



Vehículo de inversión inmobiliaria líder de los colombianos

FICHA TÉCNICA EJECUTIVA - PROGRAMA DE TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN

EMISOR:	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias	AGENTE DE MANEJO: Aval Fiduciaria
ADMINISTRADOR INMOBILIARIO:	Pei Asset Management SAS	REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTA: Fiducoldex
VALORES OFRECIDOS:	Títulos Participativos inscritos en RNVE y listados en BVC Fungibles con derecho de preferencia	PRIMERA EMISIÓN: Febrero 2007
ISIN:	COV34 (Listado en la Bolsa de Valores de Colombia)	ENTIDAD CALIFICADORA: BRC Standard & Poors S&P Global
ESTRUCTURA JURÍDICA:	Patrimonio Autónomo de Titularización Inmobiliaria	
MONEDA:	Pesos Colombianos COP	
MONTO MÍNIMO DE INVERSIÓN:	1 Título (un Título)	
VIGENCIA:	99 años prorrogables por un periodo igual Horizonte de inversión de largo plazo	

POLÍTICA DE INVERSIÓN

INVERSIONES ADMISIBLES

Activos inmobiliarios de uso comercial con potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización ubicados en Colombia con diversificación en distintos criterios que permitan mantener un perfil de riesgo moderado. Pei ha acogido una política de inversión responsable que incorpora factores ASG en el proceso de toma de decisiones de inversión.

Límites de exposición:

Por Arrendatario:	≤ 20%	Por Categoría Inmobiliaria:	≤ 70%
Por Ciudad:	≤ 85% Bogotá; ≤ 50% Medellín y Cali; ≤ 30% Otros.		

Programa de Seguros: Póliza TRDM (todo riesgo daño material) / RCE (responsabilidad civil extracontractual)

RIESGOS

Vacancia	Cartera de los arrendatarios	Líquidez
Esquemas de cobertura para activos nuevos : Precio global fijo, Renta garantizada y Flujo Preferente		
Límite de Activos en Desarrollo LAD ≤ 15% AUMs proyectados para un año y ≤ 40% AUMs proyectados a largo plazo Pei no asume el riesgo construcción		

ESTRUCTURA DE CAPITAL

Programa de emisión y colocación de títulos de participación	MONTO APROBADO: COP 5 Bn	MONTO EMITIDO: 4.2 Bn
Programa de emisión y colocación de títulos de contenido crediticio	MONTO APROBADO: COP 3 Bn	MONTO EMITIDO: 1 Bn

LIMITE DE ENDEUDAMIENTO

DEUDA TOTAL	≤ 35% AUMs	DEUDA CORTO PLAZO	≤ 30% AUMs	DEUDA LARGO PLAZO	≤ 30% AUMs
-------------	------------	-------------------	------------	-------------------	------------

COMPOSICIÓN DE INVERSIONISTAS

INSTITUCIONALES	INTERNACIONALES	RETAIL
AFPs Aseguradoras Otros	ETF Fondos Otros	Persona natural Persona jurídica

RENTABILIDAD DE LOS TÍTULOS

FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE (FCD)	MECANISMO DE PAGO FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE					
⊕ Ingresos Inmobiliarios ➡ Ingresos por arrendamiento fijo + variable ⊖ Costos y gastos operativos ➡ Prediales, seguros, reparaciones y mantenimiento, gastos reembolsables, etc. ⊖ Ingreso Neto Operativo (NOI) ➡ ⊖ Gastos administrativos ➡ Comisiones del Agente de Manejo y el Administrador Inmobiliario, BVC, etc. ⊖ EBITDA ➡ ⊖ Gasto Financiero Neto e Impuestos ➡ ⊖ Flujo de Caja Distribuible ➡ <tr><td></td><td> ➤ Pago trimestral el décimo (10°) día hábil de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre. ➤ El FCD se paga a quienes sean propietarios antes del período ex–rendimiento (4 días hábiles previos al pago, sin incluir el día del pago). ➤ El monto pagado está sujeto al descuento de impuestos y retenciones de acuerdo con la naturaleza tributaria de cada inversionista. </td></tr> <tr><td></td><th>VALORIZACIÓN DEL PORTAFOLIO</th></tr> <tr><td></td><td> ➤ Avalúo de cada activo una vez al año por firmas especializadas con metodologías internacionales como Flujo de Caja Descontado, Capitalización directa, Precios Comparables, etc. ➤ Firms avaluadoras aprobadas por el Comité Asesor que deben rotarse mínimo cada 3 años para el mismo activo. </td></tr>		➤ Pago trimestral el décimo (10°) día hábil de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre. ➤ El FCD se paga a quienes sean propietarios antes del período ex–rendimiento (4 días hábiles previos al pago, sin incluir el día del pago). ➤ El monto pagado está sujeto al descuento de impuestos y retenciones de acuerdo con la naturaleza tributaria de cada inversionista.		VALORIZACIÓN DEL PORTAFOLIO		➤ Avalúo de cada activo una vez al año por firmas especializadas con metodologías internacionales como Flujo de Caja Descontado, Capitalización directa, Precios Comparables, etc. ➤ Firms avaluadoras aprobadas por el Comité Asesor que deben rotarse mínimo cada 3 años para el mismo activo.
	➤ Pago trimestral el décimo (10°) día hábil de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre. ➤ El FCD se paga a quienes sean propietarios antes del período ex–rendimiento (4 días hábiles previos al pago, sin incluir el día del pago). ➤ El monto pagado está sujeto al descuento de impuestos y retenciones de acuerdo con la naturaleza tributaria de cada inversionista.					
	VALORIZACIÓN DEL PORTAFOLIO					
	➤ Avalúo de cada activo una vez al año por firmas especializadas con metodologías internacionales como Flujo de Caja Descontado, Capitalización directa, Precios Comparables, etc. ➤ Firms avaluadoras aprobadas por el Comité Asesor que deben rotarse mínimo cada 3 años para el mismo activo.					

VENTA DE ACTIVOS

Los recursos por venta de activos podrán: ➤ Ser reinvertidos en los siguientes 12 meses en Pei ➤ Distribuidos a los inversionistas

GOBIERNO CORPORATIVO

1. Comité Asesor	9 Miembros	5 Independientes 4 Administrador Inmobiliario
2. Revelación de información		Mecanismo de información relevante SIMEV - SFC
3. Decisiones del vehículo		Endeudamiento: Comité Asesor Inversiones: Comité Asesor Modificaciones reglamento: Asamblea General de Inversionistas