

INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTAS PEI
Del 01 de julio al 30 de septiembre de 2023

Bogotá D.C., noviembre de 2023

Señores
INVERSIONISTAS PEI
Ciudad

El presente informe se elaboró en cumplimiento de lo establecido en el Otrosí No. 2 al contrato de prestación de servicios de Representación Legal de Inversionistas suscrito entre la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.- FIDUCOLDEX y el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias representado por la Fiduciaria Corficolombiana S.A, el cual modificó el numeral VIII de la Cláusula III del contrato de prestación de servicios de Representación Legal de Inversionistas, de la siguiente forma:

"Elaborar un informe trimestral con destino a los inversionistas acerca de la situación del PEI, su comportamiento y desarrollo, las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses comunes de los inversionistas y los demás hechos relevantes para los inversionistas en relación con su inversión, lo anterior en el marco de las funciones del Representante Legal de los Inversionistas, en ejercicio de los derechos y facultades que le asisten a los intereses comunes y colectivos de todos los inversionistas. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los inversionistas dentro de los diez últimos días del mes en el cual se lleve a cabo la teleconferencia trimestral a cargo del Administrador Inmobiliario. El informe se pondrá a disposición de los inversionistas a través de la publicación que se realice en la página web del Representante Legal de los Inversionistas y la correspondiente notificación de la publicación del informe en la página web mediante el envío de un correo electrónico al Administrador Inmobiliario y al Agente de Manejo."

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL DE LA REPRESENTACIÓN-----	3
2.	OBJETO -----	3
3.	DESCRIPCIÓN -----	3
4.	CARACTERÍSTICAS GENERALES -----	3
5.	CLASE DE TÍTULOS-----	4
6.	OBLIGACIONES DEL AGENTE DE MANEJO-----	5
7.	ACTIVOS -----	8
8.	CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN -----	8
9.	POLÍTICA DE INVERSIÓN -----	8
10.	FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE-----	13
11.	HONORARIOS POR REPRESENTACIÓN.-----	13
12.	OBLIGACIONES A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS --	14
13.	EJECUCIÓN DEL CONTRATO-----	17
14.	HECHOS DESTACADOS DURANTE EL PERIODO DEL INFORME-----	17
17.	CONTACTOS DE ATENCIÓN DE PQR'S, SUGERENCIAS, REQUERIMIENTOS Y/O FELICITACIONES -----	24
18.	INFORMACIÓN CONFIDENCIAL -----	25
19.	REVISORÍA FISCAL -----	25
21.	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA -----	25

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA REPRESENTACIÓN

En virtud de la designación realizada mediante Asamblea General de Inversionistas del PEI en reunión ordinaria de segunda convocatoria del 29 de septiembre de 2020, Fiducoldex ostenta la calidad de Representante Legal de Inversionistas desde el 01 de noviembre de 2020.

2. OBJETO

El Contrato de prestación de servicios de Representación Legal de Inversionistas PEI-Fiducoldex S.A., suscrito el 14 de octubre de 2020, tiene por objeto regular los términos y condiciones según los cuales, el Representante Legal de los Inversionistas se obliga a llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas vinculados y que se vinculen al Programa de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, lo establecido en el Contrato de Fiducia, lo establecido en el Prospecto de Emisión y Colocación y demás condiciones previstos en el referido Contrato, así como, la remuneración que recibirá el RLI por la prestación de dichos servicios.

3. DESCRIPCIÓN

El Representante Legal de los Inversionistas tendrá a su cargo llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Período informado:	Del 01 de julio al 30 de septiembre de 2023
Tipo de contrato y Nombre del contrato:	Contrato de Prestación de Servicios de Representación Legal de Inversionistas PEI- Fiducoldex S.A.
Fecha de firma del contrato:	14 de octubre de 2020
Vigencia o duración:	A partir del 14 de octubre de 2020 (Fecha de Firma) y permanecerá vigente mientras existan en circulación Títulos PEI pendientes de pago y el RLI funja como Representante Legal de los Inversionistas
Estado actual:	Vigente
Garantías y/o pólizas	No aplican
Administradores del contrato:	Jessica Antolinez Pereira -Directora de Negocios Correo: jessica.antolinez@fiducoldex.com.co Andrés Chávez Rojas- Ejecutivo de Negocios Correo: nelson.chavez@fiducoldex.com.co Katerin Becerra Altamar- Analista de Negocios Correo: katerin.becerra@fiducoldex.com.co

Agente de Manejo	Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias
Administrador Inmobiliario	PEI Asset Management S.A.S.

5. CLASE DE TÍTULOS

De acuerdo con lo establecido en el Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias; El Patrimonio Autónomo emitirá títulos participativos denominados ("Títulos PEI"). El Programa de Emisión sólo tendrá una clase de títulos participativos, los cuales son fungibles por lo que todos tienen exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Por lo anterior, los Inversionistas adquieren un derecho o alícuota en el Patrimonio Autónomo equivalente a la división del número de Títulos de propiedad del Inversionista sobre el número total de Títulos en circulación del Programa de Emisión.

De acuerdo con lo reportado por el Agente de Manejo, el número de Títulos PEI en circulación al 30 de septiembre de 2023 asciende a 42.810.749 tal y como se muestra a continuación:

FECHA	Tramo	No Títulos sin Split Antes 22/08/2022	No Títulos con Split Posterior 22/08/2022	Valor Nominal			Valor de Colocación		Prima
				Vr. Título sin Split	Vr. Título con Split	Total	Vr. Título	Total	
26/02/2007	PRIMERO	21,521	2,152,100	4,960,000.00	49,600.00	106,744,160,000.00	5,000,000.00	107,605,000,000.00	860,840,000.00
19/11/2007	SEGUNDO	23,405	2,340,500	4,960,000.00	49,600.00	116,088,800,000.00	5,450,000.00	127,557,250,000.00	11,468,450,000.00
26/10/2009	TERCERO	33,311	3,331,100	4,586,000.00	45,860.00	152,764,246,000.00	6,150,000.00	204,862,650,000.00	52,098,404,000.00
20/03/2012	CUARTO	21,666	2,166,600	3,970,600.00	39,706.00	86,027,019,600.00	7,160,000.00	155,128,560,000.00	69,101,540,400.00
12/07/2013	QUINTO	22,023	2,202,300	3,706,920.00	37,069.20	81,637,499,160.00	7,840,000.00	172,660,320,000.00	91,022,820,840.00
9/08/2013	QUINTO	808	80,800	3,706,920.00	37,069.20	2,995,191,360.00	7,840,000.00	6,334,720,000.00	3,339,528,640.00
29/08/2014	SEXTO	26,040	2,604,000	3,275,981.00	32,759.81	85,306,545,240.00	7,970,000.00	207,538,800,000.00	122,232,254,760.00
10/12/2015	SÉPTIMO	29,084	2,908,400	2,915,247.00	29,152.47	84,787,043,748.00	8,660,000.00	251,867,440,000.00	167,080,396,252.00
23/09/2016	OCTAVO	48,735	4,873,500	2,565,866.00	25,658.66	125,047,479,510.00	8,960,000.00	436,665,600,000.00	311,618,120,490.00
15/06/2017	NOVENO	64,188	6,418,800	2,307,845.00	23,078.45	148,135,954,860.00	9,400,000.00	603,367,200,000.00	7,092,155.00
19/12/2017	DECIMO	62,868	6,286,800	2,132,690.00	21,326.90	134,077,954,920.00	9,965,000.00	626,479,620,000.00	7,832,310.00
20/06/2019	UNDÉCIMO	77,773	7,777,300	1,572,765.00	15,727.65	122,318,652,345.00	10,500,000.00	816,616,500,000.00	8,927,235.00
Total		431,422	43,142,200			\$ 1,245,930,546,743.00		\$3,716,683,660,000.00	\$828,846,207,082.00

Readquisición de Títulos PEI					
Fecha	Tramo	No Títulos Readquiridos	No Títulos en Circulación	Valor Readquisición	Valor Nominal Promedio
31/10/2022	UNDÉCIMO	12,875.00	43,129,325.00	505,751,250.00	39,281.65
30/11/2022	UNDÉCIMO	21,627.00	43,107,698.00	804,293,540.00	37,189.33
31/12/2022	UNDÉCIMO	296,949.00	42,810,749.00	10,913,046,010.00	36,750.57

Es importante indicar que, en la Reunión de segunda convocatoria de la Asamblea Extraordinaria General de Inversionistas de los Títulos de Participación del Patrimonio

Autónomo Estrategias Inmobiliarias, desarrollada el pasado 15 de junio de 2022, la Asamblea aprobó la siguiente modificación al contrato de Fiducia:

Se elimina en su integridad la Sección 20.05 de la cláusula 20 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:

"20.05 Valor Nominal e Inversión Mínima.

Los Títulos serán denominados en moneda legal colombiana y su valor nominal será aquel establecido en el prospecto de emisión y colocación del respectivo Tramo, según el mismo sea modificado en las distribuciones de Flujo de Caja Distribuible en las que se hagan restituciones parciales de la inversión inicial de los Inversionistas, divulgadas por el Agente de Manejo en cumplimiento de la normatividad aplicable de información relevante. La inversión mínima en el mercado primario y la negociación mínima en el mercado secundario será de un (1) Título.

Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha de la presente modificación del Contrato de Fiducia el número de Títulos en circulación es de 43.142.200."

En ese sentido, el 19 de agosto de 2022 y conforme con la Resolución N°1048 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Adenda N°25 al Prospecto de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos PEI y el Otrosí No. 16 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable del PEI, se efectuó el traslado de la negociación de los Títulos Participativos de la renta fija al sistema de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia y se activó el mecanismo de división de títulos (Split) con una relación de 1:100 lo que representa que cada inversionista recibió 100 títulos por cada título individualmente considerado, pasando de tenerse 431,422 títulos en circulación a 43,142,200 títulos PEI.

6. OBLIGACIONES DEL AGENTE DE MANEJO

De acuerdo con lo establecido en el Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, en desarrollo de la gestión encomendada en el Contrato de Fiducia, la Fiduciaria Corficolombiana S.A. actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, asume, además de las obligaciones que legalmente le corresponden, las siguientes:

- ✓ Realizar todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del Patrimonio Autónomo, los cuales ejecutará de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fiducia, y de conformidad con la Ley y las instrucciones que de manera general impartan las autoridades competentes.

- ✓ Ejercer la administración y representación legal del Patrimonio Autónomo. La Fiduciaria deberá expresar a los terceros con quienes celebre actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo, que actúa en tal calidad.
- ✓ Suscribir contratos de colocación al mejor esfuerzo de los Tramos del Programa de Emisión con los Agentes Colocadores que designe el Comité Asesor.
- ✓ Emitir los Títulos en desarrollo del Programa de Emisión de acuerdo con las instrucciones previstas en el Contrato de Fiducia para el primer Tramo y las instrucciones que le otorgue el Comité Asesor para los siguientes Tramos, siempre que éstas se enmarquen en los lineamientos previstos para el Programa de Emisión en el Contrato de Fiducia y en el Prospecto.
- ✓ Ofrecer los Títulos en el Mercado Principal a través de Agentes Colocadores, de acuerdo con las disposiciones del decreto 2555.
- ✓ Celebrar un Contrato de Depósito y Administración con DECEVAL, para la custodia y administración del Programa de Emisión.
- ✓ Tramitar la inscripción anticipada de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
- ✓ Administrar las Inversiones Admisibles del Patrimonio Autónomo. Para estos fines, la Fiduciaria celebrará un Contrato de Administración Inmobiliaria con la Administradora o la administradora inmobiliaria que designe la Asamblea General de Inversionistas en caso de terminación anticipada del Contrato de Administración Inmobiliaria.
- ✓ Una vez colocado el primer Tramo, celebrar y suscribir los Contratos de Arrendamiento y Contratos de Compraventa previstos en el Anexo No. 4 del Contrato de Fiducia y, respecto a los demás Tramos, celebrar y suscribir los Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa y Contratos de Arrendamiento que le señale la Administradora o el Comité Asesor.
- ✓ Destinar los recursos recibidos por la colocación del primer Tramo a la finalidad en el numeral 1.2 del Prospecto y destinar los recursos recibidos por la colocación de los demás Tramos, de acuerdo con las disposiciones del Contrato de Fiducia, el Prospecto y las instrucciones del Comité Asesor.
- ✓ Invertir los recursos del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la Política de Inversión prevista del Prospecto, el Contrato de Fiducia y las instrucciones del Comité Asesor.
- ✓ Restituirle al Fideicomitente la suma de un millón de pesos (COP1,000,000), cuando se liquide el Patrimonio Autónomo.
- ✓ Pagar al Centro Sofía Koppel, o a quien corresponda, oportunamente el Beneficio de la Fundación.
- ✓ Pagar, por conducto de DECEVAL, a los Inversionistas los Rendimientos Distribuibles previstos del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ Pagar, por conducto de DECEVAL, a los Inversionistas lo que les corresponda por concepto de redención y readquisición de los Títulos.
- ✓ Mantener los activos y los recursos del Patrimonio Autónomo separados de sus propios activos y recursos, así como de los demás activos y recursos que la Fiduciaria administre de terceros.

- ✓ Presentar, mensualmente, estados financieros del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, el Comité Asesor, la calificadora de valores y a las autoridades competentes que así lo requieran.
- ✓ Presentar a la Superintendencia la información requerida por el Decreto 2555, especialmente la consagrada en el artículo 6.16.1.1.2 de dicho decreto.
- ✓ Cumplir con las normas relativas a titularización en el mercado público de valores.
- ✓ Llevar la contabilidad del Patrimonio Autónomo, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y las normas que sean relevantes.
- ✓ No celebrar actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo para una finalidad diferente a la prevista del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ No adquirir en nombre del Patrimonio Autónomo obligaciones diferentes a las previstas del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ Llevar a cabo las provisiones correspondientes al Fondo de Operación y al Fondo de Readquisición, de acuerdo con los lineamientos del Comité Asesor.
- ✓ Contraer Endeudamiento Financiero siguiendo los lineamientos y políticas previstas del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ Pagar los Gastos de Operación y Costos de Emisión del Patrimonio Autónomo.
- ✓ Llevar a cabo la valoración de los Títulos y del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la metodología prevista en el numeral 2.7 del Prospecto y 19 del Contrato de Fiducia.
- ✓ En los eventos de terminación anticipada del Contrato de Administración Inmobiliaria previstos en los literales (i) y (ii) de la cláusula séptima de dicho contrato, contratar a la nueva administradora inmobiliaria designada por la Asamblea General de Inversionistas.
- ✓ Invertir las sumas que reciba el Patrimonio Autónomo de los arrendatarios a título de garantía en Activos Financieros y restituirlas a los arrendatarios, de acuerdo con los términos de cada Contrato de Arrendamiento.
- ✓ Cumplir con las normas del decreto 2555 de 2010 (antes Resolución 400) en lo que respecta a la titularización de Activos Inmobiliarios.
- ✓ La Fiduciaria realizará los actos necesarios para cumplir con el objeto del Contrato de Fiducia, teniendo en cuenta que sus obligaciones son de medio y no de resultado.
- ✓ Suministrar al Representante Legal de los Inversionistas toda información que este requiera para el desempeño de sus funciones de representación legal de los Inversionistas, a excepción de la información de terceros de los cuales la Fiduciaria no cuente con autorización expresa para el tratamiento de datos personales; así como permitirle inspeccionar, en la medida en que este lo requiere para el mismo fin, sus libros y documentos., De igual forma el Agente de Manejo deberá suministrar la información y el soporte que le sea solicitado por el Representante Legal de los Inversionistas para atender las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento que sea formulado por los inversionistas, para estos efectos remitirá la información que le sea solicitada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento del Representante Legal de los Inversionistas.

7. ACTIVOS

De acuerdo con la información suministrada por el Agente de Manejo, se observa que los activos inmobiliarios del Patrimonio Autónomo corresponden a las inversiones admisibles previstas en el Prospecto de Emisión y Colocación y el Contrato de Fiducia, así mismo, de acuerdo con lo informado por el Administrador Inmobiliario, los activos adquiridos han sido previamente aprobados por el Comité Asesor y han cumplido con las condiciones de la sección "2.3.1 Inversiones Admisibles" del Prospecto.

8. CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

El 24 de marzo de 2023, el Comité Técnico de BRC Standard & Poor's S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores en revisión periódica confirmó la calificación de títulos de participación inmobiliaria de i-AAA del Programa de Títulos Participativos emitidos por el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI), la cual indica que, la decisión se deriva de la capacidad del portafolio de cumplir con la rentabilidad estimada y de recuperar el capital invertido en el largo plazo, incluso ante escenarios de estrés que puedan impactar el flujo de caja distribuible en el corto plazo, la calificación también incorpora la adecuada diversificación y la calidad de activos que respaldan los títulos inmobiliarios, esto se refleja en un crecimiento estable del flujo de caja y una constante valorización de los activos.

9. POLÍTICA DE INVERSIÓN

De acuerdo con los informes de rendición de cuentas emitidas mensualmente por el Agente de Manejo, se observa que los activos inmobiliarios del Patrimonio Autónomo corresponden a las inversiones admisibles en el Prospecto, así mismo, de acuerdo con la información suministrada por el Administrador Inmobiliario, el área arrendable (GLA) con corte al tercer trimestre de 2023 fue de 1,147,077¹ m², a continuación, se presenta un resumen de las principales actividades:

Contratos de arrendamiento

Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia del 09 de noviembre de 2023, se observa que, el portafolio cerró con 9.2 billones en activos bajo administración, representados en 1,147,077² m² de área arrendable. Lo anterior, preservando la estrategia de diversificación³ con un 41% de la propiedad de inversión en centros comerciales, 3% en locales comerciales, 35% en

¹ No incluye GLA de Calablanca, CityU Y Boho

² No incluye GLA de Calablanca, CityU Y Boho

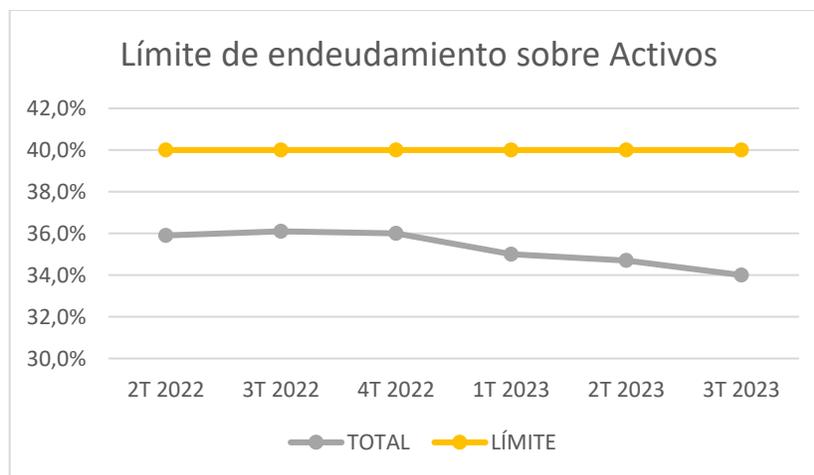
³ Calculado como promedio por categoría LTM

activos corporativos, 16% en activos logísticos y 5% en la categoría de activos especializados, acompañados por los más de 6,355 inversionistas y cerca de 1,606⁴ arrendatarios del fondo.

Nivel de Exposición y Endeudamiento

Conforme con lo informado por el Agente de Manejo y el Administrador Inmobiliario se observa que los niveles de exposición y endeudamiento se encuentran dentro de los límites definidos en el numeral 2.3.4 del Prospecto del Programa de Emisión y Colocación, el cual indica que el valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el cuarenta por ciento (40%) del valor total de los activos.

El monto de endeudamiento cerró el tercer trimestre de 2023 en 3.2 billones de pesos, lo cual equivale a un indicador Loan To Value o Deuda Bruta sobre activos de 34.0%, es decir, 6.0 puntos porcentuales por debajo del límite del vehículo equivalente al 40%, y presenta una disminución del 2.21% frente al endeudamiento al 31 de septiembre de 2022 tal como se muestra a continuación:



Vacancia Física

Hace referencia al área arrendable del portafolio, que no cuenta con un contrato de arrendamiento vigente, es decir no se encuentra ocupada.

Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia del 09 de noviembre de 2023, se observa que, durante el tercer trimestre de 2023, la vacancia física cerró en 5.5%.

⁴ No incluye arrendatarios de Calablanca, CityU y Boho debido a la estacionalidad en los contratos

Vacancia Económica

Corresponde a los recursos que el portafolio deja de percibir de aquellos inmuebles que están parcial o totalmente desocupados. Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia del 09 de noviembre de 2023, la vacancia económica cerró en 7.7% para el tercer trimestre de 2023.

Rentabilidad de títulos

El Agente de Manejo diariamente realiza la actualización correspondiente para determinar el valor de los títulos PEI resultante de la valoración del Patrimonio Autónomo al cierre, para ello, diariamente el PEI hace un cierre de su Estado de Ganancias y Pérdidas para hallar la utilidad del ejercicio. Una vez determinada la utilidad diaria, toma el Valor Patrimonial, el cual es dividido entre el número de títulos PEI en circulación.

Es importante indicar que el Valor Patrimonial, es calculado de acuerdo con los siguientes conceptos:

- (+) Utilidad del ejercicio
- (+) Titularizaciones
- (+) Valor Patrimonial del Día Anterior
- (+) Utilidades de Ejercicios Anteriores
- (-) Costos de Emisión de los Títulos
- (=) Valor Patrimonial

La información diaria e histórica del valor del Título puede ser consultada en los siguientes enlaces:

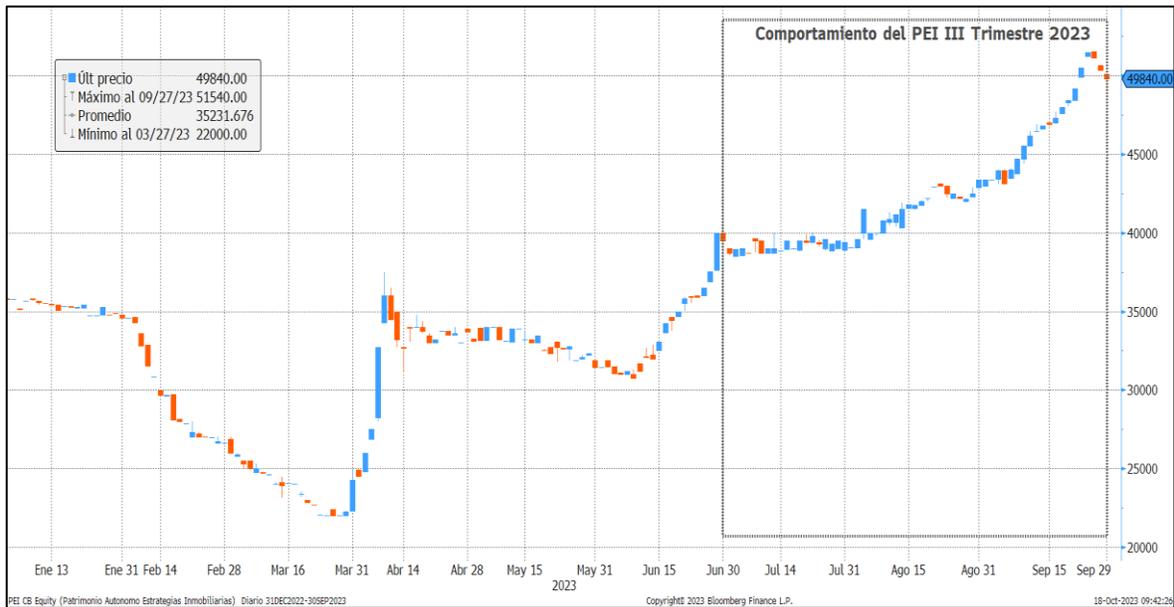
<https://pei.com.co/portal-inversionistas/titulo/>

<https://www.fiduciariacorficolombiana.com/patrimonio-autonomo-estrategias-inmobiliarias>

Liquidez de los títulos PEI

Liquidez de los títulos PEI – Mercado Renta Variable

El Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias representa el principal vehículo de inversión inmobiliaria en Colombia. Este fondo genera rentabilidades tanto a través de las valorizaciones de los activos como del flujo de caja que estos generan. Sus inversiones se enfocan en una amplia gama de segmentos, que incluyen comercio, industria, bodegas y oficinas, y su presencia abarca todo el territorio nacional.



Fuente: BVC Informe diario de operaciones.

Mejor desempeño Activos de Renta Variable en Colombia 3Q 2023	
MSCI COLCAP	-1.06%
PF Cemargos	69.50%
Cemargos	44.41%
PEI	26.18%
Ecopetrol	10.07%
PF Grupo Argos	5.86%
PF Aval	-0.61%
Bancolombia	-2.57%

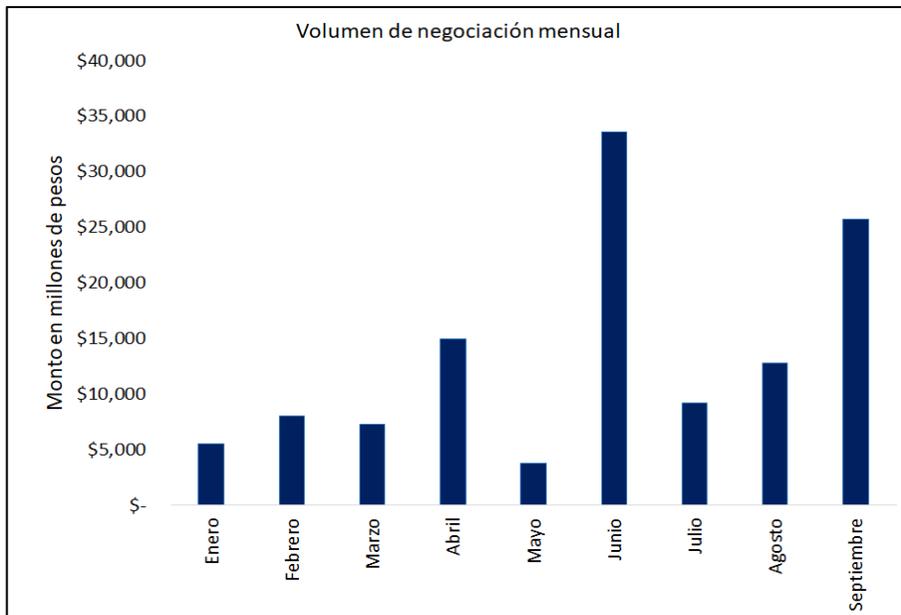
3Q 2023	
Valor cierre	\$ 49,840.00
Maximo	\$ 51,800.00
Minimo	\$ 38,530.00

Capitalización Bursatil	2.537 Billones Cop
Acciones en circulación	43.1 Millones

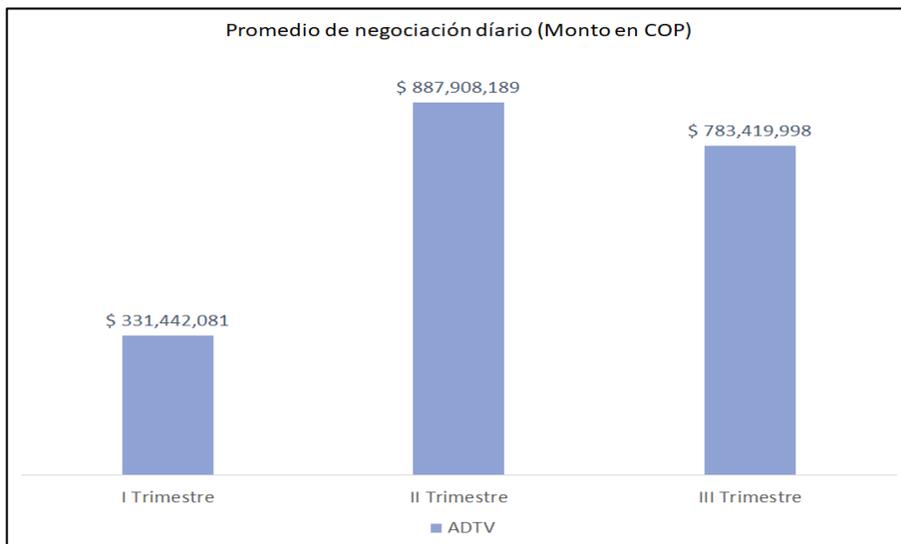
Valorización Trimestre	26.18%
Valorización YTD	39.26%

El volumen de negociación para el 3Q del 2023 totalizó \$47.788 millones, destacándose septiembre como el mes que concentró mayor volumen. Sin embargo, el monto negociado disminuyó en comparación con el 2Q del 2023 en el 8.7%.

El ADTV⁵ transado en el 3Q 2023 fue de \$783 millones, inferior al observado en el 2Q del 2023 en el 11.7%.



Fuente: BVC Informe diario de operaciones

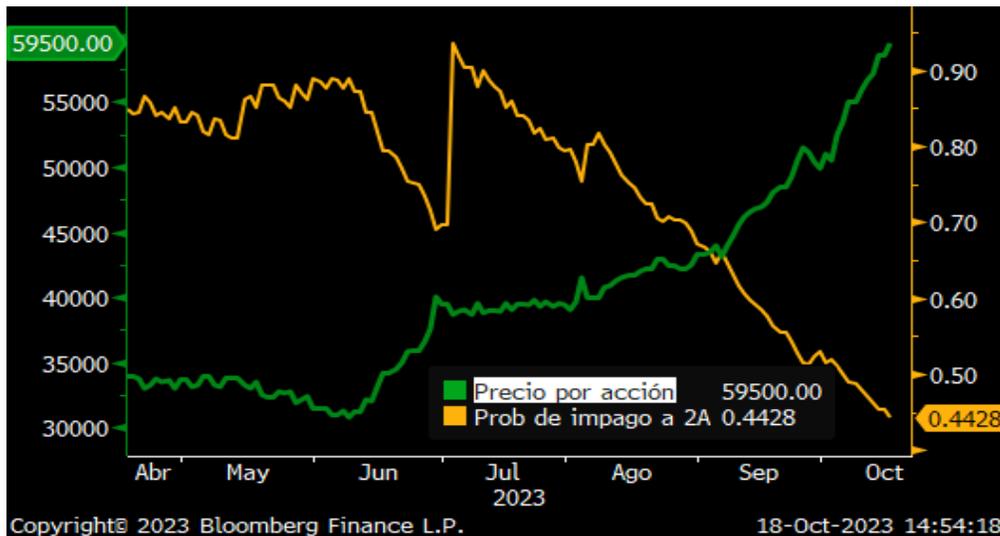


Fuente: BVC Informe diario de operaciones

⁵ Volumen promedio diario transado

Probabilidad de impago PEI a 2 años

Por otro lado, de acuerdo con el índice de Bloomberg que muestra las probabilidades de incumplimiento por parte de un emisor, el PEI viene presentando una mejora notable, la probabilidad de default a dos años se redujo al 0.44%



Fuente: Bloomberg

10. FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

El 15 de agosto de 2023, fue realizado el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al segundo trimestre del año 2023, por un valor de \$18.537 millones de pesos equivalente a 433 pesos por título.

El cálculo es realizado tomando el total de ingresos percibidos, descontando a éstos, los gastos operacionales, administrativos, financieros e inversión en capital de trabajo, para finalmente determinar el Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas.

Por su parte como un hecho posterior al corte del presente informe, es preciso indicar que el 16 de noviembre de 2023 se realizó el pago del Flujo de Caja Distribuible (FCD) correspondiente al tercer trimestre del año 2023, por un valor de \$18.580 millones de pesos equivalente a 434 pesos por título.

11. HONORARIOS POR REPRESENTACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el Otrosí N°1 al Contrato de prestación de servicios de Representación Legal de Inversionistas PEI- Fiducoldex S.A; el Representante Legal de los

Inversionistas tiene derecho al cobro de honorarios, por la Representación Legal de los Inversionistas en los siguientes términos:

- ✓ Dieciocho (18) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA o proporcional por fracción de mes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días siguientes al vencimiento de cada mes durante la vigencia del Contrato, siempre que el RLI no esté en incumplimiento de las obligaciones a su cargo.
- ✓ Estos honorarios constituyen una contraprestación por todas y cada una de las gestiones asumidas por el Representante Legal de los Inversionistas conforme el objeto del Contrato, particularmente en lo que hace referencia a su participación como miembro del Comité Asesor y representante legal de los Inversionistas de acuerdo con lo establecido en el Contrato. Por lo anterior, el RLI no tendrá derecho al cobro de comisiones adicionales por la ejecución de las obligaciones objeto del Contrato.
- ✓ Cualquier otra labor adicional que no esté comprendida bajo el objeto del Contrato se facturará en forma adicional, previo acuerdo entre las Partes.

Durante el tercer trimestre de 2023, se causaron honorarios en favor del Representante Legal de los Inversionistas por la suma de setenta y cuatro millones quinientos cuarenta y un mil seiscientos pesos m/cte. (\$74.541.600,00) tal como aparece discriminado en el siguiente cuadro:

COMISIONES FIDUCIARIAS					
MES	FACTURA	CAUSADA	PAGADA	SALDO	FECHA DE PAGO
06/2023	30766	\$ -	\$ 24.847.200,00	\$ -	21/07/2023
07/2023	30921	\$ 24.847.200,00	\$ 24.847.200,00	\$ -	16/08/2023
08/2023	31101	\$ 24.847.200,00	\$ 24.847.200,00	\$ -	14/09/2023
09/2023	31255	\$ 24.847.200,00	\$ -	\$ 24.847.200,00	Pendiente de pago
TOTAL PERIODO		\$ 74.541.600,00	\$ 74.541.600,00	\$ 24.847.200,00	

A la fecha de corte del presente informe la cartera por honorarios se encuentra calificada en A.

12. OBLIGACIONES A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS

El Representante Legal de los Inversionistas tiene a su cargo llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas incluyendo, pero sin limitarse, a las siguientes actividades:

- ✓ Representar a los Inversionistas en todo lo concerniente a su interés común o colectivo respecto del PEI.

- ✓ Realizar todos los actos de administración y conservación necesarios para la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas como titulares y propietarios de Títulos PEI.
- ✓ Intervenir con voz y voto en las reuniones del comité asesor del PEI (el "Comité Asesor"), e intervenir con voz, pero sin voto, en las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas.
- ✓ Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas del PEI.
- ✓ Solicitar a la Superintendencia Financiera de Colombia, o a la entidad pública que haga sus veces o ejerza a futuro sus funciones, los informes que considere del caso y las revisiones sobre los libros de contabilidad y demás documentos del PEI que a criterio del RLI considere necesarios.
- ✓ Informar a los Inversionistas y a la Superintendencia sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones del Patrimonio Autónomo.
- ✓ Guardar reserva sobre el funcionamiento y operación del PEI, absteniéndose de revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios del PEI o del Agente de Manejo, salvo que dicha información fuere estrictamente indispensable para proteger los intereses de los Inversionistas como titulares de Títulos PEI. Las Partes entienden que la información sobre el *know how*, negocios y prácticas comerciales del PEI corresponden a información privilegiada y confidencial.
- ✓ Elaborar un informe trimestral con destino a los inversionistas acerca de la situación del PEI, su comportamiento y desarrollo, las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses comunes de los inversionistas y los demás hechos relevantes para los inversionistas en relación con su inversión, lo anterior en el marco de las funciones del Representante Legal de los Inversionistas, en ejercicio de los derechos y facultades que le asisten a los intereses comunes y colectivos de todos los inversionistas. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los inversionistas dentro de los diez últimos días del mes en el cual se lleve a cabo la teleconferencia trimestral a cargo del Administrador Inmobiliario. El informe se pondrá a disposición de los inversionistas a través de la publicación que se realice en la página web del Representante Legal de los Inversionistas y la correspondiente notificación de la publicación del informe en la página web mediante el envío de un correo electrónico al Administrador Inmobiliario y al Agente de Manejo.
- ✓ Elaborar las actas de las reuniones de Asamblea General de Inversionistas y llevar y/o custodiar el libro de actas de la Asamblea General de Inversionistas debidamente firmadas y protocolizadas.
- ✓ Realizar todos los actos de disposición, que puedan surgir de la representación legal de los Inversionistas, para los cuales lo faculte la Asamblea General de Inversionistas.
- ✓ Elaborar y presentar informes extraordinarios, cuando así lo solicite la Superintendencia Financiera de Colombia o cuando se presente cualquier situación que por su importancia deba ser conocida y analizada por los inversionistas a criterio del RLI, para lo cual el RLI pondrá dichos informes a disposición de los Inversionistas a

través de la página web del Representante Legal de los Inversionistas y remitirá copia del eventual informe extraordinario a la Administradora y al Agente de Manejo.

- ✓ Enviar al Agente de Manejo y a 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 General de Inversionistas para revisión y comentarios de aquellos.
- ✓ 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 los mismos como tenedores y propietarios de Títulos PEI.
- ✓ 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 al RLI según corresponda.
- ✓ Dar traslado de las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento o solicitud recibido por parte de los inversionistas, que amerite de la intervención y suministro de información por parte del Agente de Manejo y/o Administrador Inmobiliario.

Remitir a más tardar dentro del quinto día hábil de cada mes al Agente de Manejo y a la Administradora el reporte de las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento realizado por los inversionistas respecto del PEI y los Títulos del PEI dentro del período objeto de reporte.

- ✓ Colaborar con la Administradora para que este última de respuesta a las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento realizado por los Inversionistas.
- ✓ Colaborar con la Administradora en determinar una agenda de interés para los Inversionistas dentro del marco contractual y legal de las funciones a cargo del RLI.
- ✓ Destinar una sección en la página web del Representante Legal de los Inversionistas en la cual se ofrezca a los Inversionistas un canal de comunicación permanente mediante el cual éstos puedan acceder a información actualizada sobre el PEI que resulte de interés para su inversión.
- ✓ Monitorear activamente los impactos que podrían llegar a tener las decisiones que se tomen respecto del PEI y que sean de conocimiento del RLI, respecto de los intereses de los Inversionistas.
- ✓ Asistir a las teleconferencias trimestrales de resultados que realice la Administradora, así como a cualquier evento de carácter informativo que realice la Administradora o el Agente de Manejo, y en los cuales, se divulgue información que puede ser relevante para los Inversionistas.
- ✓ Las demás obligaciones y funciones que le asigne la Asamblea General de Inversionistas.

13. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

En cumplimiento de las obligaciones a cargo del Representante Legal de los Inversionistas, de acuerdo con el contrato celebrado y lo establecido en la normatividad, la sociedad Fiduciaria durante el tercer trimestre del 2023 desarrolló y ejecutó las siguientes actividades:

- a) Se ofrece información propia del vehículo e información relevante del emisor y otra información de interés para los inversionistas, a través de la página web de Fiducoldex www.fiducoldex.com.co/seccion/pei
- b) Asiste a las Teleconferencias de Resultados Trimestrales citadas por el Administrador Inmobiliario, a fin de identificar situaciones relevantes que afecten la inversión.
- c) Participa través de sus representantes legales en las reuniones de Comité asesor, ejerciendo voz y voto en el mencionado órgano.
- d) Se atendieron 07 solicitudes y 2 derechos de petición elevados por los inversionistas.
- e) Se han analizado los informes presentados por el Administrador Inmobiliario y Agente de Manejo.
- f) Mantiene dispuestos los canales de comunicación para los inversionistas, a través del correo electrónico representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co, línea de atención 3212091109 así como la página web <https://www.fiducoldex.com.co/seccion/pei>

14. HECHOS DESTACADOS DURANTE EL PERIODO DEL INFORME

- ✓ A lo largo de 2023, el Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias (PEI) ha evidenciado una importante valorización, aunque sigue operando con un descuento significativo en comparación con la evaluación de sus activos. Se anticipa que ante una tendencia a la baja en las tasas de interés y un próximo plan de desinversión de activos puedan servir como impulsores para un desempeño futuro favorable. No obstante, desafíos como la presión vendedora por parte de los Fondos de Pensiones y la posibilidad de un impacto negativo derivado de un posible deterioro en las condiciones macroeconómicas podrían afectar su trayectoria.

La gestión por parte del administrador para mejorar la liquidez y la implementación de estrategias efectivas para contrarrestar los desafíos actuales serán fundamentales para garantizar un rendimiento estable en el futuro.

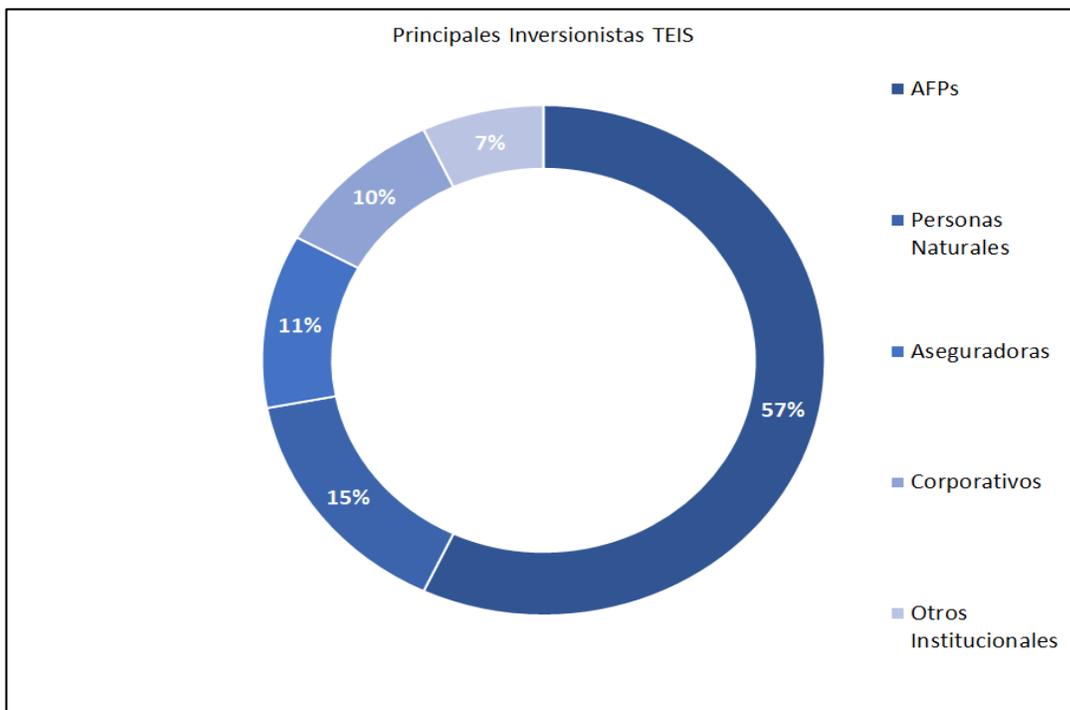
Por el lado del sector construcción, aunque se anticipa una recuperación parcial, los obstáculos actuales, incluyendo las altas tasas de interés y los costos de construcción en aumento, podrían continuar obstaculizando el crecimiento. Es crucial que las políticas gubernamentales y las estrategias de la industria se centren en mitigar estos desafíos para respaldar un crecimiento sostenible a largo plazo en el sector de la construcción. El monitoreo continuo de los indicadores económicos clave y la

implementación de medidas efectivas serán fundamentales para fomentar la estabilidad y el progreso en el sector.

Rendimientos por dividendo



Fuente: Bloomberg e Informes BVC



Fuente: Corredores Davivienda

- ✓ El 24 de agosto de 2023, PEI Asset Management llevó a cabo la teleconferencia de resultados, en el horario comprendido ente 8:00 a.m. y 10:00 am, en la cual se expuso el comportamiento y resultados del segundo trimestre de 2023.
- ✓ La transcripción de la teleconferencia, así como la presentación sobre los resultados obtenidos en cada uno de los períodos se encuentra publicada y disponible para consulta a través del siguiente enlace <https://pei.com.co/portal-inversionistas-nuevo/informe-trimestral/>
- ✓ En relación con los resultados de la Asamblea Ordinaria de inversionistas celebrada el 31 de marzo de 2023, se destaca el compromiso de llevar a cabo una reunión de Asamblea Extraordinaria General de Inversionistas, en cual se tratarán los siguientes temas:

Estructura de comisiones del administrador inmobiliario
Estructura de capital (Endeudamiento)
Gobierno Corporativo

En virtud de lo anterior, Fiducoldex como Representante Legal de los Inversionistas adelantó seguimiento con el Administrador Inmobiliario a fin de que se lleven a cabo las gestiones necesarias para proceder con la convocatoria de la reunión en mención.

En la teleconferencia del 09 de noviembre de 2023, PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario informó respecto a la asamblea extraordinaria de inversionistas, que su trámite se encuentra en proceso de revisión ante la Superintendencia Financiera de Colombia. Una vez concluida esta etapa, se procederá a convocar la reunión de la asamblea extraordinaria, la cual se estima para los primeros días de diciembre de 2023.

- ✓ Durante el periodo objeto de reporte, se ha realizado el análisis de la propuesta de modificación del prospecto que se someterá a aprobación de los inversionistas en la Asamblea Extraordinaria.
- ✓ Recuerde que las teleconferencias que realiza la Administradora Inmobiliaria tienen frecuencia cada tres meses. La información puede ser consultada en la página de PEI y su convocatoria puede ser consultada en el siguiente enlace <https://pei.com.co/events/>
- ✓ Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR)

FIDUCOLDEX a partir del 1 de junio del 2023 cuenta con un Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), mediante el cual, integra en un único sistema, la

gestión de riesgos de mercado, liquidez y operacional, en cumplimiento a la CE 018 de 2021, expedida el 22 de septiembre de 2021 por la Superintendencia Financiera de Colombia.

✓ **Riesgos Financieros**

De acuerdo con el análisis efectuado a la información financiera, donde se evaluaron el comportamiento de las cuentas por cobrar, la evolución de los activos fijos, la composición de sus pasivos, las inversiones a valor razonable, entre otros, se puede evidenciar que las cifras son acordes a la función y desarrollo del objeto social del Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias (PEI).

✓ **Riesgos Operacionales**

En línea con el SIAR, la Fiduciaria desarrolla, establece, implementa y mantiene la administración de los riesgos operacionales, acorde con su estructura, tamaño, objeto social y actividades de apoyo, para identificar, medir, controlar y monitorear eficazmente este riesgo.

La entidad, cuenta con el Manual del SIAR en el cual se establecen las políticas, metodologías y procedimientos que le permiten a la organización y a los patrimonios autónomos administrados realizar una adecuada gestión y prevención de los riesgos operacionales.

Es de resaltar, que FIDUCOLDEX S.A. en su calidad de representante de los Inversionistas, enmarca su gestión en el desarrollo de mecanismos necesarios para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos para la gestión de los riesgos operacionales aprobados por la Junta Directiva de la sociedad fiduciaria. Con base en lo anterior, actualmente aplica la metodología de la Gestión del riesgo operacional aprobada por la Junta Directiva; en la cual se establecen los criterios de valoración para calificar los posibles riesgos operacionales a los que se ven expuestos los negocios administrados en el desarrollo de sus procesos y actividades, de igual forma, en la valoración de los mecanismos de mitigación para los riesgos identificados.

Resultado de la gestión de la administración de los riesgos operacionales y en cumplimiento del requerimiento normativo, la Fiduciaria lleva un registro de los eventos de riesgo operacional reportados por los colaboradores de la entidad y su respectivo análisis de las causas originadoras. Así mismo, adelanta el registro contable en las cuentas del gasto y recuperaciones asignadas para tal fin, el acompañamiento a los líderes del proceso en la generación de los planes de acción para el evento materializado y efectúa el seguimiento continuo a los mismos con el fin de mitigar la materialización de nuevos eventos por la misma causa.

Frente a los reportes gestionados, no se identificaron eventos de riesgo operacional para el tercer trimestre de 2023 relacionados con REPRESENTACIÓN LEGAL DE INVERSIONISTAS PEI.

✓ Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT

FIDUCOLDEX S.A. con el propósito de evitar ser utilizada para dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos con objetivos terroristas adopta y cumple con la normatividad vigente en relación con el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), de acuerdo con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero EOSF y la Circular Básica Jurídica 029 DEL 2014 - Parte I – Título IV - Capítulo IV Instrucciones relativas a la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y la Financiación del terrorismo expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El SARLAFT está integrado por el manual aprobado por la Junta Directiva, que contiene la definición de políticas, estructura organizacional, procedimientos, protocolos, metodologías, mecanismos de control, con el propósito divulgar a los colaboradores de la Fiduciaria y sus Patrimonios administrados los elementos del Sistema. Así mismo, la Fiduciaria tiene definidas las etapas respectivas para administrar de manera efectiva el riesgo por LA/FT.

Adicionalmente la entidad, cumple con el proceso respectivo de verificación de efectividad de los mecanismos e instrumentos definidos para la administración del riesgo de LA/FT, generando los informes y demás obligaciones inherentes al Sistema, dentro de los cuales se encuentran respuesta a requerimientos de los entes de control internos y externos, así como la presentación escrita y presencial del informe trimestral a la Junta Directiva por el Oficial de Cumplimiento, con base a las funciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia - SFC.

Por su parte, la Fiduciaria cuenta con la matriz de riesgo LA/FT, en donde se evalúa el nivel de riesgo al cual se expone al Entidad frente a los factores de riesgo establecidos por la SFC y, teniendo en cuenta la segmentación de dichos factores y las tipologías que se pueden presentar a través de los diferentes productos ofrecidos por la Fiduciaria. El nivel de riesgo como resultado del cálculo residual, posterior a aplicar la calificación de los controles que mitigan la probabilidad e impacto se mantiene en nivel de riesgo Medio al corte informado.

La Fiduciaria no tuvo un impacto económico ni reputacional en el periodo objeto de reporte, toda vez que no se presentaron pérdidas asociadas a fallas en el SARLAFT, ni a incumplimientos de la regulación asociada al Sistema.

✓ Seguridad de la información y ciberseguridad

La seguridad de la información abarca las políticas, procedimientos y actividades que intentan proteger los activos de información, es decir, la protección de la información o datos que tienen valor para la Sociedad Fiduciaria, a través de la reducción de riesgos y mitigando las amenazas posibles, así como alinear a la entidad con los pilares básicos de seguridad, como son Integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información. Para su administración, Fiducoldex toma como referencia los estándares y buenas prácticas internacionales ISO 27001 e ISO 27032.

En el periodo materia de revelación de la Sociedad Fiduciaria, se desarrollaron entre otras, las siguientes actividades:

- Ejecución del servicio de análisis de vulnerabilidades sobre la plataforma computacional de la entidad y avance en los planes de remediación de vulnerabilidades y de fortalecimiento de la seguridad informática.
- Bloqueo de forma preventiva en nuestros sistemas de seguridad los reportes e Indicadores de Compromiso (IoC) de alertas recibidos del CSIRT, la Superintendencia Financiera y el SOC de la Fiduciaria.
- Se viene gestionando la postura de ciberseguridad, conforme a las disposiciones de la Superintendencia Financiera. La Dirección de Seguridad de la información y Continuidad de Negocio, La Gerencia de IT y la Oficina establecieron un plan de remediación para fortalecer la postura de ciberseguridad que se implementó en el tercer trimestre de 2023, así mismo se realizó en el cuarto trimestre de 2023 un retest de análisis de vulnerabilidad, para validar los cierres del trimestre anterior y posibles nuevas vulnerabilidades y validar su respectivo plan.
- Se avanzó en la aplicación de la metodología para la evaluación de aspectos de seguridad y continuidad de proveedores críticos definida.
- Se inició el desarrollo del plan de capacitación anual, con el propósito de fortalecer la cultura de seguridad y ciberseguridad.
- Se hizo ajustes a la capacitación de Inducción de funcionarios.

✓ Privacidad de la Información

En cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 y sus decretos reglamentarios de la Superintendencia de Industria y Comercio, la gestión se fundamentó en el cumplimiento de requerimientos relacionados con el reporte de novedades, así como la actualización anual del registro y el reporte de cambios sustanciales en la

información registrada, de conformidad con lo definido en el Título V de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC).

- Se realizó la actualización anual del registro de bases de datos en el aplicativo de la Superintendencia de Industria y Comercio, en cumplimiento del artículo 2.3.
- Se viene fortaleciendo la cultura de privacidad.
- Las capacitaciones de Inducción en la plataforma de la Fiduciaria, se sigue realizando a usuario nuevos.

✓ Plan de Continuidad del Negocio

La continuidad del negocio es un plan que establece cómo la Sociedad Fiduciaria debe recuperar y restaurar sus funciones críticas parcial o totalmente interrumpidas dentro de un tiempo predeterminado después de una interrupción no deseada o desastre. Para su administración, Fiducoldex cuenta con un Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio implementado conforme los lineamientos de la Superintendencia Financiera de Colombia según sus circulares aplicables y tomando como referencia el estándar internacional ISO 22301.

- En lo relacionado con la gestión de la Continuidad del Negocio, la Fiduciaria viene realizando con el equipo de trabajo de Bancóldex, la implementación del plan de trabajo definido sobre la gestión y mejora continua del plan de continuidad del negocio y el fortalecimiento de la resiliencia operacional de Fiduciaria, atendiendo las recomendaciones de buenas prácticas brindadas por la Superintendencia Financiera.
- Con el propósito de fortalecer la cultura de continuidad del negocio, se continuó con el proceso de inducción virtual dirigido a los nuevos colaboradores de la Fiduciaria y sus negocios administrados.
- En respuesta al requerimiento formulado por la Superintendencia Financiera de Colombia, Fiducoldex avanzó en el segundo y tercer trimestre de 2023 en la definición de los requerimientos técnicos e inició del estudio de mercado para la contratación de servicios para la implementación de un Centro alterno de procesamiento y de operaciones, que contemple la Infraestructura para soportar los aplicativos de misión crítica de acuerdo con el BIA, y que cumpla con el estándar ANSI/TIA-942 como TIER III.
- En el tercer trimestre se habilitó un RFI invitación pública para la Contratación de PCN y CAO, que cumpla con el estándar ANSI/TIA-942 mínimo con TIER III.

15. QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES

Durante el tercer trimestre de 2023, se recibieron 07 solicitudes y 02 derechos de petición por parte de Inversionistas ante Fiducoldex como Representante Legal de los Inversionistas. Para su adecuada atención, se solicitó al Agente de Manejo y/o Administrador Inmobiliario la información que de acuerdo con las responsabilidades y actividades, le correspondía proveer, y se dio la respuesta final de las solicitudes a los inversionistas.

16. COMITÉ ASESOR

El Comité Asesor, se ha reunido mensualmente para deliberar y decidir sobre diferentes aspectos de interés en las inversiones realizadas en el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, de acuerdo y alineadas al Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias y al Contrato de Fiducia.

A continuación, se relacionan las reuniones realizadas durante el tercer trimestre del año 2023.

FECHA	TIPO
24-07-2023	Comité Asesor Ordinario 2023
28-08-2023	Comité Asesor Ordinario 2023
18-09-2023	Comité Asesor Ordinario 2023

17. CONTACTOS DE ATENCIÓN DE PQR'S, SUGERENCIAS, REQUERIMIENTOS Y/O FELICITACIONES

ADMINISTRADOR INMOBILIARIO (PEI Asset Management)

Contacto: Andrés Felipe Ruiz

Correo electrónico: inversionistas@pei.com.co

Teléfono: (601) 744 8999

AGENTE DE MANEJO (Fiduciaria Corficolombiana S.A)

Contacto: Adriana París

Correo electrónico: inversionistas.pei@fiduciariacoricolombiana.com

Teléfono: (601) 210 5040

REPRESENTANTE DE LOS INVERSIONISTAS

Contacto: Andrés Chavez -Ejecutivo de Negocios

Katerin Becerra- Analista de Negocios

Correo electrónico: representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co

Teléfono: 321 209 1109

18. INFORMACIÓN CONFIDENCIAL

De acuerdo con lo establecido en la Cláusula V del contrato de Prestación de Servicios de Representación Legal de Inversionistas, Fiducoldex ha dado cumplimiento a la política de confidencialidad en cuanto no fuere estrictamente indispensable para el resguardo de los intereses de los Inversionistas.

19. REVISORÍA FISCAL

Cualquier aclaración que se requiera con relación al Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A como Agente de Manejo, podrá ser solicitada por escrito a la Revisoría Fiscal Ernst & Young Audit S.A.S, a través de los siguientes datos de contacto:

Ernst & Young Audit S.A.S.
E-Mail: Cindy.rodriguez.carrizosa@co.ey.com

20. ACTUALIZACIÓN DE DATOS

Lo invitamos a actualizar su información de contacto a través de los siguientes canales, con el fin de poder tenerlo enterado de la información relevante y de interés como Inversionista.

<https://pei.com.co/portal-inversionistas/actualice-sus-datos/>

21. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Se anexa informe complementario que incorpora un Resumen Económico del tercer trimestre 2023.

Cordialmente,

RICARDO ANDRES GASTELBONDO CHIRIVI
Primer Suplente del Presidente
FIDUCOLDEX S.A- Actuando en su Rol de Representación Legal de Inversionistas del PEI

Anexo: Resumen Económico del tercer trimestre 2023.

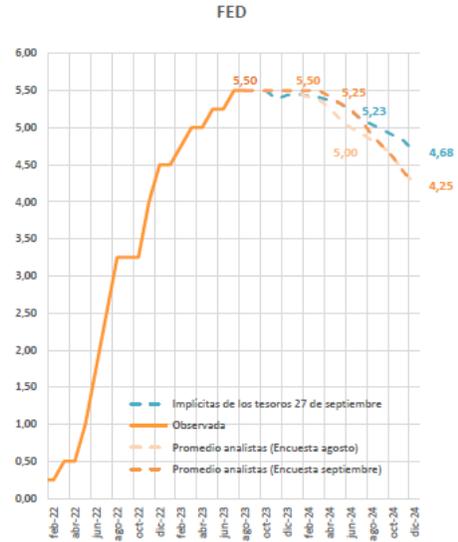
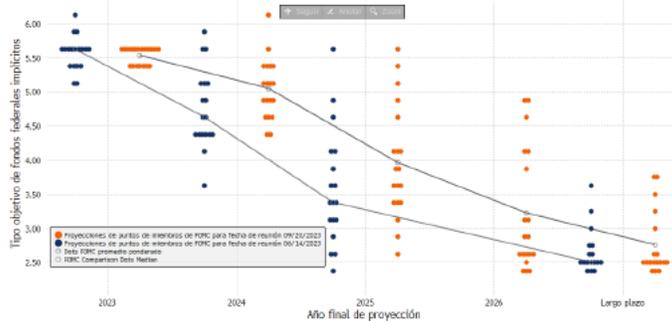
Elaboró: Andrés Chávez- Ejecutivo de Negocios AC
Revisó: Jessica Antolínez- Directora de Negocios. 

ENTORNO ECONÓMICO TERCER TRIMESTRE 2023

ENTORNO INTERNACIONAL

FED

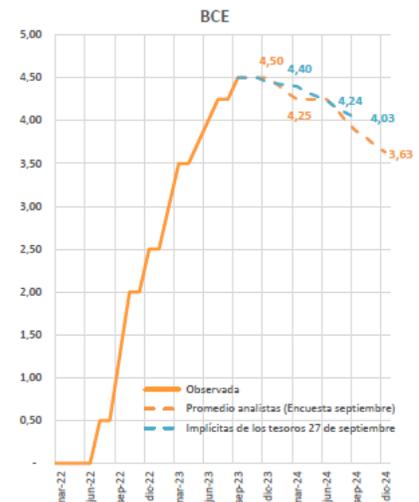
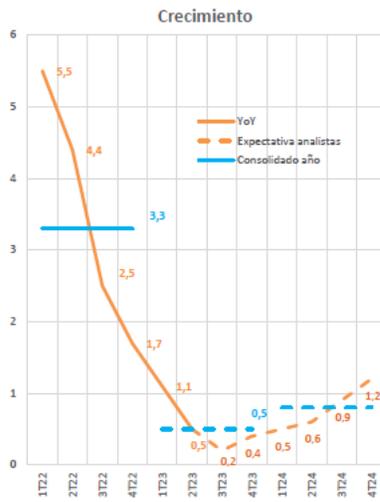
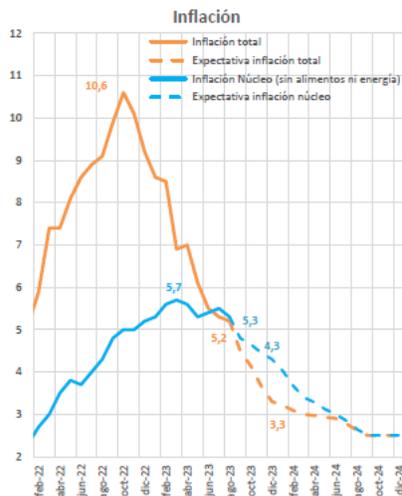
- La Reserva Federal mantuvo sus tasas de interés en el rango 5,25-5,50%, en línea con las expectativas de los analistas. En su dot-plot, la mayoría de los miembros de junta aún prevén un incremento adicional de 25 pbs antes que acabe el año.
- La revisión de sus proyecciones económicas soporta el tono hawkish del Emisor.



Proyecciones FED										
	PIB		Inflación		Inflación Básica		Desempleo		Tasa FED	
	jun-23	sep-23	jun-23	sep-23	jun-23	sep-23	jun-23	sep-23	jun-23	sep-23
2023	1,0	2,1	3,2	3,3	3,9	3,7	4,1	3,8	5,6	5,6
2024	1,1	1,5	2,5	2,5	2,6	2,6	4,5	4,1	4,6	5,1
2025	1,8	1,8	2,1	2,2	2,2	2,3	4,5	4,1	3,4	3,9
2026	1,8	1,8	2,0	2,0	2,0	2,0	4,0	4,0	2,9	2,9
Largo P.	1,8	1,8	2,0	2,0	2,0	2,0	4,0	4,0	2,5	2,5

Banco Central Europeo

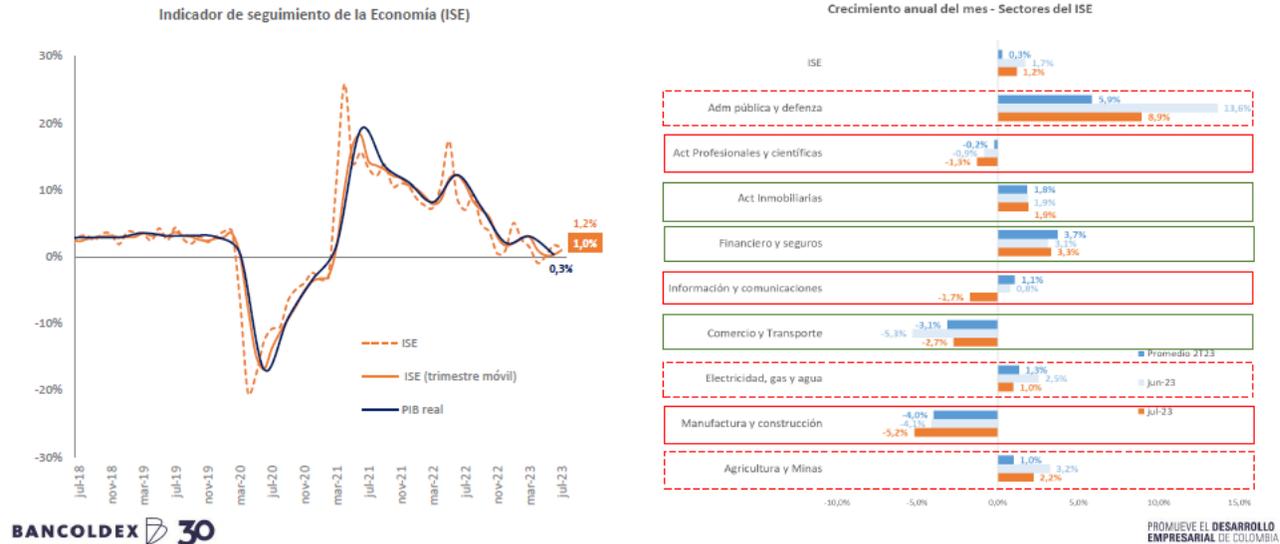
- El Banco Central Europeo elevó sus tasas en 25 pbs, llevando la tasa de refinanciamiento al 4,50%, lo que sorprendió a muchos analistas y operadores que esperaban se mantuvieran las tasas sin cambios.
- Se destaca la frase más importante del discurso de Christine Lagarde: *“El Consejo de Gobierno considera que los tipos de interés oficiales del BCE han alcanzado niveles que, mantenidos durante un período suficientemente largo, contribuirán sustancialmente al retorno oportuno de la inflación al objetivo”*



ENTORNO LOCAL

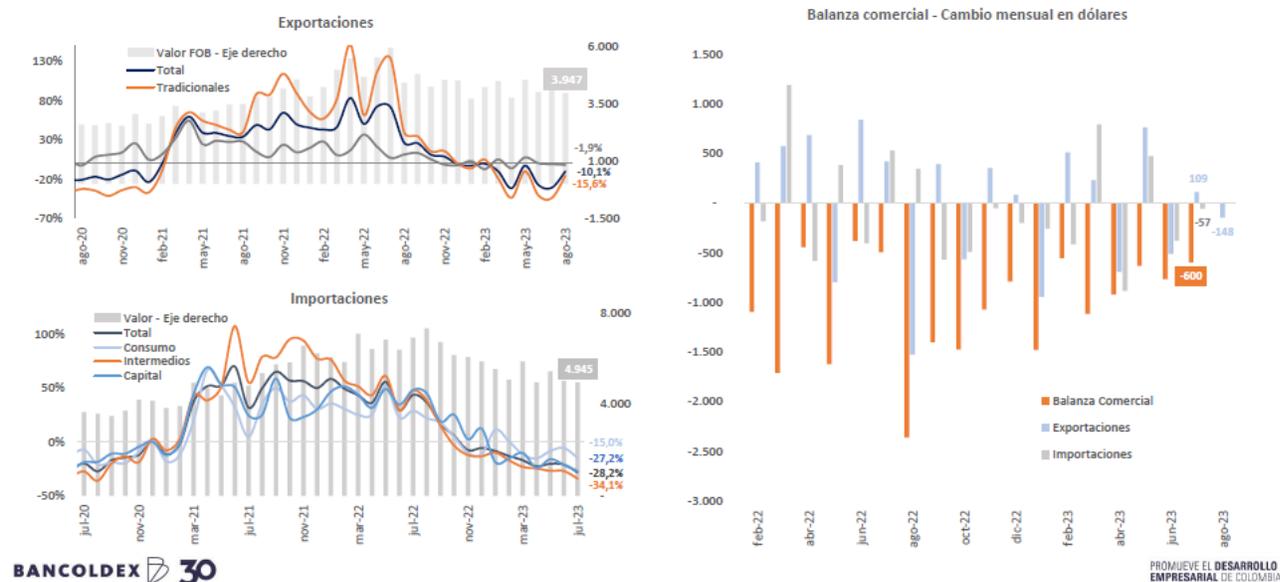
Actividad económica

- El Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) registró un crecimiento de 1,2% a/a en julio, desacelerándose frente al crecimiento de 1,7% a/a anterior.
- El primer dato conocido del tercer trimestre del año es mejor al crecimiento de tan solo 0,3% en 2T23 que había sufrido un efecto base desfavorable y es consistente con la expectativa de resiliencia de la actividad económica para el segundo semestre del año, que permita un crecimiento superior al 1,0% en el consolidado de 2023.



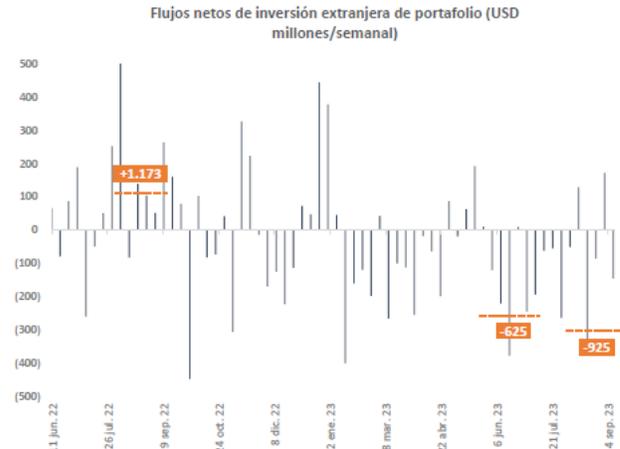
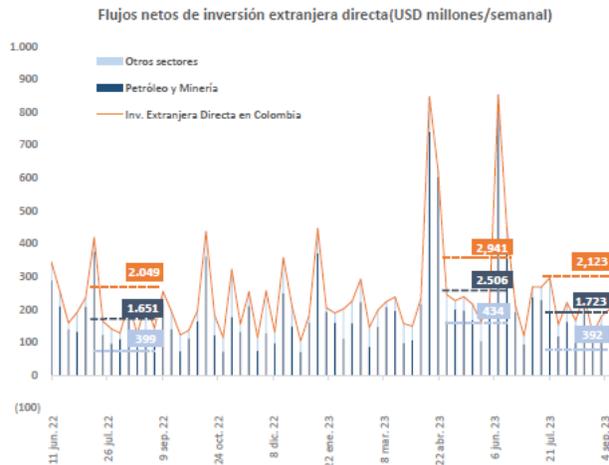
Balanza comercial

- Las exportaciones reportaron una contracción mensual de 3,6%, a pesar de esto logró reducir su contracción anual desde el 30,8% de julio.
- En cuanto a las implicaciones sobre el déficit de la cuenta corriente, el retroceso mensual registrado en las exportaciones agrega incertidumbre sobre la continuidad del proceso de reducción del déficit de la balanza de bienes.



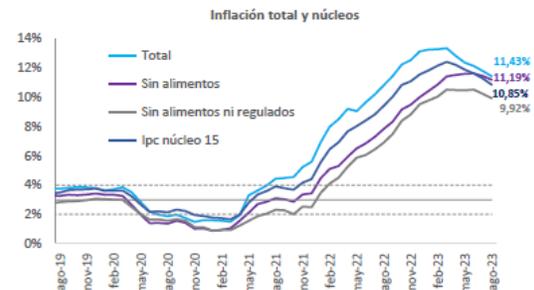
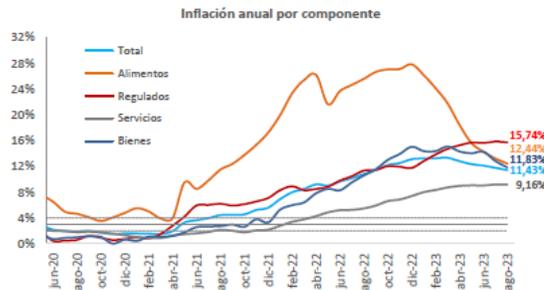
Balanza Cambiaria

- Los flujos de Inversión Extranjera Directa se han reducido en el corrido de 3T23 vs los extraordinariamente altos de 2T23, sin embargo, siguen registrando un crecimiento de 3,6% frente a ese mismo periodo en 2022.
- En contraste, la salida de Inversión en Portafolio se ha agudizado en el corrido de 3T23, aunque continúa estando sobre compensada por el ingreso de IED.



Inflación

- A pesar de 5 meses consecutivos de desaceleración de la inflación anual, lo ha hecho menos de lo que se esperaba y se mantiene alejada del objetivo del banco central.



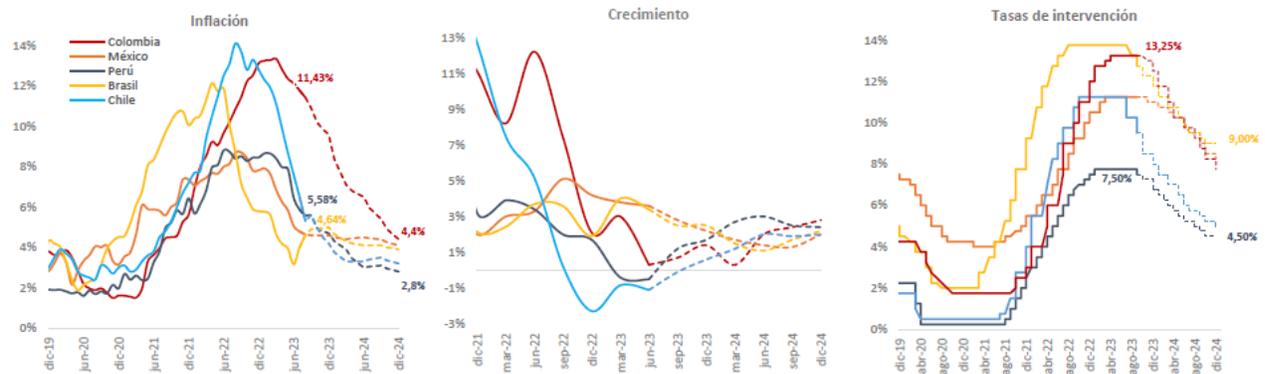
IPC y sus componentes

	Variación mensual (%)		Variación anual (%)		Contribución a la inflación anual (p.p.)		Cambio en contribución a la inflación anual (p.p.)
	sep-22	sep-23*	ago-23	sep-23*	ago-23	sep-23*	
IPC Total	0,93	0,54	11,43	10,99	11,43	10,99	-0,43
Alimentos	1,61	0,30	12,44	10,99	2,38	2,12	-0,26
Perecederos	2,19	1,55	12,96	12,25	0,58	0,55	-0,02
Procesados	1,43	-0,08	12,28	10,61	1,81	1,57	-0,24
Bienes	1,42	0,29	11,83	10,59	2,13	1,92	-0,21
Servicios	0,46	0,56	9,16	9,27	4,15	4,18	0,03
Regulados	0,89	0,96	15,74	15,82	2,76	2,78	0,01

Fuente: Dane. Cálculos: Bancoldex

Fundamentales LATAM

- En los países que ya iniciaron el ciclo de descensos de la tasa de interés (Chile, Brasil, Perú) cuentan con inflaciones (total, básica y expectativa 12 meses) más bajas que las Colombianas.
- En Chile y Perú la economía está contrayéndose y en Brasil se espera fuerte desaceleración.



País	Inflación			Crecimiento		Tasas		
	Núcleo*	Total*	Cierre de	Consolidado	Consolidado	Actual	Cierre de 2023	Cierre de 2024
Colombia	10,1%	11,43%	2023	1,2%	1,9%	13,25%	12,50%	7,75%
México	6,1%	4,64%	2023	3,1%	1,5%	11,25%	11,00%	8,25%
Perú	3,8%	5,58%	2023	0,9%	2,5%	7,50%	6,75%	4,50%
Brasil	6,1%	4,61%	2023	3,0%	1,5%	12,75%	11,75%	9,00%
Chile	7,4%	5,30%	2023	-0,2%	2,0%	9,50%	8,00%	5,00%

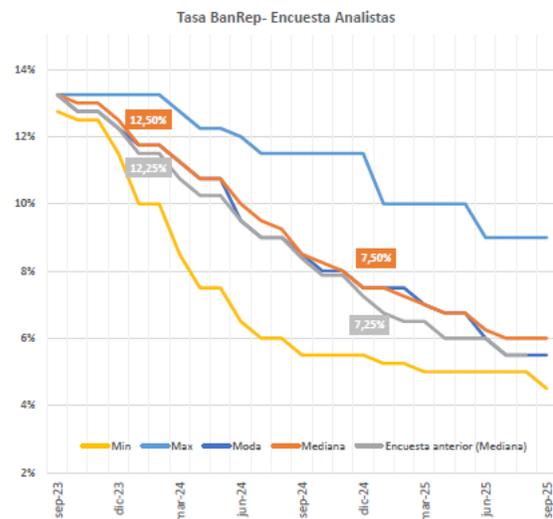
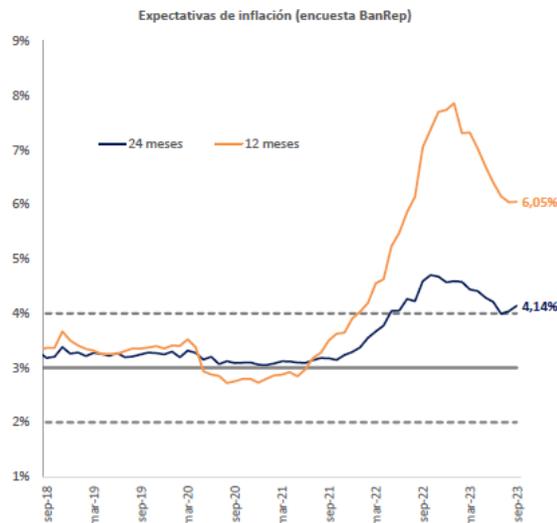
BANCOLDEX 30

Nota (*): Último registro disponible; Fuente: Bloomberg

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA

Tasas de interés

- La expectativa de inflación a un año detuvo su desaceleración en la encuesta de septiembre, mientras que la de 24 meses repuntó ligeramente y se mantiene fuera del rango objetivo del Banco de la República.
- Se espera que se mantenga la tasa de interés del Banco de la República en 13,25% hasta octubre, cuando se espera que inicie el ciclo de descensos.



BANCOLDEX 30

Fuente: DANE, BanRep.

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA





Fuente: Bloomberg, BANREP, DANE, Fedesarrollo, Focuseconomics