial

Experiencia

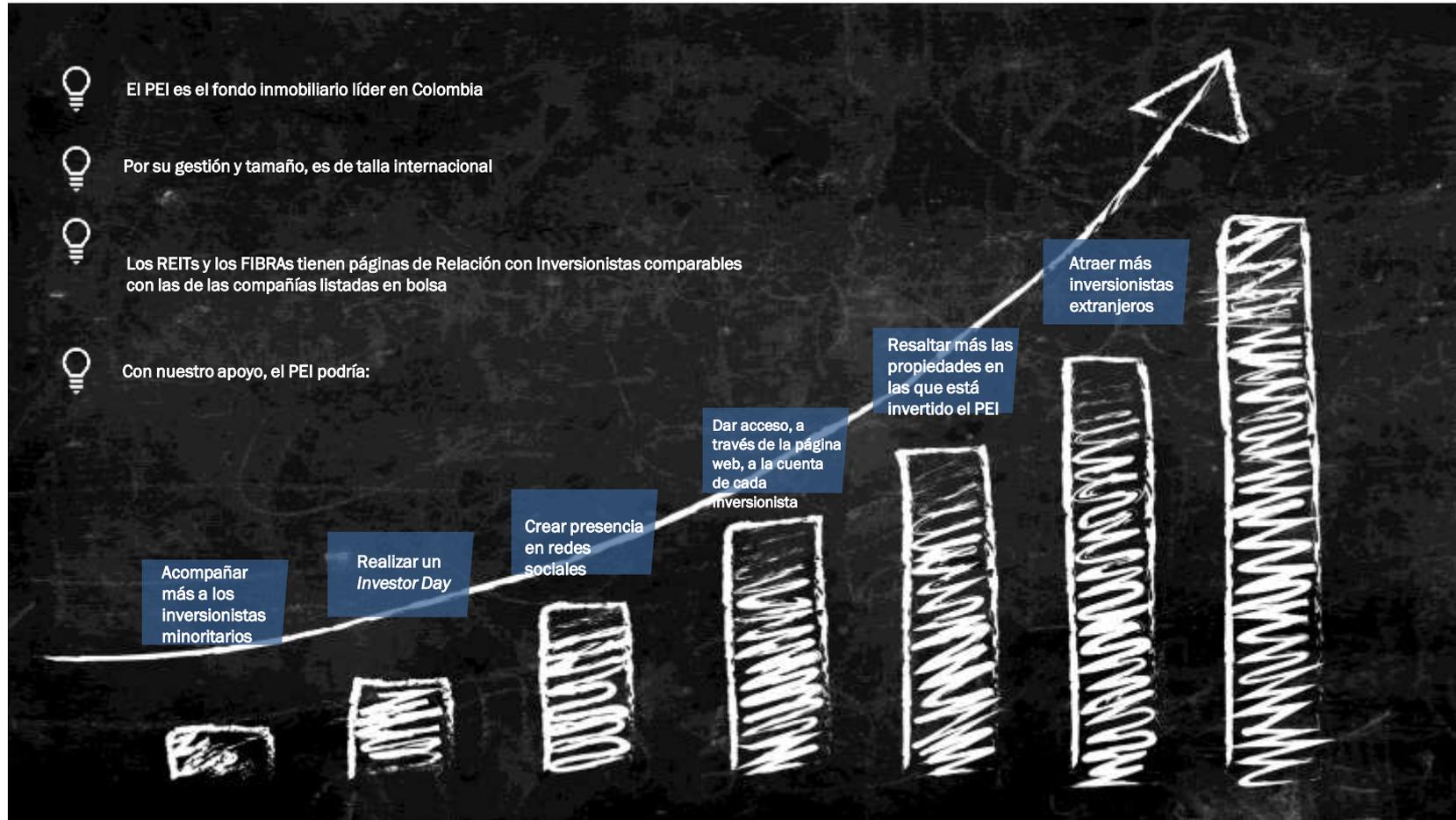
- Tenemos el equipo más experimentado en servicio a inversionistas
- **Javier Díaz**, a quien proponemos como *Representante Legal de los Inversionistas ante el Comité Asesor*:
 - Sirvió 3 años como Vicepresidente de Relación con Inversionistas de Grupo Aval, el conglomerado financiero más grande de Colombia
 - Ha participado en emisiones de acciones y bonos por ~ USD 2.7 billones
 - Como COO de la Bolsa de Valores de Colombia, supervisó toda la atención de inversionistas y clientes durante 5 años
- **Gerardo Alvira**, a quien proponemos como *suplente en el Comité*:
 - Ha servido como asesor comercial y estructurador en Corredores Asociados y Fiducor
- Miembros de nuestra **Junta Directiva**, con quienes mantenemos permanente contacto, han sido pioneros de servicio a clientes en el sector financiero

Independencia

- De las 26 fiduciarias que hay en Colombia, únicamente **4 no están vinculadas a un grupo financiero o al gobierno**
- Los grupos financieros en Colombia, en ocasiones, toman decisiones con respecto a las fiduciarias teniendo en cuenta también a sus demás filiales
- Por ejemplo, la representación legal de los tenedores de bonos es cada vez más difícil de obtener, porque si la ejerce una fiduciaria no independiente se puede inhabilitar la sociedad comisionista filial del mismo grupo
- Nuestro enfoque no depende de decisiones de grupo, sino de **atender de la mejor manera las necesidades del cliente**
- Nuestra Junta Directiva cuenta con **4 miembros independientes**
- Sin perder nuestra independencia, contamos con el **respaldo financiero y operacional** de nuestros accionistas

Agilidad

- Somos una compañía nueva
- Buscamos ampliar nuestra base de clientes manteniendo **servicio personalizado**
- Estamos en capacidad de responder de manera inmediata a lo que pidan nuestros clientes
- Nuestra organización interna se basa en la **cooperación**, más que en las jerarquías
- **Nos gusta la interacción con los clientes**
- Trabajamos bajo procesos automatizados
- Buscamos **innovar en todo**
- Nuestra organización, por ser novedosa, es flexible y se adapta a las necesidades de los clientes





[About](#) [Investor Relations](#) [Corporate Governance](#) [Sustainability](#) [Newsroom](#) [Properties](#) [Careers](#) [Contact](#)

[Boston](#) [Los Angeles](#) [New York](#) [San Francisco](#) [Washington, DC](#)



Core Markets.
 Boston. Los Angeles. New York
 San Francisco. Washington, DC

Boston Properties, Inc. a self-administered and self-managed investment trust (REIT), is one of the largest owners, manager first-class office properties in the United States, with significant markets: Boston, Los Angeles, New York, San Francisco and W



[About](#) [Investor Relations](#) [Corporate Governance](#) [Sustainability](#) [Newsroom](#) [Properties](#) [Careers](#) [Contact](#)

[Boston](#) [Los Angeles](#) [New York](#) [San Francisco](#) [Washington, DC](#)

Investor Relations

Overview

[Financial Reports](#)

[Proxy Materials](#)

[SEC Filings](#)

[Press Releases](#)

[Events and Webcasts](#)

[Stock Information](#)

[Dividend History](#)

[Fundamentals](#)

[Research Coverage](#)

[Shareholder Information](#)

[Partner Tax Information](#)



Investor Relations Home



Webcast - Live:

Boston Properties, Inc. at Citi 2018 Global Property CEO Conference

03/06/18 at 2:15 p.m. ET

Corporate Profile

Boston Properties is a fully integrated real estate investment trust that develops, redevelops, acquires, manages, operates and owns a diverse portfolio of primarily Class A office space totaling approximately 50.3 million square feet and consisting of 167 office properties (including eight properties under construction), six residential properties (including four properties under construction), five retail properties, and one hotel. The Company is one of the largest owners and developers of Class A office properties in the United States, concentrated in five markets - Boston, Los Angeles, New York, San Francisco and Washington, DC.

Snapshot

Quarter ended December 31, 2017

Portfolio Summary

Properties 167

Stock Quote

BXP (Common Stock)

Exchange NYSE (US Dollar)

- Evaluar cuidadosamente toda la documentación del PEI, incluyendo pero sin limitarse al prospecto de emisión colocación y al contrato de representación legal de los inversionistas
- Hacer nuestros mejores esfuerzos porque exista continuidad por parte del Presidente de la fiduciaria para asistir con voz y voto a las reuniones del Comité Asesor
- Colaborar activamente con la Gerencia de Atención a los Inversionistas en lo relativo a las consultas que efectúen los Inversionistas del PEI
- Monitorear activamente el impacto que tienen las decisiones sobre el Patrimonio Autónomo con respecto a los intereses de los Inversionistas en general y los inversionistas minoritarios
- Realizar la convocatoria de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias del PEI de acuerdo con el Prospecto de Emisión y Colocación, y la normatividad vigente
- Acompañar al PEI en la transición hacia un título negociable en la rueda de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia
- Buscar mejores prácticas
- Buscar comparables internacionales
- Consultar con la administración del PEI sobre cualquier conflicto de interés

Reiteramos y asumimos las obligaciones contenidas en el prospecto

- Representar a los Inversionistas en todo lo concerniente a su interés común o colectivo
- Realizar todos los actos necesarios para la defensa de los intereses de los Inversionistas
- Intervenir en las reuniones del Comité Asesor y en las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas
- Convocar y presidir la Asamblea General de Inversionistas
- Solicitar a la Superintendencia informes y revisiones sobre los libros de contabilidad y demás documentos
- Informar a los Inversionistas y a la Superintendencia sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones
- Guardar reserva sobre el funcionamiento del Patrimonio Autónomo, absteniéndose de revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios del Patrimonio Autónomo o la Fiduciaria en cuanto no fuere estrictamente indispensable para proteger los intereses de los Inversionistas
- Elaborar un informe semestral con destino a los Inversionistas acerca de la situación del Patrimonio Autónomo, su comportamiento y desarrollo, las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses de los Inversionistas y los demás hechos relevantes para los Inversionistas en relación con su inversión. Dicho informe se pondrá a disposición de los Inversionistas a través de los mecanismos de divulgación de información que elija el Representante Legal de los Inversionistas
- Llevar el libro de actas de la Asamblea General de Inversionistas
- Realizar todos los actos de disposición para los cuales lo faculte la Asamblea General de Inversionistas
- Elaborar y presentar informes extraordinarios, cuando así lo solicite la Superintendencia o cuando se presente cualquier situación que por su importancia debe ser conocida y analizada por los Inversionistas
- Enviar al Agente de Manejo y la Administradora, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la celebración de la Asamblea General de Inversionistas, el acta de la respectiva asamblea
- Representar a los Inversionistas ante cualquier autoridad nacional y/o entidad de derecho público en todo lo relativo a sus intereses comunes y colectivos, incluyendo la representación judicial. De igual manera, representar a los Inversionistas en cualquier tribunal de arbitramento que sea convocado para resolver las controversias relacionadas con el Contrato de Fiducia. Las condiciones e instrucciones sobre el particular serán impartidas por la Asamblea General de Inversionistas
- Las demás obligaciones y funciones que le asigne la Asamblea General de Inversionistas

- 20 SMMLV por mes (más IVA)
- Costos de ideas/desarrollos: serán determinados según el plan de trabajo que se acuerde con la Gerencia de Atención a los Inversionistas

Javier Díaz Fajardo cuenta con más de veinte años de experiencia en los mercados de capitales de América Latina. Su trabajo en este campo incluye posiciones de desarrollo de negocios y transaccionales en Nueva York, Washington, D. C. y Colombia.

Javier se desempeña actualmente como Presidente de la fiduciaria Renta 4 Global, el más novedoso gestor de activos en Colombia, cuyos accionistas son el banco renta4 de España y Global Education de Colombia.

Hasta enero de 2018 Javier fue el Vicepresidente Corporativo de la Bolsa de Valores de Colombia, y tuvo a su cargo las áreas de planeación estratégica, finanzas, contabilidad y gestión humana. Entre 2013 y 2017 Javier se desempeñó como Vicepresidente Comercial de la BVC; en este tiempo, transformó el modelo de ingresos de la BVC y dobló los ingresos consolidados; diversificó la oferta de servicios de la BVC, llevándola del cobro tradicional de comisiones por negociación a un esquema de soluciones corporativas y tecnológicas; ayudó a crecer el uso de derivados estandarizados y OTC; promocionó los mercados de la BVC local e internacionalmente, en un período de tiempo en que la inversión extranjera en acciones se triplicó; y posicionó a Colombia como un destino diferenciado entre los mercados emergentes. Durante el año 2017, Javier completó exitosamente la ronda inicial de financiación para la plataforma *fintech* de la BVC, que le permitirá a las Pymes colombianas emitir bonos para el público general a través del *crowdfunding*.

Entre 2013 y 2017, Javier fue miembro principal de las siguientes juntas directivas: Cámara de Compensación de Divisas de Colombia (incluyendo dos años como presidente de la junta); Infovalmer; Derivex; SET FX; y SET ICAP Securities.

Anteriormente se desempeñó como Vicepresidente de Relación con Inversionistas de Grupo Aval, el grupo financiero más grande de Colombia. Entre 2010 y 2012 supervisó el proceso de listado de Grupo Aval ante la Comisión de Valores de Estados Unidos (SEC) y participó en ofertas de valores locales e internacionales por más de USD \$ 2.700 millones. Antes de unirse a Grupo Aval, fundó y actuó como Director General de Andes Capital, un fondo de capital privado en Colombia. Hasta 2007 se desempeñó como Abogado Jefe del Fondo Multilateral de Inversiones con sede en Washington. También trabajó como asociado en los bufetes de abogados de Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton en Nueva York y Cárdenas & Cárdenas en Colombia.

Cuenta con una maestría en Negocios Internacionales de The Fletcher of Law and Diplomacy de Tufts University y obtuvo su título de pregrado en derecho de la Universidad de los Andes en Colombia.



Fiduciaria
Central



**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS PEI
2018**



632 negocios vigentes
288 negocios
inmobiliarios
ingresos en 2017
superiores a los \$19,200
millones
activos administrados
superiores a \$2,6
billones



Somos una empresa
de economía mixta
con un gran sentido de
responsabilidad social y
más de 25 años de
experiencia en la
prestación de servicios
fiduciarios



1992



2002

5 SOCIOS 94.5%





VALOR TOTAL
EMISIÓN: \$400.000.000.000
CLASE DE TÍTULO: BONOS
ORDINARIOS



Gases de Occidente

VALOR TOTAL
EMISIÓN: \$300.000.000.000
CLASE DE TÍTULO: BONOS
ORDINARIOS

Somos el
Representante
Legal de Tenedores
de Bonos:



VALOR TOTAL
EMISIÓN: \$1 BILLÓN
CLASE DE TÍTULO: BONOS ORDINARIOS



VALOR TOTAL EMISIÓN: \$750.000.000.000
CLASE DE TÍTULO: BONOS ORDINARIOS



PROMIORIENTE

VALOR TOTAL
EMISIÓN: \$205.000.000.000
CLASE DE TÍTULO: BONOS
ORDINARIOS



FIDUCIARIA CENTRAL S.A. conforme lo establecido en la Invitación cerrada a ofertar los servicios de Representación Legal de los inversionistas del PEI, atenderá las obligaciones establecidas en la sección 4.1. del prospecto de Emisión y Colocación, así como las previstas en la citada invitación, para lo cual ha propuesto como retribución por su gestión la suma equivalente a 20 SMLMV más IVA.

Gracias!

{fiduprevisora)



{fiduprevisora)

Negocios Fiduciarios

Quiénes somos

Fiduprevisora S.A. es una Sociedad de Economía Mixta, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que por más de 30 años ha construido los sueños de un país mediante la administración de recursos públicos y privados.

Entidad Adscrita



MINHACIENDA

13 Centros de Atención al Usuario (CAU) a nivel nacional



{fiduprevisora}

¿Por qué Fiduprevisora?

- *32 años de trayectoria aseguran nuestra experiencia*
- *Ofrecemos atención personalizada*
- *Estructuración y administración de productos a la medida*
- *Rentabilidad competitiva y baja volatilidad*
- *Experiencia en la ejecución de políticas públicas*
- *Capacidad para gestionar negocios de impacto social y alta complejidad*
- *Solidez patrimonial y respaldo institucional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público*
- *Capacidad de adaptación a las necesidades específicas de cada uno de los clientes*
- *Tenemos una plataforma tecnológica con capacidad de desarrollos específicos para los requerimientos de su negocio*

Nuestra experiencia

- Nuestros indicadores financieros están entre los más altos del sector fiduciario.
- En 2017, administramos activos por un valor aproximado de \$34,7 billones.



\$ 4,1 billones
de pesos

Administración de las obligaciones pensionales de la compañía.



\$ 4,2 billones
de pesos

Administración de los recursos que conforman el Fondo de Pensiones Públicas de Nivel Nacional de Colombia.



\$ 420,000
Millones de pesos

Administración de los recursos del Fondo Nacional de Financiamiento para la Ciencia, Tecnología y la Innovación Francisco José de Caldas.



\$ 1,12 billones
de pesos

Administración de los recursos del Fondo de Solidaridad Pensional. 1'474.102 adultos mayores beneficiados con este programa.



\$ 6 billones
de pesos

Fiduprevisora S.A. a través de su administración ha garantizando la disponibilidad de recursos para las prestaciones sociales y pensiones de los beneficiarios del FONPET.

Ejecutivo designado por Fiduprevisora S.A.:

La representación legal de los inversionistas del PEI será ejercida por el Presidente de Fiduprevisora S.A., quien podrá tener como delegado al Vicepresidente de Inversiones de la entidad. (Comité Asesor PEI)

Equipo de trabajo:

Presidente (1)

Vicepresidente de Inversiones (1)

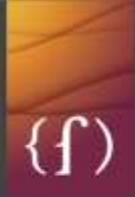
Gerente de Portafolios (1)

Dirección de Investigaciones y Estrategia (2)

Asesor Jurídico especializado en Derecho Financiero (1)

Honorarios:

Fiduprevisora S.A. presenta como oferta económica, la suma mensual equivalente a dieciocho salarios mínimos mensuales legales vigentes. (18 SMMLV).



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Sandra Gómez Arias Presidente

Calle 72 No. 10 – 03 Piso 5
PBX: +57 (1) 5945111 Ext. 1105
Bogotá D.C. – Colombia

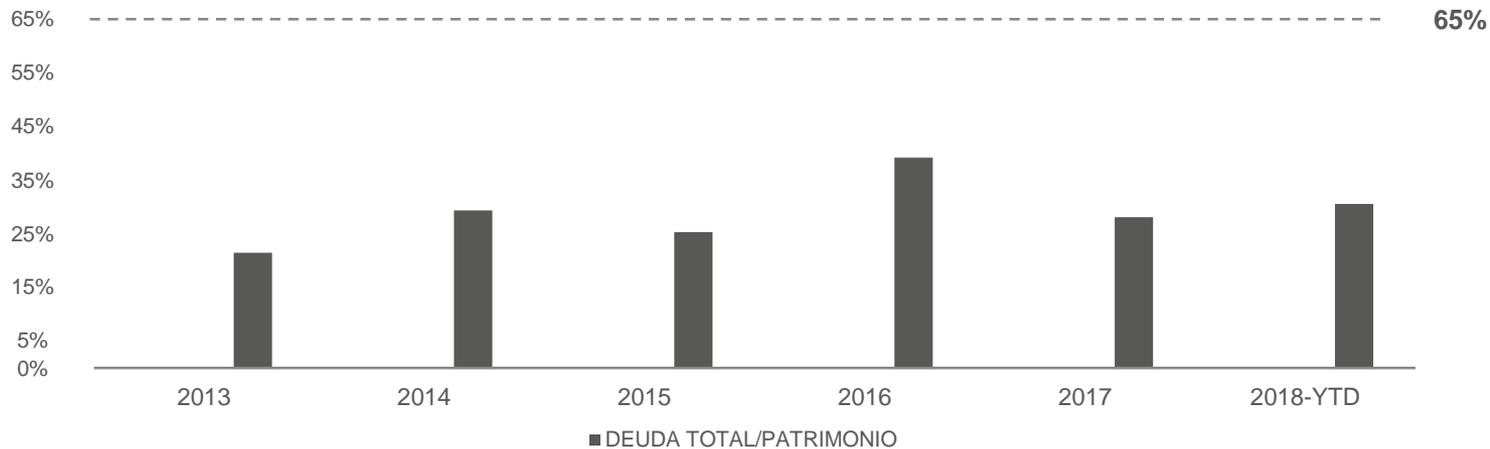


MODIFICACIONES AL PROSPECTO

LE LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO

MANTENER

$$LEF = \frac{EF}{PATRIMONIO} \leq 65\%$$



MODIFICACIONES AL PROSPECTO

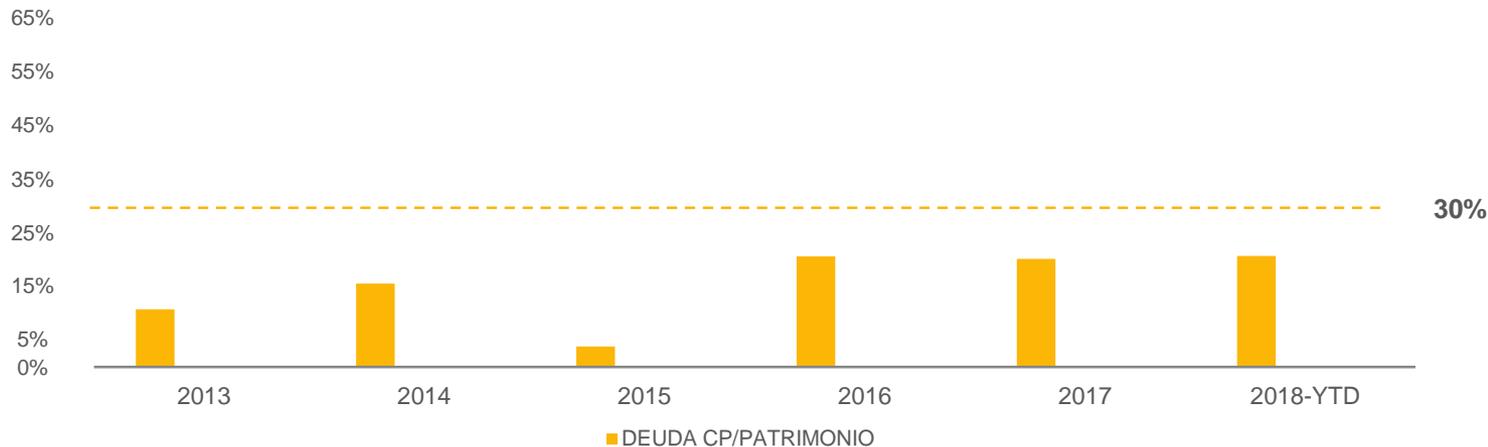
LE LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO

FLEXIBILIZAR

Se propone la eliminación de la distinción entre Endeudamiento Financiero (EF) de CP y LP, de forma que únicamente aplique un límite global para el endeudamiento financiero.

La decisión de tomar deuda de CP o LP estaría a cargo del Comité Asesor con conformación mixta y mayoría de independientes.

La eliminación de esta distinción permitirá al Patrimonio Autónomo tener flexibilidad para optimizar la estructura de capital del vehículo.



MODIFICACIONES AL PROSPECTO

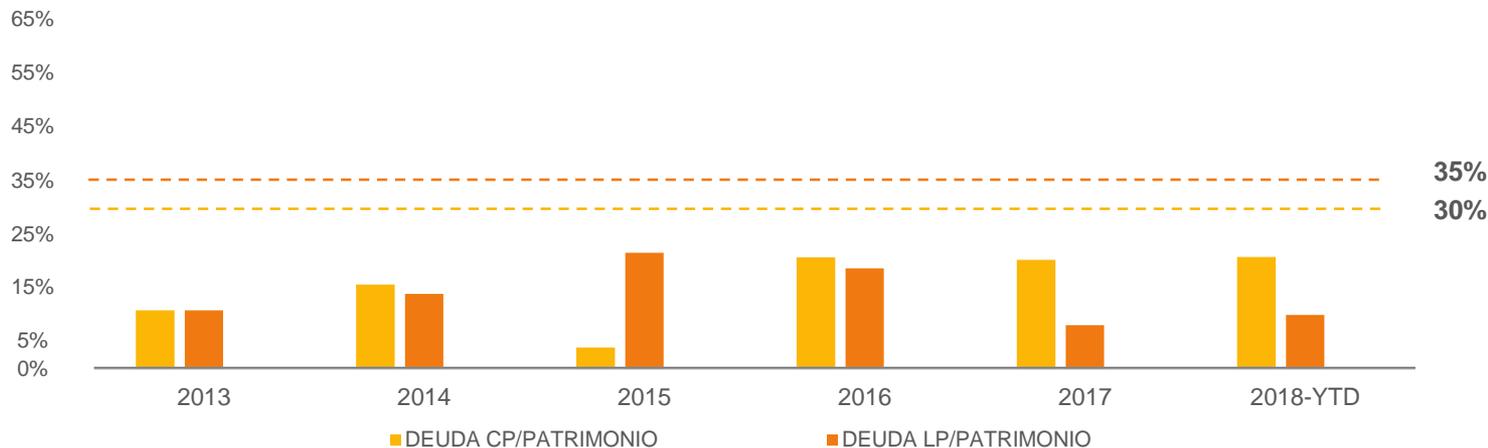
LE LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO

FLEXIBILIZAR

Se propone la eliminación de la distinción entre Endeudamiento Financiero (EF) de CP y LP, de forma que únicamente aplique un límite global para el endeudamiento financiero.

La decisión de tomar deuda de CP o LP estaría a cargo del Comité Asesor con conformación mixta y mayoría de independientes.

La eliminación de esta distinción permitirá al Patrimonio Autónomo tener flexibilidad para optimizar la estructura de capital del vehículo.



MODIFICACIONES AL PROSPECTO

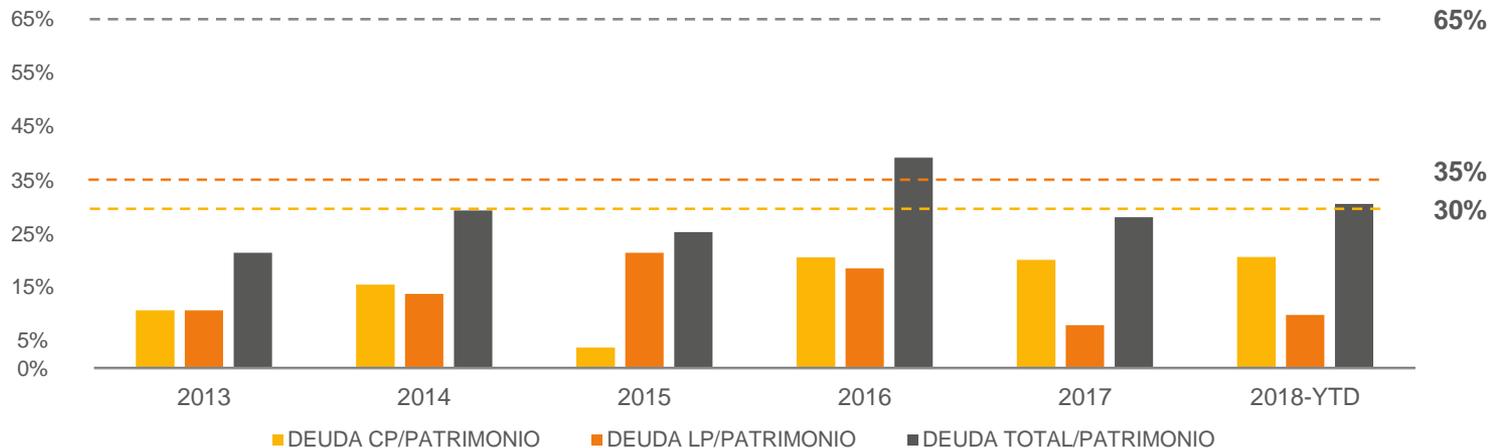
LE LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO

FLEXIBILIZAR

Se propone la eliminación de la distinción entre Endeudamiento Financiero (EF) de CP y LP, de forma que únicamente aplique un límite global para el endeudamiento financiero.

La decisión de tomar deuda de CP o LP estaría a cargo del Comité Asesor con conformación mixta y mayoría de independientes.

La eliminación de esta distinción permitirá al Patrimonio Autónomo tener flexibilidad para optimizar la estructura de capital del vehículo.

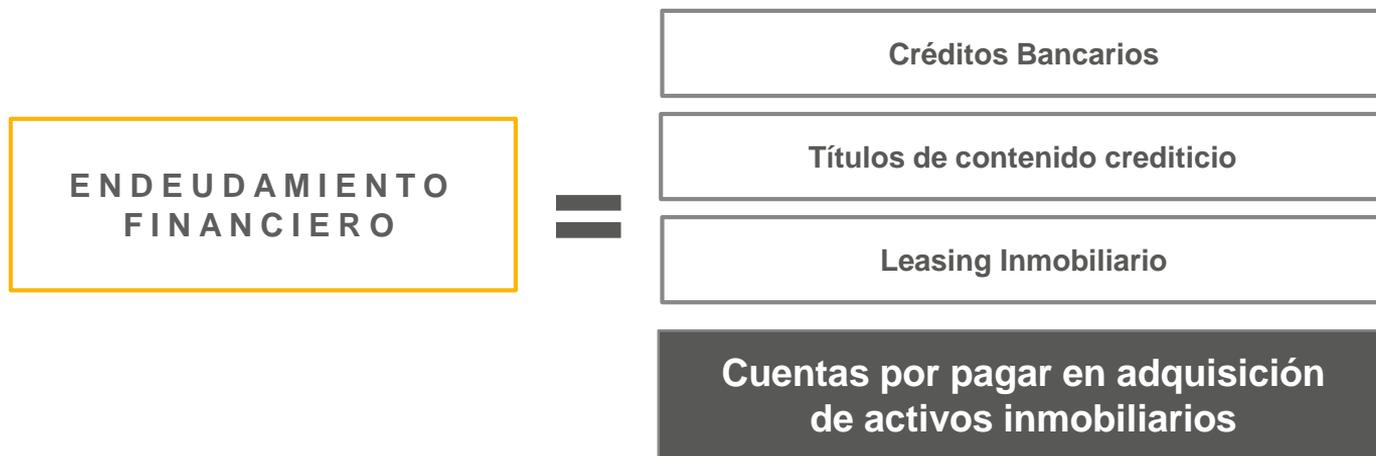


MODIFICACIONES AL PROSPECTO

LE LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO

DETALLAR

“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 y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo.



MODIFICACIONES AL PROSPECTO

FCD

FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

SITUACION ACTUAL

1.7.12 Rentabilidad de los Títulos

(...)

Los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas (el “Flujo de Caja Distribuible”) se obtiene al restar del Flujo de Caja de Operación Ajustado la provisión para

el Fondo de Readquisición,

las amortizaciones del Endeudamiento Financiero y

el Flujo Neto de las Emisiones de Nuevos Tramos.

PROPUESTA

1.7.12 Rentabilidad de los Títulos

(...)

Los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas (el “Flujo de Caja Distribuible”) se obtiene al ~~restar del~~ de efectuar las siguientes operaciones sobre el Flujo de Caja de Operación Ajustado:

restar la provisión para el Fondo de Readquisición,

sumar

las amortizaciones del Endeudamiento Financiero Neto y

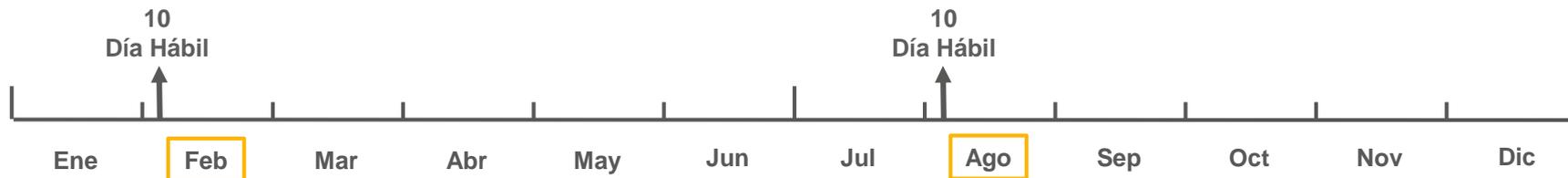
el Flujo Neto de las Emisiones de Nuevos Tramos.

MODIFICACIONES AL PROSPECTO

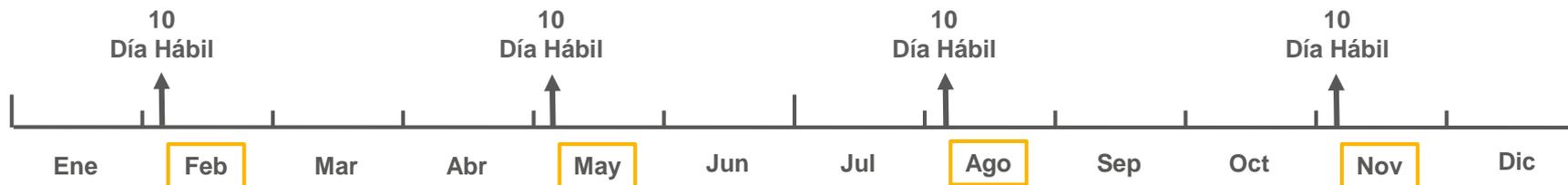
FCD FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

El Administrador Inmobiliario adelantar a el análisis de la conveniencia de implementar el cambio de frecuencia de pago del Flujo de Caja Distribuible.

DISTRIBUCIÓN SEMESTRAL - ACTUAL



DISTRIBUCIÓN TRIMESTRAL - PROPUESTA



MODIFICACIONES AL PROSPECTO

A

AVALÚOS

ROTACIÓN



ROTACION DE LA ENTIDAD
AVALUADORA DE UN
ACTIVO MÁXIMO CADA

3 AÑOS



SE REALIZAN
ANUALMENTE

+135 AVALUOS

Se propone modificar el Prospecto para que los avalúos comerciales de los Activos Inmobiliarios tengan una rotación en los evaluadores.

Así se propone que una misma entidad pueda evaluar el mismo Activo Inmobiliario únicamente por tres periodos anuales consecutivos.

AVALUADORES

- Entidad miembro de la Lonja de Propiedad Raíz ó certificado por tal agremiación
- Entidad inscrita en el registro nacional de evaluadores previa autorización del Comité Asesor del Pei
- Metodología de valor por flujo de caja descontado

MODIFICACIONES AL PROSPECTO

GC

GOBIERNO CORPORATIVO

Se propone a la Asamblea General de Inversionistas del Pei modificar en el Prospecto por solicitud de algunos inversionistas institucionales de las funciones de la Asamblea General de Inversionistas en relación con las siguientes aprobaciones.

		ACTUAL	PROPUESTA
	ESTADOS FINANCIEROS PEI	APROBACIÓN	APROBACIÓN
	INFORME DE GESTIÓN AGENTE DE MANEJO	APROBACIÓN	INFORMACIÓN
	INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRADOR INMOBILIARIO	APROBACIÓN	INFORMACIÓN

SE SOLICITA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA Y EL PROSPECTO MEDIANTE LA SELECCIÓN DE UNA DE LAS TRES ENTIDADES PROPONENTES PARA RLI

1

RENTA4G
FIDUCIARIA

2

FIDUCIARIA
CENTRAL

3

FIDUPREVISORA

SITUACIÓN ACTUAL

(...)

“Endeudamiento Financiero” significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de Títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero.

PROPUESTA

(...)

“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 y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo.

(...)

SE SOLICITA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA Y EL PROSPECTO EN RELACIÓN CON LA DEFINICIÓN DE ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

1

APROBADO

2

NO APROBADO

3

ABSTENCIÓN

SITUACIÓN ACTUAL

(...)

El Endeudamiento Financiero puede estar compuesto por créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de Títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero:

(...)

El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del Valor del Patrimonio Autónomo.

El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta por ciento (30%) del Valor del Patrimonio Autónomo.”

PROPUESTA

(...)

El Endeudamiento Financiero puede estar compuesto por cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo:

(...)

El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta sesenta y cinco por ciento (65%) del Valor del Patrimonio Autónomo.

~~El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta por ciento (30%) del Valor del Patrimonio Autónomo.” G~~

SE SOLICITA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA Y EL PROSPECTO EN RELACIÓN CON EL LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

1

APROBADO

2

NO APROBADO

3

ABSTENCIÓN

SITUACIÓN ACTUAL

(...)
“EBITDA” significa la utilidad del Patrimonio Autónomo antes de intereses e impuestos, menos las partidas tanto de ingresos y gastos que no representen flujo de caja.
(...)

PROPUESTA

(...)
“EBITDA” significa la utilidad del Patrimonio Autónomo antes de intereses e impuestos, menos las partidas de ingresos y que no representen flujo de caja, más las partidas de gastos que no representen flujo de caja.
(...)

SE SOLICITA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA Y EL PROSPECTO EN RELACIÓN CON LA ACLARACIÓN DE LA DEFINICIÓN DE EBITDA

1

APROBADO

2

NO APROBADO

3

ABSTENCIÓN

SITUACIÓN ACTUAL

(...)

Los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas (el “Flujo de Caja Distribuible”) se obtiene al restar del Flujo de Caja de Operación Ajustado la provisión para el Fondo de Readquisición, las amortizaciones del Endeudamiento Financiero y el Flujo Neto de las Emisiones de Nuevos Tramos.

PROPUESTA

(...)

Los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas (el “Flujo de Caja Distribuible”) se obtiene ~~al restar del~~ de efectuar las siguientes operaciones sobre el Flujo de Caja de Operación Ajustado: restar la provisión para el Fondo de Readquisición, restar las amortizaciones del Endeudamiento Financiero, sumar el nuevo Endeudamiento Financiero y sumar el Flujo Neto de las Emisiones de Nuevos Tramos.

SE SOLICITA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA Y EL PROSPECTO EN RELACIÓN CON LA ACLARACIÓN AL PROCEDIMIENTO DE DEPURACIÓN DEL FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

1

APROBADO

2

NO APROBADO

3

ABSTENCIÓN

SITUACIÓN ACTUAL

(...)

1.7.13 Periodicidad y Pago del Flujo de Caja Distribuible

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

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

(...)

6. Sexto, pagará semestralmente el Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas, si fuere el caso.

(...)

PROPUESTA

(...)

Los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas (el “Flujo de Caja Distribuible”) se obtiene ~~al restar del~~ de efectuar las siguientes operaciones sobre el Flujo de Caja de Operación Ajustado: restar la provisión para el Fondo de Readquisición, restar las amortizaciones del Endeudamiento Financiero, sumar el nuevo Endeudamiento Financiero y sumar el Flujo Neto de las Emisiones de Nuevos Tramos.

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

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

SITUACIÓN ACTUAL

2.6.5 Cuentas Bancarias

(...)

3. Cuenta de Flujo de Caja Distribuible

En esta cuenta se provisionará semestralmente el Flujo de Caja Distribuible para los Inversionistas, de acuerdo con las instrucciones del Comité Asesor.”

PROPUESTA

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

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

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

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

(...)

2.6.4 Prelación de Pagos y Provisiones

(...)

6. Sexto, pagará semestralmente trimestralmente el Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas, si fuere el caso.

(...)

2.6.5 Cuentas Bancarias

(...)

3. Cuenta de Flujo de Caja Distribuible

En esta cuenta se provisionará semestralmente trimestralmente el Flujo de Caja Distribuible para los Inversionistas, de acuerdo con las instrucciones del Comité Asesor.”

SE SOLICITA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA Y EL PROSPECTO EN RELACIÓN CON LA PERIODICIDAD DEL PAGO DEL FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

1

APROBADO

2

NO APROBADO

3

ABSTENCIÓN

SITUACIÓN ACTUAL

En las reuniones ordinarias de la Asamblea General de Inversionistas, la Fiduciaria presentará a la Asamblea, para su aprobación, (i) un informe anual sobre el estado del ejercicio y (ii) un informe de gestión del Patrimonio Autónomo del año anterior. Así mismo, el Comité Asesor presentará a la Asamblea General de Inversionistas el Plan Estratégico para su aprobación.

PROPUESTA

En las reuniones ordinarias de la Asamblea General de Inversionistas, la Fiduciaria presentará a la Asamblea, para su conocimiento ~~aprobación, (i) un informe anual sobre el estado del ejercicio y (ii)~~ un informe de gestión del Patrimonio Autónomo del año anterior. Así mismo, el Comité Asesor presentará a la Asamblea General de Inversionistas el Plan Estratégico ~~para su aprobación.~~

En las reuniones ordinarias de la Asamblea General de Inversionistas, la Fiduciaria presentará a la Asamblea, para su aprobación (i) un informe anual sobre el estado del ejercicio. (...)

SE SOLICITA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA Y EL PROSPECTO EN RELACIÓN CON LA APROBACIÓN DE LOS INFORMES DE GESTIÓN Y EL PLAN ESTRATÉGICO POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS

1

APROBADO

2

NO APROBADO

3

ABSTENCIÓN

SITUACIÓN ACTUAL

(...)

Para el caso de los Activos Inmobiliarios, el valor comercial estará dado por su último Avalúo Comercial, con un incremento por valorización indexado al IPC. Ningún Avalúo Comercial podrá tener una vigencia superior a doce (12) meses.

(...)"

PROPUESTA

Para el caso de los Activos Inmobiliarios, el valor comercial estará dado por su último Avalúo Comercial, con un incremento por valorización indexado al IPC. Ningún Avalúo Comercial podrá tener una vigencia superior a doce (12) meses. Un mismo evaluador podrá evaluar el mismo Activo Inmobiliario únicamente por tres (3) periodos anuales consecutivos, salvo que no exista otro evaluador en el mercado colombiano que para el momento en que se vaya a realizar el Avalúo Comercial utilice las metodologías de valoración que esté utilizando el PEI, caso en el cual no aplicará esta regla.

(...)"

SE SOLICITA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA Y
EL PROSPECTO EN RELACIÓN CON LA ROTACIÓN DE LOS AVALUADORES

1

APROBADO

2

NO APROBADO

3

ABSTENCIÓN

10

INFORMACIÓN SOBRE EL
PROYECTO QUE ADELANTA
LA BOLSA DE VALORES DE
COLOMBIA PARA LA
MODIFICACIÓN DE SU
REGLAMENTO GENERAL A
FIN DE TRASLADAR LAS
UNIDADES DE
PARTICIPACIÓN AL
MERCADO DE RENTA
VARIABLE



La **confianza** se construye con las acciones y se **consolida** con el tiempo

