

# 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 2018 - Administrador Inmobiliario

---



5. Presentación para aprobación del Plan Estratégico

---



6. Informe de Gestión PEI 2018 Agente de Manejo

---



7. Estados Financieros PEI 2018 Agente de Manejo

---



8. Presentación informativa sobre la cesión de la posición contractual del originador dentro del Contrato de Fiducia mediante el cual se constituyó la titularización Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias.

ÚNICO – CALI



# 1

VERIFICACIÓN  
DE QUÓRUM



# VERIFICACIÓN QUÓRUM

---



**XX.X<sup>0</sup>%**

# 2

## LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

---



# SISTEMA DE VOTACIÓN

---

LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

---





1. Al registrarse usted recibido un control de votación como el que aparece en la imagen. Verifique que lo tenga en su poder.
2. Los controles de votación solo están habilitados en el salón donde se realizará la Asamblea. Si se encuentra fuera del recinto su voto no podrá ser contabilizado.
3. Cuando el presidente de la Asamblea active el sistema de votación anunciándolo a la Asamblea, será tiempo de votar y aparecerá una pregunta formulada y la mesa le indicará que se someterá a votación un punto del orden del día
4. En cada pregunta se ha establecido un cronómetro de cuarenta y cinco (45) segundos que comenzará la cuenta regresiva cuando se active la pregunta. La votación quedará cerrada al instante en el que el cronómetro termine la cuenta regresiva y solo se presentarán los votos que hayan quedado registrados al cierre de la votación.
5. Una vez vaya a votar deberá seleccionar la respuesta que desea para cada pregunta; para ello debe seleccionar un número del 1 al 3 donde 1 = SÍ/APROBADO, 2 = NO/NO APROBADO y 3 = ABSTENCIÓN. Si usted no selecciona ninguna respuesta durante la votación, se tomará el voto como una abstención, la cual no se verá reflejada en la gráfica que resume la votación, pero sí en el registro de los resultados.
6. Si algún inversionista tiene alguna inquietud o novedad técnica respecto de su voto durante la votación o al cierre de la misma, deberá solicitar la palabra de inmediato al Presidente o Secretario en la mesa y explicar ante la Asamblea dicha inquietud o novedad técnica, a fin de darle solución oportuna.



7. Al finalizar el cronómetro, el sistema se inhabilitará y registrará los votos tomados hasta el momento último al cierre del cronómetro. No está autorizado que ningún funcionario o contratista resuelva dudas.
8. En la pantalla de la sala se mostrará una gráfica de barras que resume el total de los votos de los inversionistas que votaron la pregunta. El resumen de la votación reflejará el porcentaje que obtuvo cada opción (SÍ/APROBADO, NO/NO APROBADO y SE ABSTIENE)  
  
**Es importante recordar que la gráfica no reflejará las abstenciones de los inversionistas que no hicieron uso del control durante la votación, pero éstas sí serán tenidas en cuenta para el registro.**
9. De conformidad con el numeral 4.8.7 del Prospecto, el quórum Deliberatorio ordinario requiere que al menos el 51% de los títulos en circulación se encuentren presentes en la reunión.
10. De conformidad con el numeral 4.8.7 del Prospecto, para el quórum decisorio ordinario, las decisiones se tomarán por la mitad más uno **de los votos** de los inversionistas **presentes** en la reunión.



## 353,649 Títulos en circulación

Quorum Deliberatorio → **51% de TEIS en circulación = 180,361**

Quorum Decisorio → **50% +1 de TEIS presentes en la reunión**

a) Así, si llegase a existir un **quórum de 180,361 títulos**, equivalentes al 51% de los títulos en circulación, de conformidad con el numeral 4.8.7 del Prospecto, las decisiones serían aprobadas por la mitad más uno de los votos presentes, es decir:

**$(180,361 \div 2) + 1 = 90,181$  votos, equivalentes al 50.0000832% sobre los títulos presentes.**

b) Así, si llegase a existir un **quórum de 229,872 títulos**, equivalentes al 65% de los títulos en circulación, de conformidad con el numeral 4.8.7 del Prospecto, las decisiones serían aprobadas por la mitad más uno de los votos presentes, es decir:

**$(229,872 \div 2) + 1 = 114,937$  votos, equivalentes al 50.0000435% sobre los títulos presentes.**

# Ejemplo de votación – hipotético



Suponiendo que todos los controles tienen igual participación y la votación se da así:

- 3 votos por la opción 1
- 1 voto por la opción 2
- 1 voto por la opción 3

Total controles activos **5**, total votos contabilizados **5**

El resultado se mostraría de la siguiente manera:



Suponiendo que todos los controles tienen igual participación y la votación se da así:

- 3 votos por la opción 1
- 1 voto por la opción 2
- 0 votos por la opción 3

Total controles activos **5**, total votos contabilizados **4**

El resultado se mostraría de la siguiente manera:



# ORDEN DEL DIA

---

LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA



# 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 2018 - Administrador Inmobiliario

---



5. Presentación para aprobación del Plan Estratégico

---



6. Informe de Gestión PEI 2018 Agente de Manejo

---



7. Estados Financieros PEI 2018 Agente de Manejo

---



8. Presentación informativa sobre la cesión de la posición contractual del originador dentro del Contrato de Fiducia mediante el cual se constituyó la titularización Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias.

# LECTURA Y APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA

---

1

---

APROBADO

2

---

NO APROBADO

3

---

ABSTENCIÓN



# 3

NOMBRAMIENTO DEL  
PRESIDENTE,  
SECRETARIO Y  
COMISIÓN  
APROBATORIA DEL  
ACTA



# NOMBRAMIENTOS

---

**XX**

---

**PRESIDENTE**

**XX**

---

**SECRETARIO**

**XX**

---

**COMISIÓN  
APROBATORIA  
DEL ACTA**

# 4

INFORME DE  
GESTIÓN PEI 2018  
ADMINISTRADOR  
INMOBILIARIO

---



# RESUMEN DE GESTION

---

INFORME DE GESTIÓN PEI 2018  
ADMINISTRADOR INMOBILIARIO



# SOLIDEZ PARA EL LARGO PLAZO

## 1ª EMISIÓN DE BONOS ORDINARIOS

COP 500 kMM (3 / 10 / 25 años) *Bid to Cover* 1.94x

## GESTIÓN DEL PORTAFOLIO

COP 5.43 Bn AUM : 967 mil m<sup>2</sup> GLA : 100% ESTABILIZADOS  
ELEMENTO 

## FORTALECIMIENTO DEL EQUIPO



51 EMPLEADOS (18 ingresaron en el 2018)

## INVERSIONES

COP 871 kMM  
En activos inmobiliarios  
Nuevas categorías

## ACTUALIZACIÓN AL PROSPECTO



## LEY DE FINANCIAMIENTO



2% IMPOCONSUMO

## LIQUIDEZ



ADTV  
USD 1.02 MM

# INVERSIONES PORTAFOLIO INMOBILIARIO

INFORME DE GESTIÓN PEI 2018  
ADMINISTRADOR INMOBILIARIO



# Al cierre del 2018 el inventario analizado de los inmuebles corporativos, bodegas y comerciales aumentó 638 mil m<sup>2</sup> con respecto al 2017

**5.8 MM m<sup>2</sup>**  
Licencias No Habitacionales

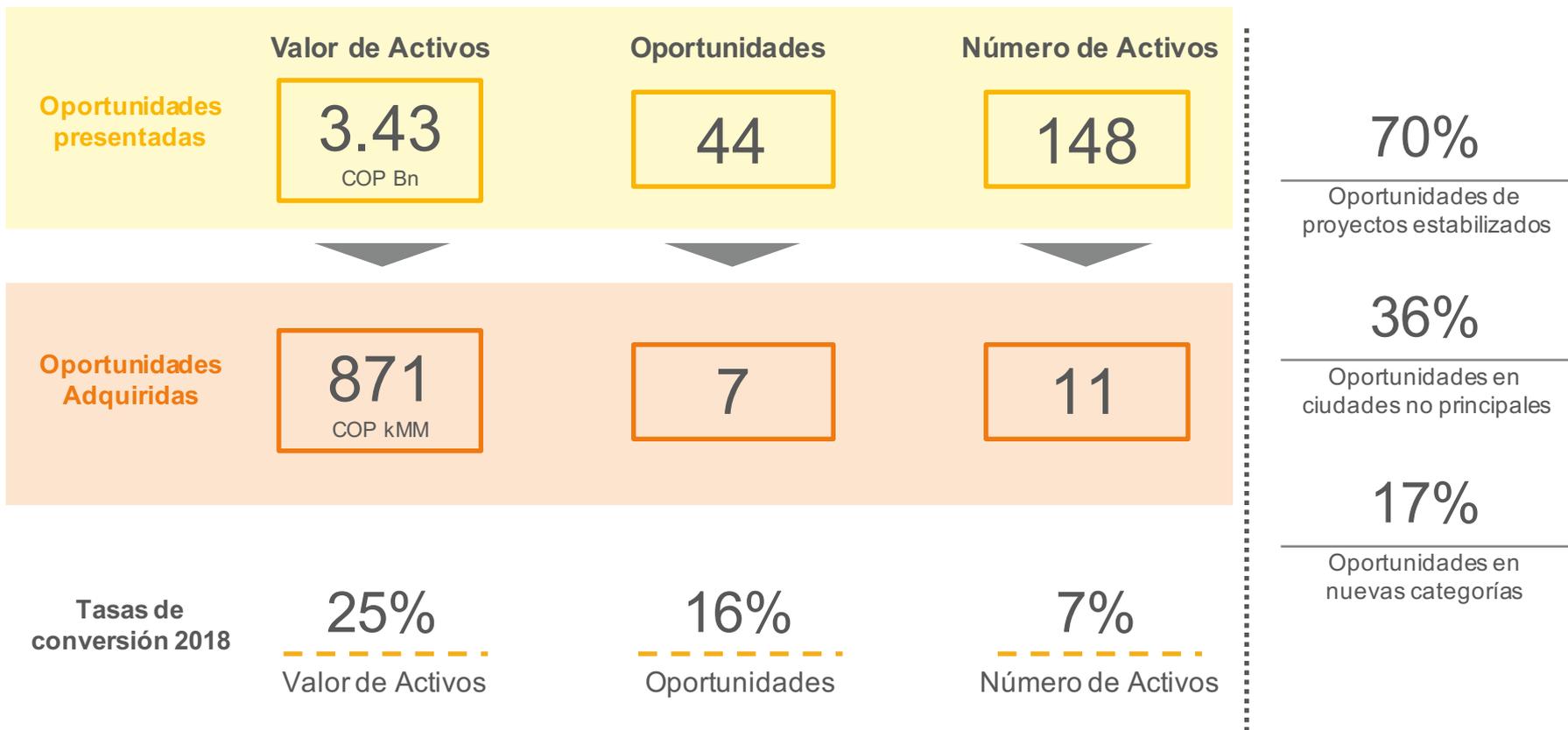
**-1%**  
Variación vs 2017

	<b>Inventario</b> Variación 2017 vs 2018	<b>Vacancia Física</b> Promedio	<b>Precios Promedio<sup>1</sup></b> Variación 2017 vs 2018
 Corporativo	<b>+ 7.2 %</b> 3.8 MM m <sup>2</sup>	<b>11.8 %</b> Disminuye 2%	<b>- 4.2 %</b>
 Bodegas	<b>+ 2.0 %</b> 6.2 MM m <sup>2</sup>	<b>14.2 %</b> Disminuye 1%	<b>- 3.4 %</b>
 Comercial	<b>+ 7.4 %</b> 3.3 MM m <sup>2</sup>	<b>12.3 %</b> Aumenta 19%	<b>+ 14.4 %</b>

Fuentes: Colliers International informe de categoría corporativa y bodegas y Galería Inmobiliaria para el informe comercial.

1. Corresponde al *asking price* de los locales disponibles al momento de la medición

# El Pei adelanta un proceso riguroso de evaluación de oportunidades inversión para fortalecer su portafolio inmobiliario



## Las adquisiciones del 2018 están compuestas por activos estabilizados

	<b>Categoría</b>		<b>Adquisiciones<sup>1</sup></b>	<b>Área Arrendable</b>
	<b>CORPORATIVOS</b>	2	8,423 m <sup>2</sup>	COP 96.6 kMM
	<b>COMERCIALES</b>	4	95,010 m <sup>2</sup>	COP 735.5 kMM
	<b>BODEGAS</b>	1	19,590 m <sup>2</sup>	COP 39.2 kMM
	<b>TOTAL</b>	7	123,023 m <sup>2</sup>	COP 871.3 kMM <sup>1</sup>

1. La transacción del portafolio de Centros Comerciales Único aun se esta perfeccionando y los documentos finales serán firmados en el 2019

Para el 2018 el Pei se mantiene dentro de los límites establecidos en cuanto a la diversificación geográfica

### CUMPLIMIENTO LÍMITES ACTUALES

	<u>2018</u>	<u>Vs</u> <u>2017</u>	<u>Límite</u>
Bogotá	53%	↓	85%
Cali	13%	↑	50%
Medellín	10%	↓	50%
Otros	24%	↑	30%

### GESTIÓN 2018



**30 Ciudades**

**co\$ 104mil MM**

Monto Adquirido en Bogotá

**co\$ 767mil MM**

Monto Adquirido en Otras Ciudades

# Para el 2018 el Pei se mantiene dentro de los límites establecidos en cuanto a la diversificación por tipo de activo



Corporativo

**38%**

- **39%** Sedes corporativas
- **61%** Edificios multiarrendatario



Comercial

**42%**

- **19%** Locales comerciales
- **44%** Centros comerciales
- **37%** Centros comerciales Outlet



Bodegas

**17%**

- **44%** Industriales
- **56%** Logísticos



Especializados

**3%**

- **74%** Inmueble de residencias universitarias
- **26%** Centro educativo



# Portafolio Centros Comerciales Único



**CLASE:**  
Comercial



**UBICACIÓN:**  
Varias



**ESQUEMA:**  
SWT



**VALOR<sup>1</sup>:**  
COP 684 kMM



**ÁREA:**  
73,394 m<sup>2</sup>



**PARTICIPACIÓN:**  
80%



**CONTRATOS:**  
Varios



# Ventajas de la adquisición del portafolio de Centros Comerciales Único



Con la adquisición se han generado importantes sinergias tales como:

- ✓ Eficiencias en la comercialización a través de la relación con las principales marcas
- ✓ Mejoras en los costos operaciones de los inmuebles
- ✓ Mejoras en los procesos

La relación con el vendedor del activo a partir de la adquisición permitirá la posible adquisición de nuevos centros comerciales que pertenezcan a la marca Único, en otras ciudades del país.



Es un portafolio de activos ya estabilizado los cuales tienen una **ocupación del 98%**



Los centros comerciales Único cuentan con un **trafico** mensual de **5.25MM** de personas



El operador cuenta con más de **20 años de experiencia** en la operación del portafolio y con un importante reconocimiento por parte de los comerciantes

# Torre Alianza Bogotá



**CLASE:**  
Corporativo



**UBICACIÓN:**  
Bogotá, Calle 82



**ESQUEMA:**  
SWT



**VALOR:**  
COP 86 kMM



**ÁREA:**  
7,360 m<sup>2</sup>



**PARTICIPACIÓN:**  
92.5%



**CONTRATO:**  
10 años



# QBE Piso 8



**CLASE:**  
Corporativo



**UBICACIÓN:**  
Bogotá, Calle 77



**ESQUEMA:**  
S&LB



**VALOR:**  
COP 10.6 kMM



**ÁREA:**  
1,063 m<sup>2</sup>



**PARTICIPACIÓN:**  
100%



**CONTRATO:**  
8 años



# CEDI LG Palmira



## CLASE:

Bodegas



## UBICACIÓN:

Palmira



## ESQUEMA:

BTS



## VALOR:

COP 39 kMM



## ÁREA:

19,590 m<sup>2</sup>



## PARTICIPACIÓN:

100%



## CONTRATO:

5 años



# Participación Adicional Centro Comercial Nuestro Montería



**CLASE:**  
Comercial



**UBICACIÓN:**  
Montería



**ESQUEMA:**  
SWT



**VALOR:**  
COP 17.3 kMM



**ÁREA<sup>1</sup>:**  
+3,623 m<sup>2</sup> (Total 13,245)



**PARTICIPACIÓN<sup>1</sup>:**  
+19% (Total 71%)



**CONTRATOS:**  
4.5 años



# Locales Divercity - Centro Comercial Santa Fe Medellín



**CLASE:**  
Comercial



**UBICACIÓN:**  
Medellín, CC Santa Fe



**ESQUEMA:**  
S&LB y SWT



**VALOR:**  
COP 24 kMM



**ÁREA:**  
6,358 m<sup>2</sup>



**PARTICIPACIÓN:**  
100%



**CONTRATOS:**  
1 a 5 años



# Inmueble 81-13



**CLASE:**  
Comercial



**UBICACIÓN:**  
Bogotá, Calle 81



**ESQUEMA:**  
Futura Expansión CC  
Atlantis



**VALOR:**  
COP 7.3 kMM



**ÁREA:**  
400 m<sup>2</sup>



**PARTICIPACIÓN:**  
100%



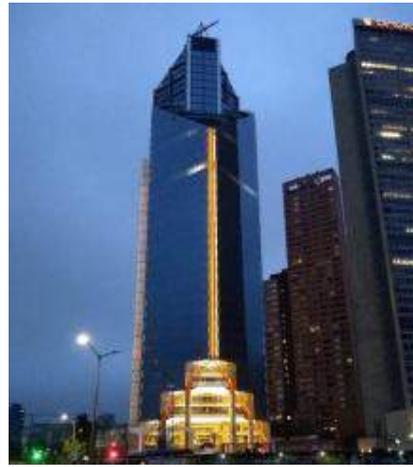
**CONTRATO:**  
NA



# Activos Corporativos en Desarrollo



Bogotá  
31,582 m<sup>2</sup>  
50% de la  
Torre Norte  
2019



# Activos Comerciales en Desarrollo



Cúcuta  
18,610m<sup>2</sup>  
50%  
2019



Cartago  
9,979m<sup>2</sup>  
70%  
2019



Medellín  
13,282m<sup>2</sup>  
26%  
2020



Bogotá  
57,916m<sup>2</sup>  
56%  
2020



Cali  
21,405m<sup>2</sup>  
49%  
2021



# Activos en Desarrollo – Salud



Cali  
Tequendama  
3,547 m<sup>2</sup>  
100%  
2019



Cali  
Ciudad Jardín  
2,584 m<sup>2</sup>  
100%  
2019



Envigado  
18,830 m<sup>2</sup>  
70%  
2020



# Activos en Desarrollo – Centros Logísticos



Ibagué  
13,529 m<sup>2</sup>  
100%

2020



# Activos en Desarrollo – Hoteles



**CALABLANCA**

Cartagena

Barú

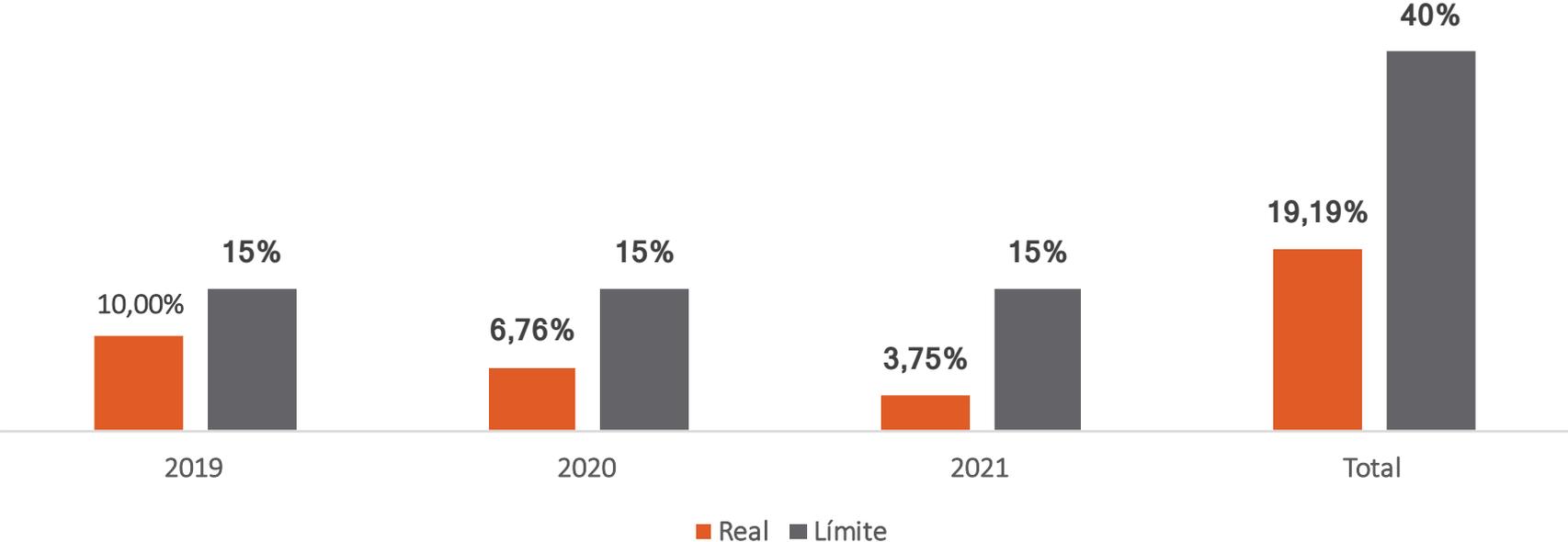
187 habitaciones

60%

2021



## Límite de Activos en Desarrollo (LAD)



# GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

INFORME DE GESTIÓN PEI 2018  
ADMINISTRADOR INMOBILIARIO



# Descripción de indicadores



## VACANCIA FÍSICA

$$= \frac{\text{m}^2 \text{ vacantes}}{\text{m}^2 \text{ GLA}^1 \text{ Pei}}$$

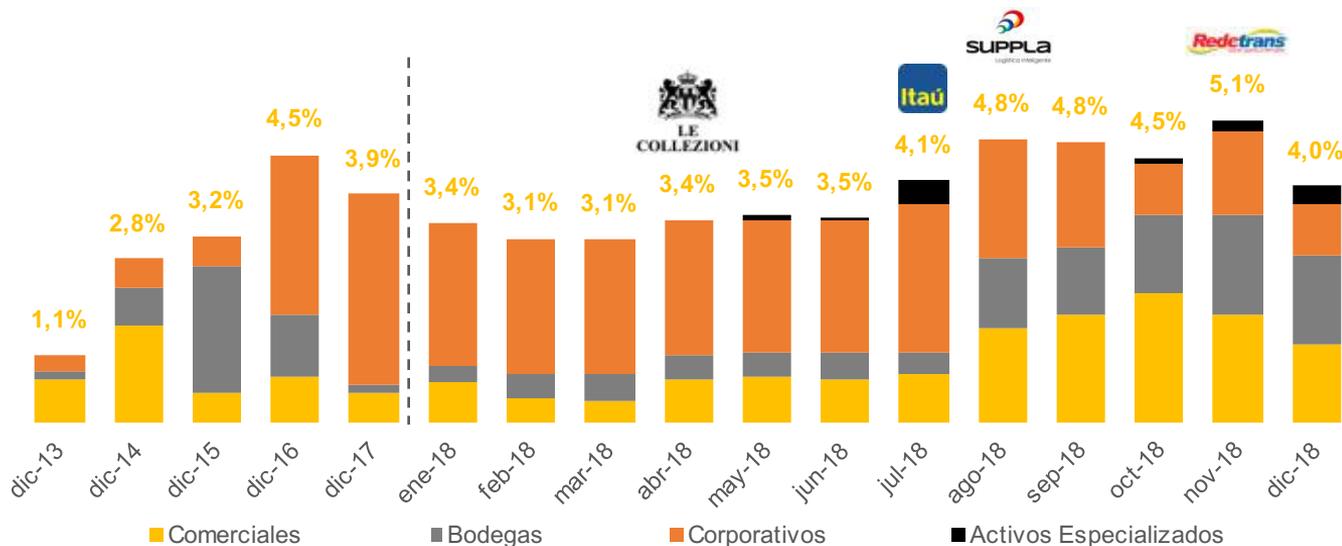
## VACANCIA ECONÓMICA

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

1. Gross Leasable Area que traduce a español como área arrendable

# Durante el 2018 la vacancia se mantuvo en niveles inferiores al 5%

## EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA ECONÓMICA



**4.0%**

Vacancia Económica Pei

**3.3%**

Vacancia Económica Pei Estabilizados<sup>1</sup>

**4.9%**

Vacancia Física Pei

## NUEVOS CONTRATOS 2018



**+27k m<sup>2</sup>**

Arrendados en 2018

1. Activos Estabilizados: son aquellos inmuebles que tienen ocupaciones mayores al 80% o 2 años en el portafolio del Pei, lo que ocurra primero

# La vacancia física del Pei cerró en 47,376m<sup>2</sup> y cada una de las categorías de activos se mantiene en niveles bajos con respecto al mercado

2018

MERCADO INMOBILIARIO



CORPORATIVOS



COMERCIALES



BODEGAS



**3%**  
(7,836 m<sup>2</sup>)

**7%**  
(20,394 m<sup>2</sup>)

**3%**  
(12,262 m<sup>2</sup>)

MERCADO

**12%**<sup>1</sup>

**12%**<sup>2</sup>

**14%**<sup>1</sup>

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

# Los cinco principales arrendatarios del Pei tienen un peso individual menor al 10% y suman menos del 25% de los ingresos totales



## Grupo Bolívar

9.8%

70,768 m<sup>2</sup>

69 Activos



## Almacenes Éxito

4.0%

56,735 m<sup>2</sup>

5 Activos



## Nutresa

3.7%

42,800 m<sup>2</sup>

6 Activos



## Frontera E&P

3.2%

12,260 m<sup>2</sup>

1 Activo



## Itaú

3.2%

16,839 m<sup>2</sup>

2 Activos



## GESTIÓN 2018

# - 450 pbs

Participación del Top 5 de arrendatarios

# 499

Nuevos arrendatarios

# 73%

Incremento en el número de contratos

## PRINCIPALES SECTORES ECONÓMICOS



30%

Comercio



11%

Industrial



16%

Financiero

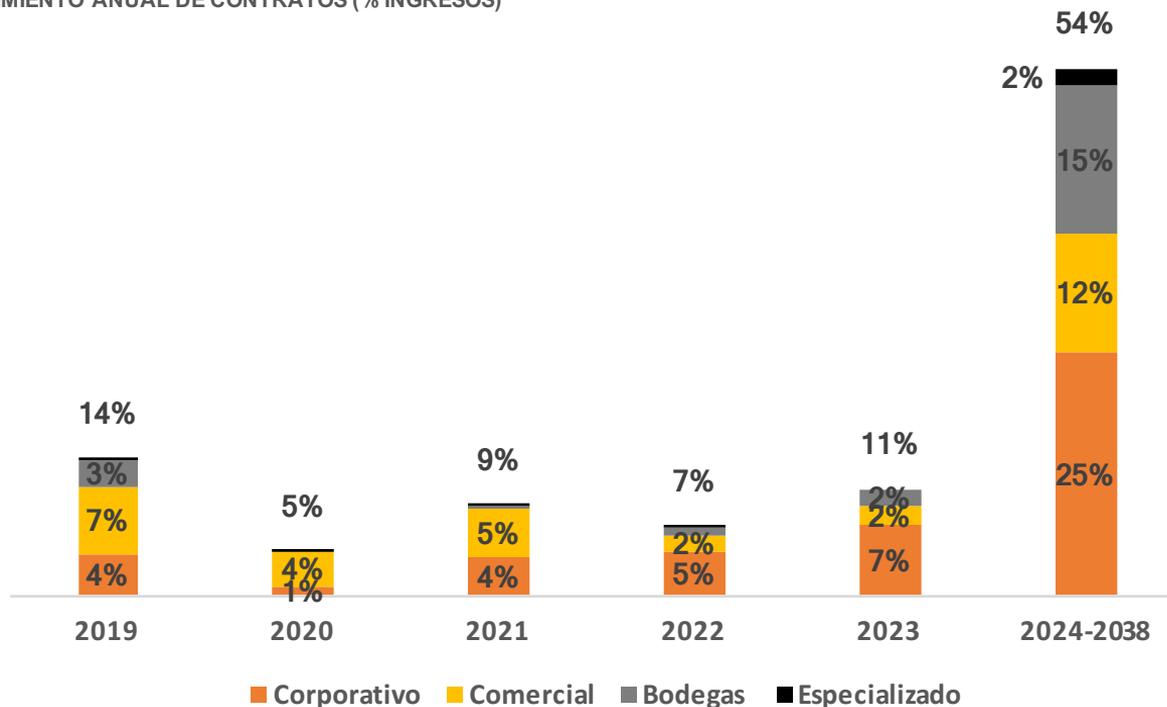


13%

Serv. Profesionales

# El 54% de los contratos del Pei tienen un vencimiento superior a 5 años

VENCIMIENTO ANUAL DE CONTRATOS (% INGRESOS)



2018

6.5

Duración promedio  
de contratos  
2018

8.3

Duración promedio  
de contratos  
excluyendo CC  
2018



## RETENCIÓN

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

**Ingresos de Contratos renovados**

=

---

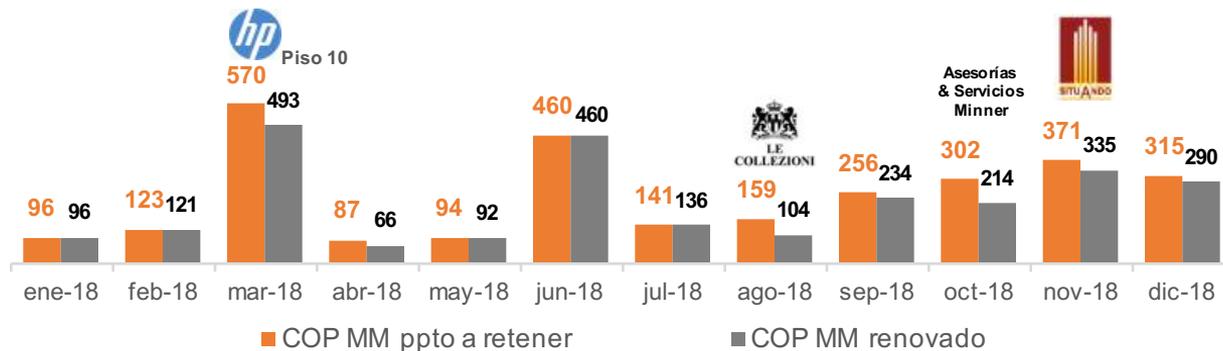
**Ingresos de Contratos  
presupuestados retener en el  
año**

# En el 2018 se renovaron contratos por más de 55 mil m<sup>2</sup>

## Principales renovaciones (COP MM)



## Retención de Arrendatarios (COP MM)



89%

Contratos Renovados

205

Contratos Renovados

COP 31,680 MM

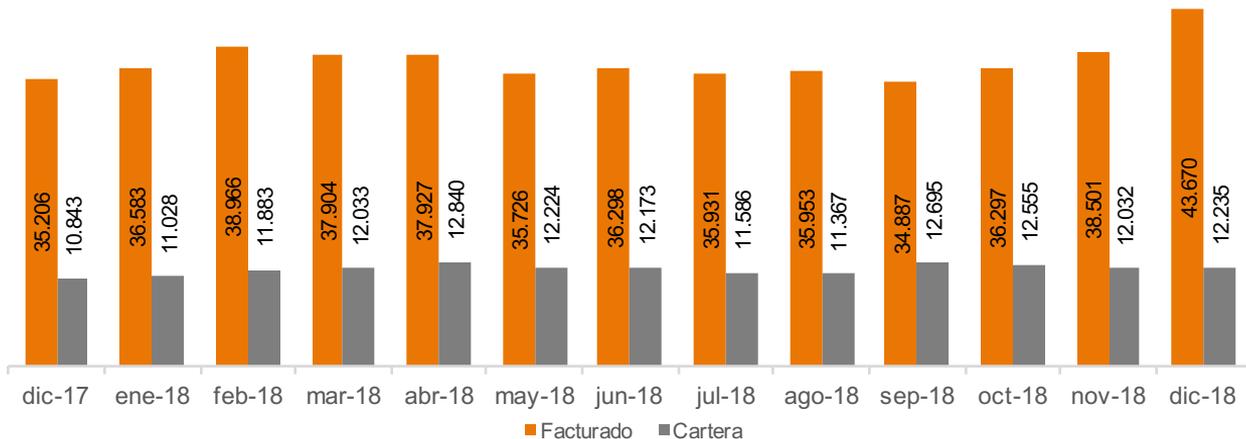
Ingresos anuales por Contratos Renovados

+ 55 mil m<sup>2</sup>

Contratos Renovados

# La facturación del Pei aumentó en 24% durante el último año gracias a la ocupación de activos en proceso de estabilización y la adquisición de nuevos inmuebles

EVOLUCIÓN MENSUAL DE FACTURACIÓN Y CARTERA (COP MM)



Los ingresos variables del portafolio de centros comerciales Único, por valor de COP 5,667MM, fueron facturados el 31 de diciembre y se recaudaron los primeros 10 días del mes de enero 2019. Este valor se ve reflejado en el saldo de cartera de los Estados Financieros al corte de diciembre 2018 COP 17,902MM.

## COP 12,235 MM

Cartera diciembre 2018



**46%**  
Bodegas



**45%**  
Comercial



**7%**  
Especializado



**2%**  
Corporativo

## 3.6%

De los ingresos facturados en el 2018

Días de rotación

## 10

Bruto

## 6

Neto

# Las inversiones realizadas por el administrador inmobiliario del vehículo preservan el valor de los inmuebles de los activos que conforman el portafolio

## Capex

COP 14,922 MM

Invertidos en 27 activos

**CITTIUM**  
PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO



COP 4,563 MM

Adecuación de bodegas, patios de maniobra e inicio independización eléctrica

Centro comercial  
**Atlantis Plaza**  
la diferencia eres tú



COP 3,879 MM

Fase II Remodelación Centro Comercial

**SUPPLA**  
Logística inteligente

COP 1,540 MM

Bogotá: Mejoras realizadas en la bodega

**Jardín Plaza**  
Sencillamente la mejor

COP 1,311 MM

Cali: Instalación líneas de vida, construcción de cúpula y lonas en zonas comunes.

**SUPPLA**  
Logística inteligente

COP 455 MM

Cali: Cambio de iluminación en la bodega

**idêo**  
ESTRATEGIA DE COMERCIO Y COMUNICACIÓN

COP 428 MM

Itagüí: Instalación escaleras eléctricas, ascensor y cambio de iluminación.

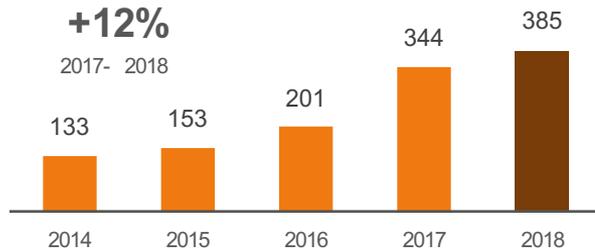
# GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

INFORME DE GESTIÓN PEI 2018  
ADMINISTRADOR INMOBILIARIO

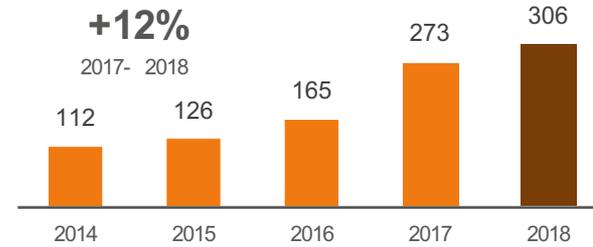


# Los ingresos del PEI crecieron en un 12% frente al año 2017, lo anterior se tradujo en un incremento de doble dígito en Flujo de Caja Distribuible

INGRESOS OPERACIONALES (COP kMM)

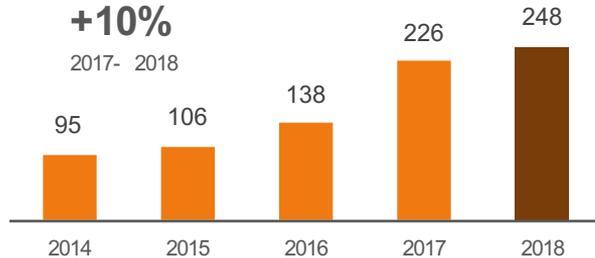


NOI (COP kMM)



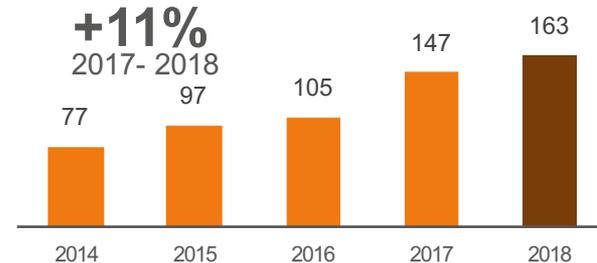
**79%**  
Margen NOI  
2018

EBITDA (COP kMM)



**64%**  
Margen EBITDA  
2018

FLUJO DE CAJA DISTRUIBLE\* (COP kMM)



**42%**  
Margen FCD  
2018

**4.62%**  
Rendimiento  
por título

(\*) Flujo causado durante el año fiscal.

# La primera emisión de Bonos Ordinarios del PEI contó con un *Bid to Cover* de 1.94x sobre el monto base

ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER



COLOCADORES



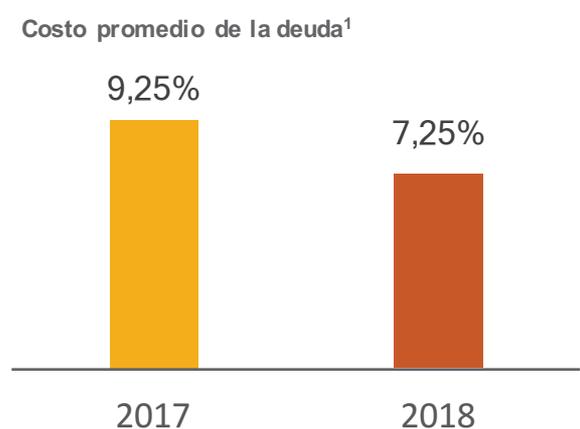
Series	Tasa Techo	Tasa Adjudicada	Costo de la Deuda E.A.	Monto Adjudicado COP MM	Monto Demandado COP MM	Bid to cover monto base
3 años	IPC+3.20%	IPC+2.79%	6.00%	116,005	254,592	2.94x
10 años	IPC+4.25%	IPC+3.96%	7.20%	209,426	316,325	1.89x
25 años	IPC+4.60%	IPC+4.30%	7.55%	174,569	207,069	1.48x
<b>TOTAL</b>	-	-	7.05%	<b>500,000</b>	<b>777,986</b>	<b>1.94x</b>
<b>Costo Total</b>			<b>7.07%<sup>2</sup></b>			

Nota 1: el *Bid-to cover ratio* sobre el monto ofrecido inicialmente de 400,000 MM fue de 1.94x

Nota 2: El costo total incluye costos de emisión y estructuración por COP 750 MM.

# Durante el 2018 se logró reducir el costo de la deuda en más de 200 pbs, e incrementar el vencimiento promedio de la deuda y aumentar la exposición a IPC

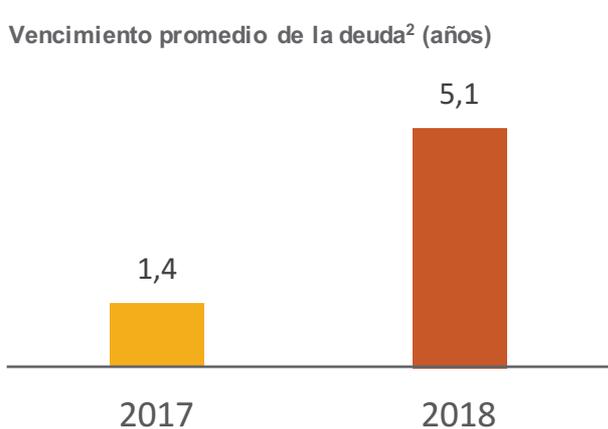
Costo promedio de la deuda<sup>1</sup>



**-200pbs**

Reducción del Kd

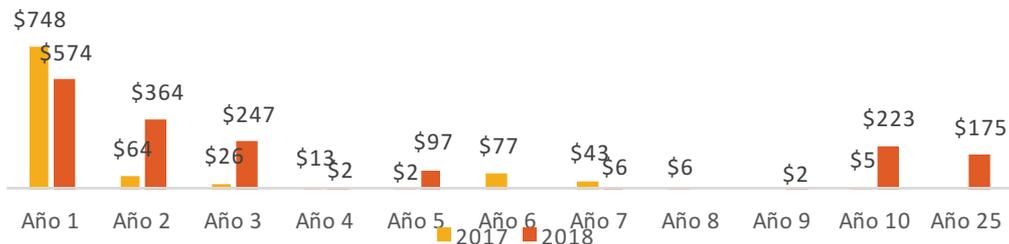
Vencimiento promedio de la deuda<sup>2</sup> (años)



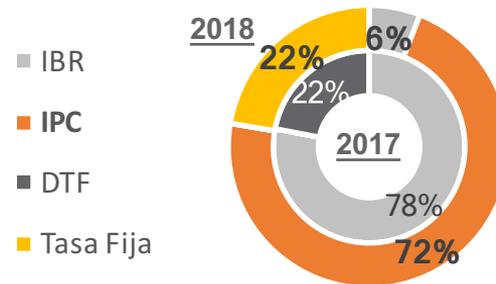
**+3.7 años**

Incremento en vencimiento promedio

Perfil de vencimiento anual comparativo<sup>3</sup> (COP kMM)



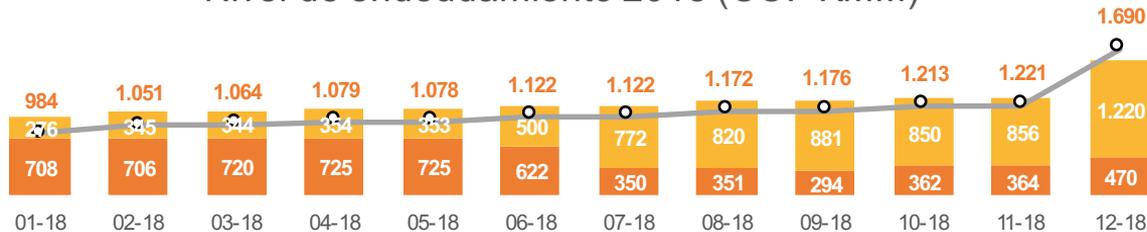
Composición de la deuda<sup>4</sup> por tasa de interés



1. Cálculos propios: Promedio Ponderado del año, usando monto y costo de la deuda a cierre de cada mes. Monto usado como ponderador  
 2. Cálculos propios: Promedio Ponderado. Información a cierre de diciembre 2017 y 2018. Montos de vencimientos mensuales usados como ponderador  
 3 | 4 Cálculos propios: Información a cierre de diciembre 2017 y 2018.

# El nivel de endeudamiento durante el año atendió el plan de adquisiciones, cerrando el año con 1.7 billones de pesos de deuda en el portafolio

## Nivel de endeudamiento 2018 (COP KMM)

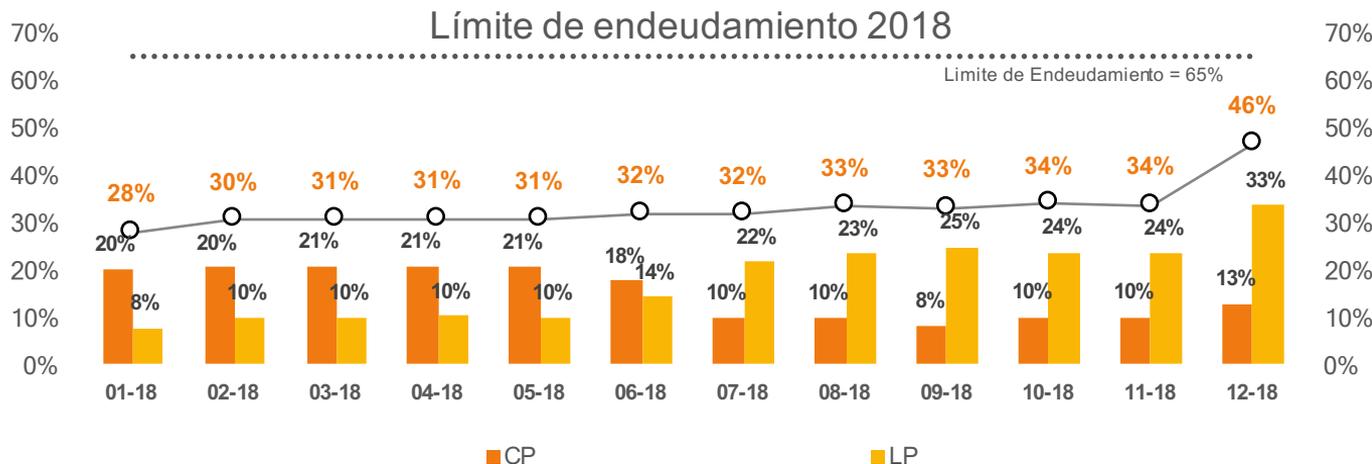


## COP 3.6Bn

Valor Patrimonial a diciembre 2018

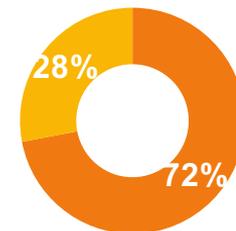
## COP 1.7 Bn

Deuda Total



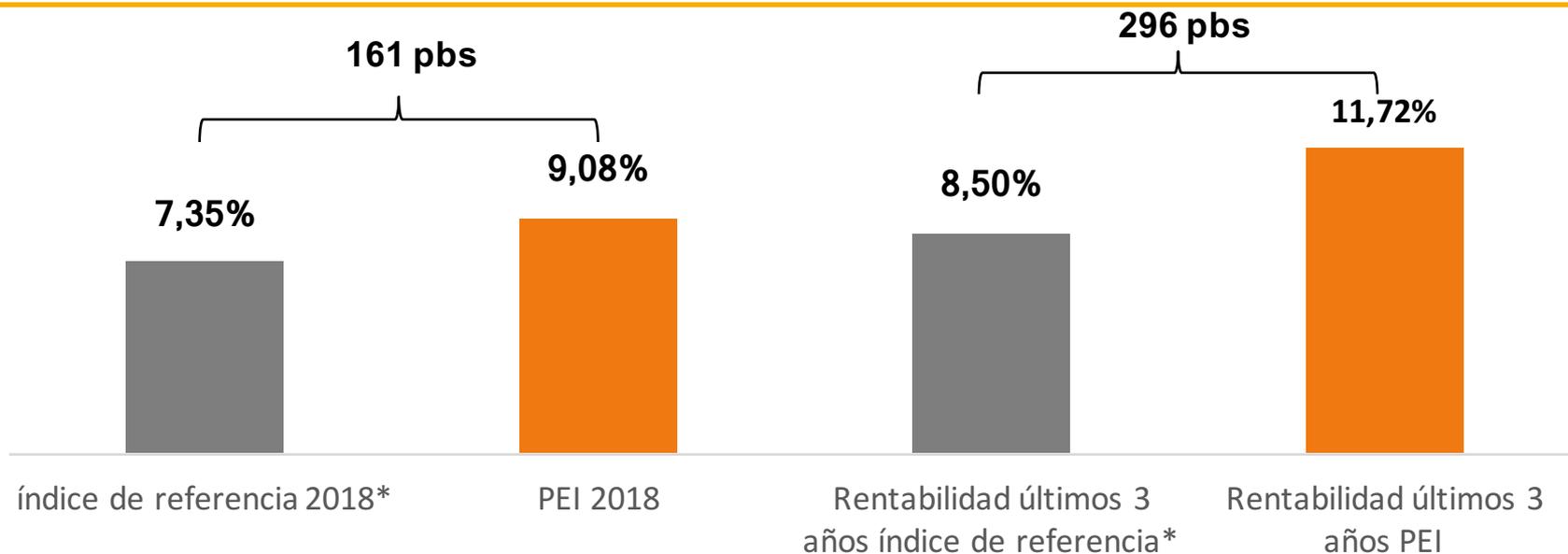
70%  
60%  
50%  
40%  
30%  
20%  
10%  
0%

### Deuda



■ Largo Plazo ■ Corto Plazo

# Para el 2018 el desempeño del PEI fue superior al promedio del sector de alternativas de inversión inmobiliaria



Para la rentabilidad acumulada medida desde 28 de febrero del 2007 hasta 31 de diciembre del 2018 del vehículo alcanzó un 13.7%.

Fuente: Fichas Técnicas, Informes de Rendición de Cuentas y Reportes Trimestrales de los últimos años de los siguientes fondos: Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario de Renta Davivienda Corredores, Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario BTG Pactual Rentas Inmobiliarias, Old Mutual Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario, Padia (Resultados Grupo Argos y Concreto).

(\*) Metodología de cálculo del benchmark: Las rentabilidades de fin año reportadas ponderadas por el tamaño de los activos de cada año de cada fondo. Este cálculo no incluye la rentabilidad del PEI, para acumular la rentabilidad se compusieron las tasas ponderadas.

Las comparaciones que se presentan en esta diapositiva han sido preparadas con el fin de servir netamente como una guía de la evolución del mercado y no pretenden reflejar una comparación exhaustiva de la industria ni servir como estudio de mercado. Las cifras son el resultado de cálculos internos hechos por PEI Asset Management con base en información pública disponible la cual no necesariamente es homogénea en aspectos como, pero sin limitarse a, metodologías de cálculo, insumos y periodos temporales.

# GESTIÓN DE LA GERENCIA DE RELACION CON INVERSIONISTAS

INFORME DE GESTIÓN PEI 2018  
ADMINISTRADOR INMOBILIARIO



# Estrategia de Relación con Inversionistas

## MISIÓN

Es la voz de la compañía en el mercado y la voz del mercado en la compañía

REQUISITOS DE EMISORES DE VALORES

BUENAS PRACTICAS IR

BENCHMARK INDUSTRIA REITS



FACILITAR

ATRAER

INVERSIONISTAS

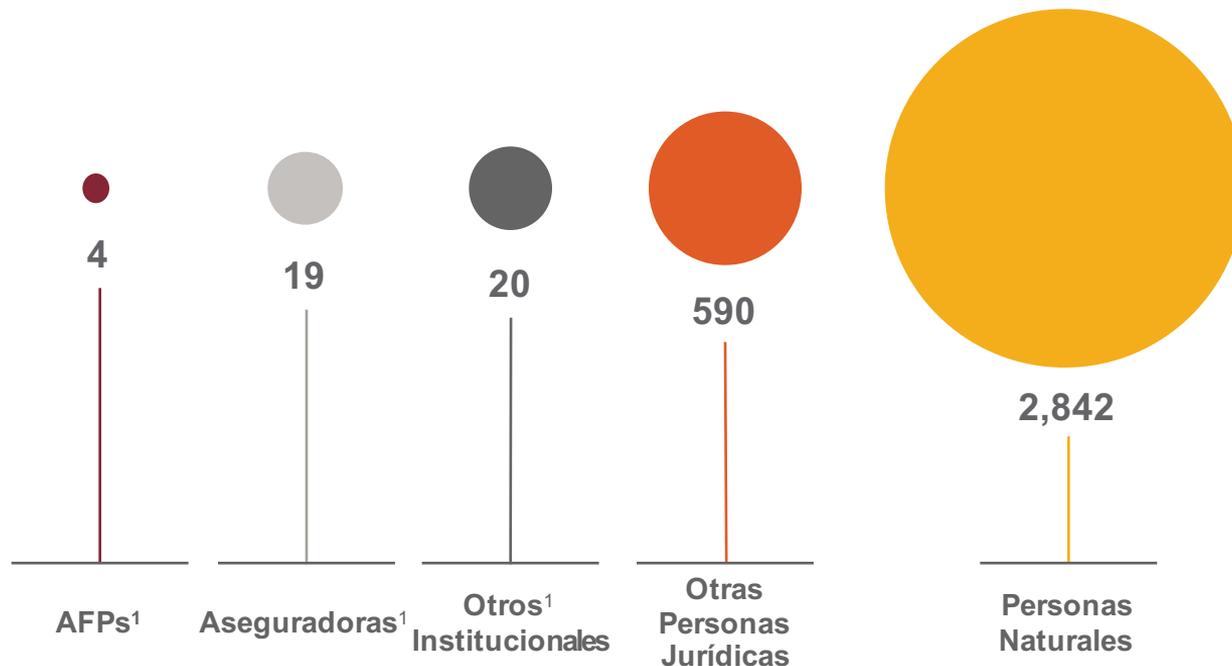
# La gestión de la Gerencia de Relación con Inversionistas se puede destacar mediante los siguientes hitos



# La base de inversionistas del Pei se ha ampliado con un incremento del 29% en los últimos 5 años

NÚMERO TOTAL  
DE INVERSIONISTAS

3,475

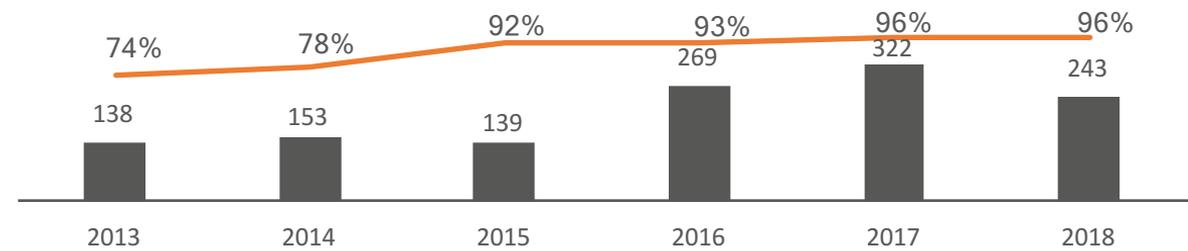


# Permitiendo profundizar la liquidez del título en el mercado secundario

Volumen transado en el mercado secundario y ranking para cada año



Monto promedio por transacción y días transados



■ Monto Promedio por Transacción    — Número de Días Transados

**BRC**  
Standard & Poor's  
S&P Global

**i-AAA<sup>1</sup>**

**+COP 792 kMM**

Volumen Transado

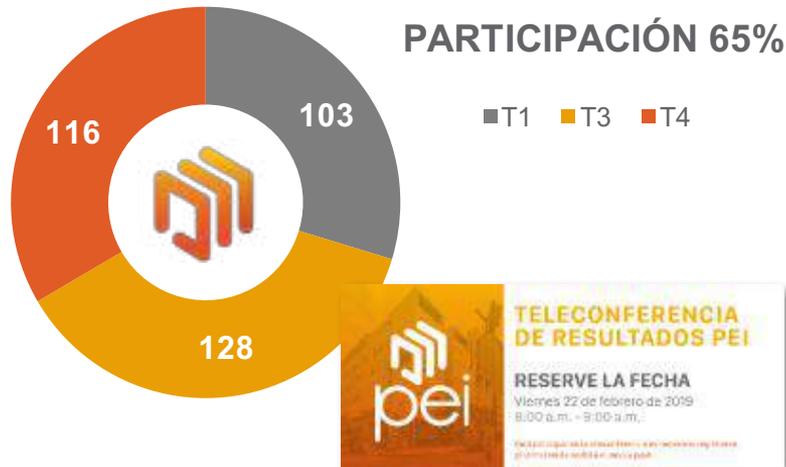
**COP3.2 kMM**

Volumen promedio diario por transacción

# Mejoramos continuamente los canales de contacto directo:

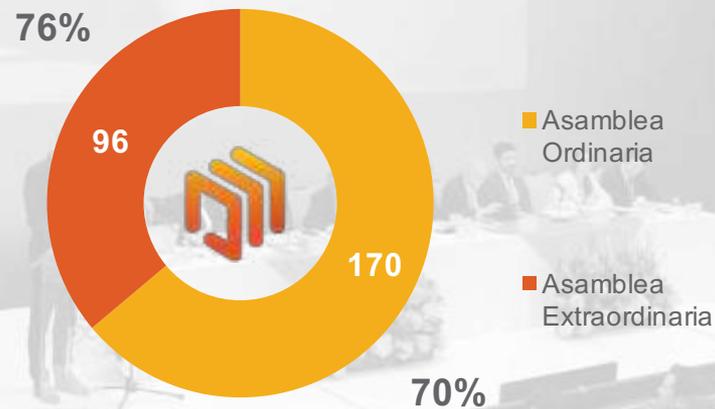
## TELECONFERENCIAS TRIMESTRALES

**357 inversionistas** se conectaron a las teleconferencias realizadas por el Pei durante el 2018. La ultima teleconferencia tuvo una **participación del 65%** de los títulos en circulación.



## ASAMBLEAS

En la segunda convocatoria, la asamblea ordinaria conto con una asistencia de **170 inversionistas equivalentes al 70%** de los títulos en circulación y en la asamblea extraordinaria asistieron 96 inversionistas siendo el 76% de los títulos en circulación asistieron





# Página web como mecanismo de revelación de información al mercado

## PÁGINA WEB



### Visitas



### Descarga de certificados



# Modificaciones al prospecto de Títulos Participativos - Pei

## LÍMITES DE EXPOSICIÓN

	Anterior	Nuevo
<b>Disminuir</b> límite de exposición por arrendatario	40%	20%
<b>Actualizar</b> la definición del endeudamiento financiero	-	Incluye CxP a vendedores de activos
<b>Re-expresar</b> el límite de endeudamiento	$\frac{65\%}{\text{Patrimonio}}$	$\frac{40\%}{\text{AUM}}$
<b>Flexibilizar</b> los límites de corto plazo y largo plazo	EF <sub>CP</sub> 30% EF <sub>LP</sub> 35%	EF <sub>CP</sub> 35% EF <sub>LP</sub> 35%
<b>Disminuir</b> el límite de pagos anticipados del precio	20%	10%
<b>Establecer</b> un límite para los de activos en desarrollo	-	15% anual 40% agregado

# Modificaciones al prospecto de Títulos Participativos - Pei

## FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

**Aumentar** la periodicidad de pago del FC del vehículo

Anterior

Nuevo

Semestral

Trimestral desde  
año 2020

**Composición** del Comité Asesor

5 miembros

9 miembros

**Ajuste** retroactivo a la remuneración de Fiduciaria Colmena en su rol de RLI

5 SMMLV

18 SMMLV

**Designación y nombramiento** de un nuevo RLI

Colmena

Pendiente

**Rotación** de firmas evaluadoras

-

Máximo 3 años  
por activo

## GOBIERNO CORPORATIVO

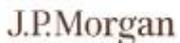
# La Administradora está avanzando en la búsqueda de alternativas para el rol de RLI

## ENTIDAD

ACTUAL RLI



CORPORACIONES FINANCIERAS


AGOTAR TODAS LAS FIDUCIARIAS

27

BUSCAR OTRO TIPO DE ENTIDAD VIGILADA POR LA SFC

403\*

## OBJETIVO

Solicitar la reconsiderar su decisión

En caso de haber interés, se podrá solicitar a la SFC un concepto para aprobar la figura por análogo de las normas de tenedores de bonos

Recibir propuestas para ampliar la base actual de 3 ofertas para el rol de RLI

En revisión del tipo de entidad

## ESTADO A LA FECHA

Reunión con el Presidente del Banco Caja Social y miembro del consejo de la fundación social

No hay interés en esta línea de negocio por parte de las entidades

En proceso de contactar y espera de respuesta

Se requiere el tramite de un decreto que tomaría tiempo post misión mercado de capitales

SE SOLICITA APROBACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN DEL PEI 2018 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 2019



---

# DOCUMENTO DE VISIÓN ESTRATÉGICA

---



FEBRERO 2019

# VISION ESTRATÉGICA DEL PEI

---



R

RENTABILIDAD

I

INVERSIONISTAS

C

CRECIMIENTO

A

ARRENDATARIOS

A

ADMINISTRADOR  
INMOBILIARIO

# VISIÓN ESTRATÉGICA - RENTABILIDAD

R

RENTABILIDAD

- Tener un desempeño **destacado** entre los vehículos de inversión inmobiliaria comparables
- Posicionarse como una alternativa de inversión **rentable y de baja volatilidad** 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
- Hacer seguimiento a los activos del portafolio para determinar el momento oportuno para **intervenirlos o enajenarlos**

# VISIÓN ESTRATÉGICA - INVERSIONISTAS

---

## INVERSIONISTAS

- Ser el vehículo de inversión inmobiliaria **preferido** por los inversionistas
- 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
- **Diversificar y ampliar la base de inversionistas**
- **Fortalecer la relación** con todos los inversionistas del vehículo

# VISIÓN ESTRATÉGICA - CRECIMIENTO

---

C

CRECIMIENTO

- Incorporar al portafolio activos de altas especificaciones con excelente ubicación y de altas especificaciones 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

A

ADMINISTRADOR  
INMOBILIARIO

- Contar con un equipo **profesional y especializado** acorde con el tamaño y las necesidades del vehículo
- Velar permanentemente por los **intereses de los inversionistas y arrendatarios** en el desarrollo de las actividades de administración del vehículo
- Mantener buenas prácticas de **gobierno corporativo, transparencia**, y el cumplimiento de la normatividad
- 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

# 6

INFORME DE  
GESTIÓN PEI 2018  
AGENTE DE MANEJO

---





# PATRIMONIO AUTÓNOMO DE TITULARIZACIÓN ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS - PEI

INFORME DE GESTIÓN DEL AGENTE DE MANEJO 2018

11 DE ABRIL DE 2019

## 2018

---

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

GESTIÓN FIDUCIARIA PARA EL PEI



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



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

FitchRatings

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



## Mercado de capitales

- 6** Fondos de Capital Privado
- 9** Créditos Sindicados
- 9** Titularizaciones



## Infraestructura

- 5** Concesiones 4G
- 1** Concesiones 4G
- 2** Concesiones 1G



## Inmobiliario

- 311** Negocios Inmobiliarios

**CO\$80.675**  
Ingresos  
Operacionales

**CO\$60.028**  
Patrimonio

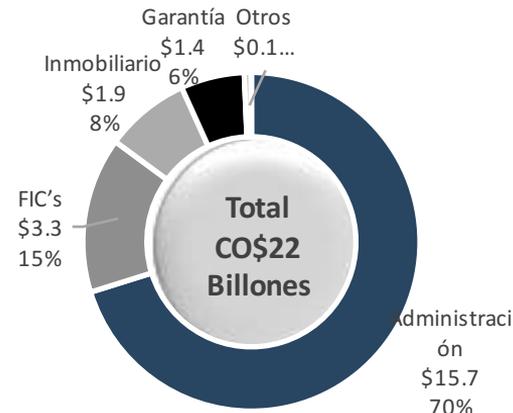
**CO\$11.732**  
Utilidad Neta

**19,5%**

Rentabilidad  
Patrimonial

Cifras en millones

## Activos Administrados



Cifras en Billones

Información con corte a 31 de diciembre 2018

## 2018

---

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A

GESTIÓN FIDUCIARIA PARA EL PEI



## AGENTE DE MANEJO

FEBRERO 2006

2007	2018
24 Inversionistas	3.475 Inversionistas
44.926 títulos emitidos	353.649 títulos emitidos 500.000 bonos emitidos

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.

## EQUIPO HUMANO

<b>Gerencia</b>	7 personas
<b>Gestión fiduciaria</b>	10 personas
<b>Contabilidad</b>	10 personas
<b>Impuestos</b>	3 personas
<b>Sarlaft</b>	2 personas
<b>Jurídico</b>	1 personas

## 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.
- Suministrar la información de acuerdo a requerimientos.

## INFORMACIÓN RELEVANTE

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



## RENDICIÓN DE CUENTAS M E N S U A L

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

## ESTADOS FINANCIEROS S E M E S T R A L

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

## CERTIFICADOS A INVERSIONISTAS A N U A L Y B I M E S T R A L

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 y en Fiduciaria Corficolombiana S.A.

## EMISIÓN DE BONOS

2 0 1 8

Como Agente de Manejo se realizó el acompañamiento y la gestión permanente en el proceso de emisión de Bonos, 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 la inscripción de los Bonos del Pei en el Registro Nacional de Vabres y Emisores.

## PRIMERA EMISIÓN

AGO 2018

MONTO DE LA  
EMISIÓN

\$500.000

(Cifra en millones de pesos)

BONOS DE LA  
EMISIÓN

500.000

**Series C:** Emitidas en pesos, con tasa variable IPC, y redención de capital al Vencimiento.

Sub Serie	Plazo	Tasa Adjudicada
C3	3 Años	IPC + 2,79%
C10	10 Años	IPC + 3,96%
C25	25 Años	IPC + 4,30%

## INVERSIONES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS

2 0 1 8

I Semestre

81 - 13 Bogotá  
Centro Comercial Nuestro  
Montería (Porcentaje adicional  
del 19,3%)

II Semestre

Cedi LG Palmira  
Edificio QBE Central Seguros Piso 8  
Locales Comerciales Divercity Centro  
Comercial Santafé Medellín  
Torre Alianza Bogotá  
Centros Comerciales Unico (\*)

(\*) La transferencia de la propiedad se perfeccionara durante el 2019.

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.





# 7

## ESTADOS FINANCIEROS PEI 2018



## PATRIMONIO AUTÓNOMO DE TITULARIZACIÓN ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS - PEI

---

### ESTADOS FINANCIEROS

A 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2018 – COMPARATIVO A 30 DE JUNIO DE 2018  
(EXPRESADO EN MILLONES DE PESOS)

## DICTAMEN ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
	<i>(Expresado en millones)</i>	
<b>Activos</b>		
▶ Efectivo	\$ 1,271	\$ 1,286
▶ Inversiones	39,374	58,839
▶ Cuentas por cobrar, neto	32,478	15,360
▶ Otros activos	3,695	1,132
<b>Total activos corrientes</b>	<b>76,819</b>	<b>76,616</b>
▶ Cuentas por cobrar largo plazo, neto	636	970
▶ Propiedades de inversión	5,329,782	4,627,084
▶ Propiedad y equipo	98	529
▶ Otros activos largo plazo	27,646	29,217
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>5,358,161</b>	<b>4,657,799</b>
<b>Total Activos</b>	<b>\$ 5,434,980</b>	<b>\$ 4,734,416</b>

# Estado de Situación Financiera (continuación)

Al 31 de diciembre  
de 2018

Al 30 de junio de  
2018

(Expresado en millones)

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
<b>Pasivo y patrimonio especial</b>		
<b>Pasivos</b>		
▶ Bonos ordinarios	\$ 3,197	\$ -
▶ Obligaciones financieras	478,905	717,100
▶ Cuentas por pagar	57,871	29,528
▶ Ingresos anticipados	5,142	4,077
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>545,115</b>	<b>750,704</b>
▶ Bonos ordinarios largo plazo	498,748	-
▶ Obligaciones financieras largo plazo	719,957	427,966
▶ Cuentas por pagar largo plazo	12,608	12,956
▶ Ingresos anticipados largo plazo	12,750	14,250
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>1,244,064</b>	<b>455,172</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>\$ 1,789,179</b>	<b>\$ 1,205,876</b>
<b>Patrimonio especial</b>		
▶ Aportes	2,332,957	2,370,165
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NC	282,814	282,814
Resultados acumulados	1,030,030	875,561
<b>Total patrimonio especial</b>	<b>3,645,801</b>	<b>3,528,539</b>
<b>Total pasivos y patrimonio especial</b>	<b>\$ 5,434,980</b>	<b>\$ 4,734,416</b>

Por el período comprendido del

1 de julio al 31 de  
diciembre de 2018

1 de enero al 30 de  
junio de 2018

*(Expresado en millones)*

**Ingresos de actividades ordinarias:**

▶ Valoración de propiedades de inversión	\$	91,168	\$	47,362
▶ Ingresos por uso de inmuebles		190,478		177,999
▶ Otros ingresos		9,529		10,370
▶ Ingresos por intereses		493		703
<b>Total ingreso por actividades ordinarias</b>		<b>291,667</b>		<b>236,434</b>

**Gastos de actividades ordinarias:**

▶ Intereses		34,584		32,993
▶ Comisiones		32,336		27,324
▶ Otros gastos		29,688		27,133
▶ Impuestos		3,623		25,251
▶ Honorarios		3,578		3,453
<b>Total gastos por actividades ordinarias</b>		<b>103,809</b>		<b>116,153</b>
<b>Utilidad del ejercicio</b>	\$	<b>187,858</b>	\$	<b>120,281</b>

	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	AL 30 DE JUNIO DE 2018
Bancolombia	\$ 120	\$ 22
Banco de Occidente	306	244
Banco Davivienda	57	57
Banco Itaú	65	0
Banco de Bogotá	60	33
Banco Sudameris	3	2
<b>Total</b>	<b>611</b>	<b>358</b>
Bancos en operación conjunta	616	883
Efectivo en operación conjunta	44	44
<b>Totales</b>	<b>\$ 1,271</b>	<b>\$ 1,286</b>



	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	AL 30 DE JUNIO DE 2018
<b>Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva</b>		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 20,317	\$ 43,642
FIC Sumar	1,538	2,909
FIC Multiescala de Corredores Davivienda	-	3,210
FIC Occirenta	2	2
FIC Corredores Davivienda	1,289	65
FIC Old Mutual	6,927	-
FIC Fiducuenta Bancolombia	7	7
<b>Total</b>	<b>30,081</b>	<b>49,835</b>
Inversiones en operación Conjunta	9,293	9,004
<b>Totales</b>	<b>\$ 39,374</b>	<b>\$ 58,839</b>



# NOTA 9 - CUENTAS POR COBRAR

	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	AL 30 DE JUNIO DE 2018
Arrendamientos	\$ 7,027	\$ 6,749
Impuestos	154	101
Anticipos de contratos y proveedores	223	654
Diversas	8,983	2,243
Deterioro cuentas por cobrar	(5,511)	(4,274)
<b>Total</b>	<b>10,875</b>	<b>5,474</b>
Operación conjunta	22,239	10,856
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>33,114</b>	<b>16,330</b>
(Menos) porción corriente	(32,478)	(15,360)
<b>Totales</b>	<b>\$ 636</b>	<b>\$ 970</b>



	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	AL 30 DE JUNIO DE 2018
Póliza multiriesgo	\$ 375	\$ 372
Póliza responsabilidad civil	21	71
Póliza directores	57	143
Otros	346	-
Incentivos por periodos de gracia	213	-
Incentivos por aportes de obra	1,269	-
<b>Total</b>	<b>2,280</b>	<b>585</b>
Operación conjunta	1,414	547
<b>Total otros activos</b>	<b>\$ 3,695</b>	<b>\$ 1,132</b>



	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	AL 30 DE JUNIO DE 2018
Gastos pagados por anticipado	\$ 19,672	\$ 19,672
Operación conjunta	7,973	9,544
<b>Total otros activos</b>	<b>\$ 27,646</b>	<b>\$ 29,217</b>

# NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	AL 30 DE JUNIO DE 2018
Terrenos y edificios	\$ 4,504,821	\$ 4,216,098
Construcciones en curso	39,771	48,251
Anticipos	605,524	189,311
<b>Total</b>	<b>5,150,115</b>	<b>4,453,659</b>
Operación conjunta	179,667	173,425
<b>Totales</b>	<b>\$ 5,329,782</b>	<b>\$ 4,627,084</b>



	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	AL 30 DE JUNIO DE 2018
<b>Saldo anterior</b>	\$ 841	\$ 914
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	95	-
Retiros operaciones conjuntas	(513)	(73)
<b>Saldo actual</b>	423	841
<b>Depreciación Acumulada</b>		
<b>Saldo anterior</b>	312	304
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	13	7
<b>Saldo actual</b>	325	312
<b>Totales</b>	\$ 98	\$ 529



	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	AL 30 DE JUNIO DE 2018
Intereses Bonos	\$ 3,197	\$ -
<b>Totales</b>	<b>\$ 3,197</b>	<b>\$ -</b>



	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	AL 30 DE JUNIO DE 2018
Capital Emisión de Bonos	\$ 500,000	\$ -
Costos de emisión	(1,252)	-
<b>Totales</b>	<b>\$ 498,748</b>	<b>\$ -</b>



# NOTA 14 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	AL 30 DE JUNIO DE 2018
<b>Obligaciones financieras a corto plazo</b>		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 74,442	\$ 29,837
Bancolombia S.A.	165,584	572,175
Banco Davivienda S.A.	95,856	115,088
Banco de Occidente S.A.	50,368	-
Banco Itaú	91,382	-
<b>Total</b>	<b>477,632</b>	<b>717,100</b>
Obligaciones financieras a corto plazo en operaciones conjuntas	1,273	-
<b>Total obligaciones financieras a corto plazo</b>	<b>\$ 478,905</b>	<b>\$ 717,100</b>



# NOTA 14 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	AL 30 DE JUNIO DE 2018
<b>Obligaciones financieras a largo plazo</b>		
Banco de Bogotá S.A.	181,200	154,716
Bancolombia S.A.	314,825	175,782
Banco Davivienda S.A.	135,792	63,408
Banco Itaú	56,076	-
<b>Total</b>	<b>687,894</b>	<b>393,907</b>
Obligaciones financieras a largo plazo en operaciones conjuntas	32,064	34,060
<b>Total obligaciones financieras a largo plazo</b>	<b>\$ 719,957</b>	<b>\$ 427,966</b>

# NOTA 15 - CUENTAS POR PAGAR

	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	AL 30 DE JUNIO DE 2018
Comisiones y honorarios	\$ 9,725	\$ 5,002
Impuestos	8,610	8,363
Arrendamientos	322	196
Proveedores	1,965	1,543
Adecuación e instalación de oficinas	2,406	-
Retenciones en la fuente	724	198
Adquisición de bienes y servicios nacionales	12,355	4,687
Excedentes de caja recibidos	15,375	5,557
Diversas	257	318
<b>Total</b>	<b>51,738</b>	<b>25,863</b>
Operación conjunta	6,134	3,665
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>\$ 57,871</b>	<b>\$ 29,528</b>



	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	AL 30 DE JUNIO DE 2018
Retenciones en garantía	\$ 12,529	\$ 12,956
Operación conjunta	80	-
	<u>\$ 12,608</u>	<u>\$ 12,956</u>



# NOTA 16 - INGRESOS ANTICIPADOS

	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	AL 30 DE JUNIO DE 2018
Siemens S.A.	\$ 3,000	\$ 3,000
Red Especializada en transporte Redetrans Ltda.	604	-
Bancolombia	339	-
Otros	241	157
Industria gráfica Latinoamerica SA	210	-
Jeronimo Martins Colombia S.A.S	115	-
ATC Sitios de Colombia S.A.S	89	87
Itaú Corpbanca Colombia S.A	19	334
Avaya Communication de Colombia S.A.	68	65
<b>Total</b>	<b>4,686</b>	<b>3,643</b>
Operación conjunta	456	433
<b>Total ingresos anticipados</b>	<b>\$ 5,142</b>	<b>\$ 4,077</b>



	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	AL 30 DE JUNIO DE 2018
Siemens S.A.	\$ 12,750	\$ 14,250
<b>Total</b>	<b>\$ 12,750</b>	<b>\$ 14,250</b>



	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	AL 30 DE JUNIO DE 2018
Aportes en dinero	\$ 1	\$ 1
Aportes valor nominal	568,983	606,191
Aportes prima en colocación	1,763,973	1,763,973
Resultados acumulados proceso (NCIF)	282,814	282,814
Resultado de ejercicios anteriores	842,172	755,280
Utilidad del ejercicio	187,858	120,281
<b>Totales</b>	<b>\$ 3,645,801</b>	<b>\$ 3,528,539</b>



## NOTA 18 VALORIZACIÓN DE PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETA

La valoración es el resultado de comparar el valor en libros y el valor comercial de un inmueble, para el caso del PEI el avalúo comercial es la medición mas fiable que determina el valor de mercado de los inmuebles. La valoración puede incrementar (valorización) o disminuir (desvalorización) el valor de los activos.

	Por el período comprendido del		
	1 de julio al 31 de diciembre de 2018	1 de enero al 30 de junio de 2018	Total Año 2018
Valorización neta de propiedades de inversión	\$ 91,167,922	\$ 47,361,692	\$ 138,529,614

La valoración de activos por las categorías mas representativas fueron: Comercial \$53.165 y Corporativos por \$63,648

## NOTA 18 VALORIZACIÓN DE PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETA

A continuación se presentan los 10 inmuebles que mas valorización neta generaron en el periodo comprendido entre el 01 de enero y 31 diciembre de 2018:

Inmueble	Valorización
CC Plaza Central	15,537
Centro Empresarial E	10,461
Complejo Empresaria	8,852
CC Jardín Plaza	7,070
Edificio Grupo Santar	6,911
Zona Franca La Caye	6,651
Edificio CEO Avianca	6,579
Torre Alianza	6,453
CC Atlantis Plaza	5,342
Carvajal Bogota	5,249

# NOTA 19 - INGRESO POR USO DE INMUEBLES

	POR EL PERÍODO COMPENDIDO DEL 1 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	POR EL PERÍODO COMPENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2018
Arrendamientos	\$ 134,426	\$ 132,431
Cobertura de riesgo por no ocupación	8,664	2,588
Concesión mensual	7,205	7,388
Administración	1,753	1,651
Fondo común de gastos	1,746	1,844
Ingresos cuentas en participación	1,330	1,411
Incentivos	197	-
Mercadeo	188	188
<b>Total</b>	<b>155,509</b>	<b>147,501</b>
Operación conjunta	34,969	30,498
<b>Total</b>	<b>\$ 190,478</b>	<b>\$ 177,999</b>



	POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2018
Ingresos reembolsables	\$ 1,321	\$ 959
Parqueadero	925	781
Otros ingresos	216	1,299
Interés moratorios	205	231
Multas	171	336
Descuento de proveedores	131	-
Reintegro provisiones cuentas por cobrar	-	112
Diferencia en cambio	7	-
<b>Total</b>	<b>2,975</b>	<b>3,718</b>
<b>Operación conjunta</b>	<b>6,553</b>	<b>6,653</b>
<b>Total</b>	<b>\$ 9,529</b>	<b>\$ 10,370</b>



	POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2018
Rendimientos encargos fiduciarios	\$ 357	\$ 596
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas	119	92
Intereses cuentas bancarias	15	14
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	1	1
<b>Totales</b>	<b>\$ 493</b>	<b>\$ 703</b>



# NOTA 22 – GASTOS POR INTERESES

	POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2018
Bancolombia S.A.	\$ 11,949	\$ 22,860
Bonos ordinarios PA PEI	8,650	-
Banco de Bogotá S.A.	7,513	5,184
Davivienda	4,534	3,558
Banco de Occidente S.A.	368	146
Itau Corpbanca Colombia S.A.	105	-
<b>Total</b>	<b>33,119</b>	<b>31,748</b>
Operación conjunta	1,465	1,245
<b>Total</b>	<b>\$ 34,584</b>	<b>\$ 32,993</b>



# NOTA 23 – GASTOS POR COMISIONES

	POR EL PERÍODO COMPENDIDO DEL 1 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	POR EL PERÍODO COMPENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2018
Administrador inmobiliario	\$ 27,324	\$ 23,057
Agente de manejo	3,493	3,330
Comisión arrendamiento	1,091	410
Comisión y otros servicios	265	232
Comisión representación inversionistas	27	23
Comisión servicios bancarios	3	5
<b>Total</b>	<b>32,203</b>	<b>27,059</b>
Operación conjunta	132	265
<b>Total</b>	<b>\$ 32,336</b>	<b>\$ 27,324</b>



# NOTA 24 - OTROS GASTOS

	POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2018
Administración operadores	\$ 5,538	\$ 5,304
Mantenimiento y reparaciones	2,201	400
Deterioro cuentas por cobrar	1,438	1,961
Seguros	1,030	1,008
Contrato de transacción	-	1,760
Servicios públicos	825	391
Cuota de administración	315	536
Publicidad y propaganda	264	315
Parqueaderos	245	201
Contribuciones y afiliaciones	223	-
Mercadeo	187	195
Gastos de viaje	126	108
Otros gastos operacionales	134	247
Gastos operativos coinversiones	-	358
Gasto IVA proporcional	14	-
Gasto por diferencia en cambio	1	-
<b>Total</b>	<b>12,540</b>	<b>12,784</b>
Operación conjunta	17,148	14,349
<b>Totales</b>	<b>\$ 29,688</b>	<b>\$ 27,133</b>

# NOTA 25 – GASTOS POR IMPUESTOS

	POR EL PERÍODO COMPENDIDO DEL 1 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	POR EL PERÍODO COMPENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2018
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	\$ 3,073	\$ 999
Industria y comercio	279	355
Impuesto predial	133	18,978
Sobretasas y otros	11	1
Impuesto al consumo	0	-
<b>Total</b>	<b>3,497</b>	<b>20,333</b>
Operación conjunta	127	4,918
<b>Totales</b>	<b>\$ 3,623</b>	<b>\$ 25,251</b>



# NOTA 26 – GASTOS POR HONORARIOS

	POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2018
Honorarios	\$ 701	\$ 717
Avalúos	481	366
Otros honorarios	297	279
Comité Asesor	290	125
Revisoría fiscal	66	63
<b>Total</b>	<b>1,835</b>	<b>1,550</b>
<b>Operación conjunta</b>	<b>1,743</b>	<b>1,902</b>
<b>Totales</b>	<b>\$ 3,578</b>	<b>\$ 3,453</b>



### ACTIVO

- Efectivo – Valor razonable
- Inversiones – Valor razonable
- Cuentas por cobrar – Valor razonable  
– Deterioro NIIF 9
- Otros activos – Al costo
  
- Propiedad de inversión – Valor razonable
- Propiedad planta y equipo – Al costo

### PASIVO

- Bonos y obligaciones financieras  
– Costo amortizado
- Cuentas por pagar – Costo

### PATRIMONIO

- Aportes – Al costo

### ESTADO DE RESULTADOS

- Ingresos anticipados – Costo
- Ingresos y gastos – Costo

Corresponde al acuerdo conjunto, donde el Patrimonio Autónomo tiene derecho sobre los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relacionados con el contrato.

Contablemente se reconocen todos los activos, pasivos, ingresos de actividades ordinarias y gastos relativos a su participación.

Al 31 de diciembre de 2018, el Patrimonio Autónomo posee la siguiente participación en operaciones conjuntas detalladas a continuación:

Operación Conjunta	Patrimonio Autónomo	
	Estrategias Inmobiliarias	Otros Fideicomitentes
 Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101	49%	51%
 Fideicomiso de Operación Plaza Central	77%	23%
 Fideicomiso de Operación City U	50%	50%
 Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería	70.294%	29.706%
 Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali	60%	40%
 Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlet	50%	50%



# PATRIMONIO AUTÓNOMO DE TITULARIZACIÓN ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS - PEI

---

Impuesto de Industria y Comercio 2018

# ¿QUÉ ES IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO (ICA)?

2018

---



Es un impuesto territorial que grava los ingresos generados en actividades comerciales, industriales y de servicios

## GENERAL

Frente al impuesto a cargo son responsables los beneficiarios.

## MUNICIPIOS

En 6 municipios, la reglamentación califica al patrimonio autónomo como sujeto pasivo.

En Bogotá, Barranquilla y Pasto, existe el mecanismo de retención en la fuente por concepto de ICA sobre los ingresos

## SUJETO PASIVO

### CIUDAD

- MEDELLIN
- ITAGUI
- DOSQUEBRADAS
- IBAGUÉ
- VALLEDUPAR
- AGUA CHICA

## AGENTE DE RETENCIÓN DE ICA SOBRE INGRESOS

### CIUDAD

- BOGOTÁ
- BARRANQUILLA
- PASTO

## INVERSIONISTAS SUJETO PASIVOS EN LOS MUNICIPIOS

- CALI\*
- MANIZALES
- TENJO
- YUMBO
- PALMIRA
- ARMENIA
- CHIA
- MOSQUERA
- BUCARAMANGA
- NEIVA
- SANTA MARTA
- VILLAVICENCIO
- PEREIRA
- CARTAGENA
- COPABANA
- CUCUTA
- GIRARDOT
- MONTERIA
- PALERMO
- FLORENCIA - CAQ
- LA ESTRELLA - ANT

(\*) En Cali los ingresos por arrendamientos no son gravados con ICA

# BASES GRAVABLES IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO 2018

CIUDAD	PARTICIPACION INGRESO	INGRESOS ORDINARIO Y EXTRAORDINARIOS	INGRESOS SUJETOS
BOGOTA	57.4790%	420,957	234,621
MEDELLIN	11.2690%	82,597	38,889
CALI	9.3644%	68,582	34,403
BARRANQUILLA	4.2014%	30,769	8,813
TENJO	3.6744%	26,910	18,606
MONTERIA	2.1084%	15,441	8,530
CARTAGENA	1.9246%	14,095	4,218
ITAGUI	1.7958%	13,152	9,460
PALMIRA	1.3883%	10,168	6,498
YUMBO	1.1974%	8,769	4,099
PASTO	1.1660%	8,539	2,762
MOSQUERA	0.6679%	4,891	810
MANIZALES	0.5162%	3,780	2,711
VALLEDUPAR	0.4508%	3,301	2,158
CHIA	0.4229%	3,097	754
PALERMO	0.3483%	2,551	1,641
BUCARAMANGA	0.3345%	2,449	944
AGUACHICA	0.3039%	2,225	1,348
FLORENCIA	0.2938%	2,152	1,480
CUCUTA	0.2339%	1,713	1,009
LA ESTRELLA	0.2130%	1,494	847
PEREIRA	0.1482%	1,086	793
IBAGUE	0.1028%	753	535
NEIVA	0.0991%	726	604
ARMENIA	0.0867%	635	484
VILLAVICENCIO	0.0851%	623	579
DOS QUEBRADAS	0.0625%	458	254
GIRARDOT	0.0316%	232	165
COPACABANA	0.0195%	143	85
SANTA MARTA	0.0106%	78	54
<b>TOTAL</b>	<b>1000%</b>	<b>732,366</b>	<b>388,154</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

# VALOR ICA POR TITULO AÑO 2018

CIUDAD	INGRESOS SUJETOS*	BASE ICA*	VALOR ICA*	TARIFA ICA POR MIL	ICA X TITULO**
BOGOTA	234,621	78,434	758	9.66	6,409
MEDELLIN	38,889	13,001	104	8	880
CALI	34,403	11,501	115	10	973
BARRANQUILLA	8,813	2,946	29	10	249
TENJO	18,606	6,220	62	10	526
MONTERIA	8,530	2,852	22	8	193
CARTAGENA	4,218	1,410	11	8	95
ITAGUI	9,460	3,162	25	8	214
PALMIRA	6,498	2,172	22	10	184
YUMBO	4,099	1,370	14	10	116
PASTO	2,762	923	6	6	47
MOSQUERA	810	271	3	10	23
MANIZALES	2,711	906	4	4	31
VALLEDUPAR	2,158	722	7	10	61
CHIA	754	252	2	7	15
PALERMO	1,641	549	4	8	37
BUCARAMANGA	944	314	3	10	27
AGUACHICA	1,348	451	3	6	23
FLORENCIA	1,480	495	2	5	21
CUCUTA	1,009	337	3	8	23
LA ESTRELLA	847	283	2	8	19
PEREIRA	793	265	3	10	22
IBAGUE	535	179	2	10	15
NEIVA	604	202	0.8	4	7
ARMENIA	484	162	2	10	14
VILLAVICENCIO	579	194	1	6	10
DOSQUEBRADAS	254	85	0.6	7	5
GIRARDOT	165	55	0.4	8	4
COPACABANA	85	29	0.3	10	2
SANTA MARTA	54	18	0.2	10	2
<b>TOTAL</b>	<b>388,154</b>	<b>129,760</b>	<b>1,211</b>		<b>10,245</b>

\* Cifras expresadas en millones de pesos.

\*\*Cifras expresadas en pesos.

- Tal como se lo hemos indicado al Administrador Inmobiliario PEI Asset Management y al Representante legal de los Inversionistas Fiduciaria Colmena S.A. quienes nos han solicitado información y dado traslado a las inquietudes de los inversionistas en relación a las investigaciones del caso Odebrecht, queremos transmitirles un parte de tranquilidad, aclarándoles que ninguna de las investigaciones o notas de prensa conocidas por la opinión pública, involucran a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ni a sus administradores, toda vez que están referidas a otras filiales y subsidiarias de Grupo Aval, pero no a esta sociedad fiduciaria.
- La estructura que tiene el PEI al ser un Patrimonio Autónomo de Titularización, tiene la característica de que los activos del vehículo son totalmente independientes de los activos de la sociedad fiduciaria. Por tal razón no habría ningún impacto ni en los activos ni en el capital que los inversionistas tienen en el PEI.
- FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. cuenta con estatutos sociales y personería jurídica independientes respecto a su matriz CORFICOLOMBIANA S.A. y demás filiales y subsidiarias de su grupo económico, así como autonomía legal, administrativa y financiera en la administración de todos sus negocios.
- Ni Fiduciaria Corficolombiana S.A., ni ninguno de sus administradores ha sido llamados a ningún tipo de proceso judicial ni administrativo relacionado con las situaciones informadas en los medios de comunicación y por lo anterior, independientemente del resultado que arrojen dichas investigaciones y procesos, estos no afectaran de forma alguna la capacidad legal de la Fiduciaria Corficolombiana S.A. ni su solvencia financiera para administrar ninguno de sus mas de 800 negocios, incluidos pero sin limitarse al Patrimonio Autónomo de Titularización Estrategias Inmobiliarias – PEI.



Corporación Financiera líder en Colombia, enfocada en tres unidades de negocio principales: Inversión en Portafolio, tesorería y Banca de Inversión

### Cifras Consolidadas – 2018

Activos:	\$26.244.927 MM
Patrimonio Total:	\$8.118.689 MM
Utilidad Neta:	\$1.620.160 MM
ROE:	35,06%

### EBITDA Consolidado – 2018

\$4,1 billones

89,6% a/a



Cifras en millones de pesos (COPMM)



Controlada por Grupo Aval (NYSE: AVAL), el grupo bancario líder en Colombia y Centroamérica



Participación Estratégica en sectores claves de la Economía con crecimiento continuo y estable. Tiene participación en concesiones viales, transporte y distribución de gas, distribución de electricidad, Hotelería, agroindustria entre otros.



La solidez del balance y consistente rentabilidad ha permitido mantener una calificación con grado de inversión: AAA local y BBB Internacional

## Tribunal de Arbitramento

Recientemente el Tribunal reasumió sus actividades con un nuevo Presidente, y en una de sus primeras decisiones, designó como perito a la firma Forest Partners, Estrada y Asociados, S.L. – filial de Duff & Phelps, con el fin de que rindan un dictamen sobre aspectos técnicos y financieros relacionados con CRDS, que debería servir de base para establecer el valor de la liquidación del contrato de concesión.

## Acción Popular – Tribunal Administrativo de Cundinamarca

El pasado 6 de diciembre de 2018, el Tribunal profirió una sentencia de primera instancia, en la que declaró solidariamente responsables a CRDS, sus accionistas incluyendo a Episol, y otras personas jurídicas y naturales, por perjuicios causados a derechos colectivos. El Tribunal cuantificó estos perjuicios, en un principio, en aproximadamente en COP\$800 mil millones y posteriormente corrigió este monto, quedando en definitiva en COP\$716 mil millones. Episol interpuso un recurso de apelación en contra del fallo el cual fue concedido en el efecto suspensivo, por lo que la decisión no tendrá efectos sino hasta que el Consejo de Estado profiera la sentencia definitiva.

## Superintendencia de Industria y Comercio

El pasado 14 de septiembre de 2018 la SIC anuncio la apertura de una investigación por la supuesta violación del régimen legal de la libre competencia, con ocasión de la licitación para el sector II de la Ruta del Sol. En octubre de 2018 Corficolombiana, Episol y nuestros funcionarios presentaron descargos, en los cuales se expusieron las bases de la defensa y se solicito la practica de diferentes pruebas. No tenemos conocimiento de actuaciones posteriores en el marco de la investigación y tampoco podemos predecir cuanto tiempo puede llegar a durar este trámite.

## Investigaciones en Estados Unidos

El Departamento de Justicia y la Comisión de Valores de los Estados Unidos, adelantan investigaciones relacionadas con al participación de Grupo Aval, Corficolombiana y Episol en el Proyecto Ruta del Sol 2. En relación con lo anterior, Grupo Aval, Corficolombiana y Episol están colaborando con estas investigaciones. No es posible predecir el resultado de estas investigaciones o su impacto en las referidas sociedades.

# 8

PRESENTACIÓN INFORMATIVA  
SOBRE LA CESIÓN DE LA  
POSICIÓN CONTRACTUAL DEL  
ORIGINADOR DENTRO DEL  
CONTRATO DE FIDUCIA  
MEDIANTE EL CUAL SE  
CONSTITUYÓ LA TITULARIZACIÓN  
PATRIMONIO AUTÓNOMO  
ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS



# Cesión de la posición contractual

- La posición contractual de Originador y Fideicomitente se cederá a Pei AM, actual Administrador Inmobiliario.
- Esta cesión del Contrato de Fiducia regresa al esquema inicial de funcionamiento del PEI.



- Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. se encuentra en liquidación por una decisión de sus socios con motivo de una reorganización societaria.
- El proceso de cesión ha sido presentado a la Superintendencia Financiera, a Fiduciaria Corficolombiana y al representante de los Inversionistas, Fiduciaria Colmena.
- Se ha suministrado la información y explicaciones solicitadas por Fiduciaria Colmena.
- La cesión se realiza a título gratuito y no representa ningún gasto adicional a cargo del PEI.