

INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTAS PEI  
Del 01 de octubre al 31 de diciembre de 2023

Bogotá D.C., febrero de 2024

Señores  
INVERSIONISTAS PEI  
Ciudad

El presente informe se elaboró en cumplimiento de lo establecido en el 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, y el Otrosí No. 2 al referido contrato, mediante el cual se 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 -----	6
7.	ACTIVOS -----	8
8.	CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN -----	8
9.	POLÍTICA DE INVERSIÓN-----	9
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-----	16
14.	HECHOS DESTACADOS DURANTE EL PERIODO DEL INFORME -----	17
18.	CONTACTOS DE ATENCIÓN DE PQR'S, SUGERENCIAS, REQUERIMIENTOS Y/O FELICITACIONES-----	25
19.	INFORMACIÓN CONFIDENCIAL -----	25
20.	REVISORÍA FISCAL -----	25
22.	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA -----	26

## 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 Emisión y Colocación de los títulos PEI 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 previstas 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 octubre al 31 de diciembre 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:	<p>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.</p> <p>No obstante, de acuerdo con lo aprobado por los inversionistas mediante la asamblea extraordinaria celebrada el 14 de diciembre de 2023, cada 3 años, será incluido en el orden del día de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas, para consideración y aprobación de esta última, la ratificación del Representante Legal de los Inversionistas en ejercicio. Si la Asamblea General de Inversionistas decide no ratificar en su cargo al Representante Legal de los Inversionistas, aquel ejercerá sus</p>

	funciones hasta que se designe su reemplazo por la Asamblea General de Inversionistas.  El término de 3 años se contará a partir de la fecha de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024.
Estado actual:	Vigente
Garantías y/o pólizas:	No aplican
Administradores del contrato:	Jessica Antolinez Pereira Directora de Negocios Correo: <a href="mailto:jessica.antolinez@fiducoldex.com.co">jessica.antolinez@fiducoldex.com.co</a> Andrés Chávez Rojas Director de Negocios I Correo: <a href="mailto:nelson.chavez@fiducoldex.com.co">nelson.chavez@fiducoldex.com.co</a> Daniela Castillo Sanchez Analista de Negocios Correo: <a href="mailto:daniela.castillo@fiducoldex.com.co">daniela.castillo@fiducoldex.com.co</a>
Equipo Áreas de Apoyo:	Ricardo Andres Gastelbondo Chirivi Vicepresidente Corporativo Correo: <a href="mailto:ricardo.gastelbondo@fiducoldex.com.co">ricardo.gastelbondo@fiducoldex.com.co</a> Lida Fernanda Afanador Gerente Jurídico y Secretaria General Correo: <a href="mailto:lida.afanador@fiducoldex.com.co">lida.afanador@fiducoldex.com.co</a> Mary Yazmin Vergel Cardozo Gerente de Riesgos Correo: <a href="mailto:mary.vergel@fiducoldex.com.co">mary.vergel@fiducoldex.com.co</a> Esperanza Mateus Gerente de Auditoría Interna (E) Correo: <a href="mailto:esperanza.mateus@fiducoldex.com.co">esperanza.mateus@fiducoldex.com.co</a> Aristóbulo Borja Borja Gerente de Inversiones Correo: <a href="mailto:aristobulo.borja@fiducoldex.com.co">aristobulo.borja@fiducoldex.com.co</a>
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 solo 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 31 de diciembre 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	DÉCIMO	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 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 cuarto trimestre de 2023 fue de 1,146,696<sup>1</sup> m<sup>2</sup>, a continuación, se presenta un resumen de las principales actividades:

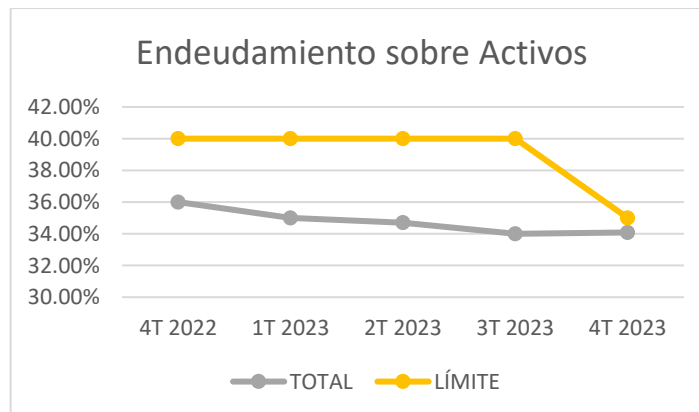
### Contratos de arrendamiento

Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia del 08 de febrero de 2024, se observa que, el portafolio cerró con \$ 9.28 billones en activos bajo administración, representados en 1,146,696<sup>2</sup> m<sup>2</sup> de área arrendable. Lo anterior, preservando la estrategia de diversificación<sup>3</sup> con un 41% de la propiedad de inversión en centros comerciales, 3% en locales comerciales, 35% en activos corporativos, 16% en activos logísticos y 5% en la categoría de activos especializados, acompañados por los más de 6,414 inversionistas y cerca de 1,640<sup>4</sup> arrendatarios.

### 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, modificado mediante la Adenda No. 26, el cual indica que el valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco (35%) del valor total de los activos.

El monto de endeudamiento cerró el cuarto trimestre de 2023 en \$3.16 billones, lo cual equivale a un indicador Loan To Value o Deuda Bruta sobre activos de 34.08%, es decir, 0.92 puntos porcentuales por debajo del límite del vehículo equivalente al 35%, tal como se muestra a continuación:



<sup>1</sup> No incluye GLA de Calablanca, CityU Y Boho

<sup>2</sup> No incluye GLA de Calablanca, CityU Y Boho

<sup>3</sup> Calculado como promedio por categoría LTM

<sup>4</sup> Incluye arrendatarios por marca que pueden estar en más de un inmueble. No incluye arrendatarios de Calablanca, CityU vivienda y Boho debido a la estacionalidad en los contratos.

### 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 08 de febrero de 2024, se observa que, durante el cuarto trimestre de 2023, la vacancia física cerró en 4.3%.

### 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 08 de febrero de 2024, la vacancia económica cerró en 6.0% para el cuarto 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

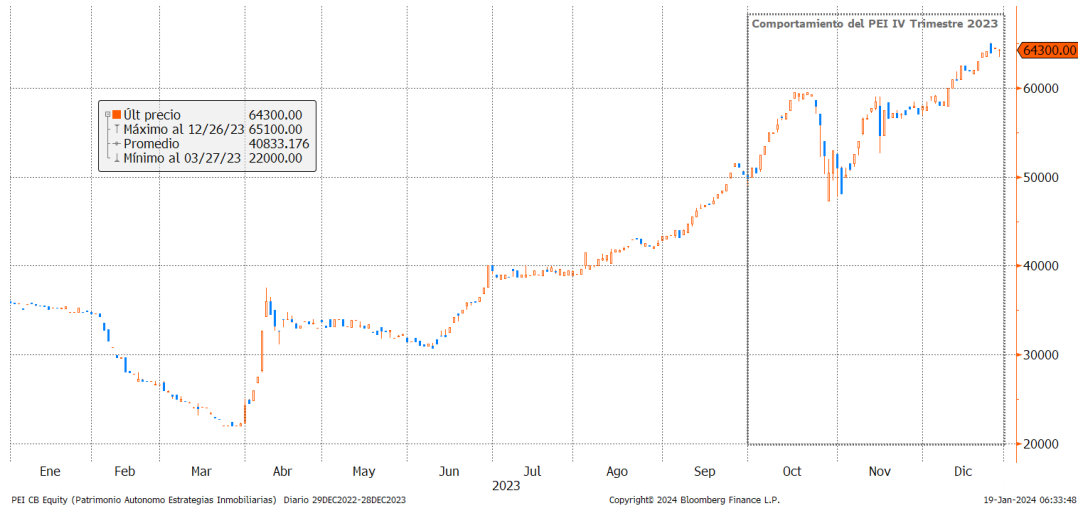
### Liquidez de los títulos PEI – Mercado Renta Variable

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.

A continuación, se presentan gráficas que reflejan tanto el comportamiento del PEI durante el IV trimestre de 2023 como el desempeño de los activos de renta variable durante el mismo año.

Comportamiento del PEI durante el IV trimestre de 2023:



Fuente: BVC Informe diario de operaciones y Bloomberg

Desempeño de los activos de renta variable:

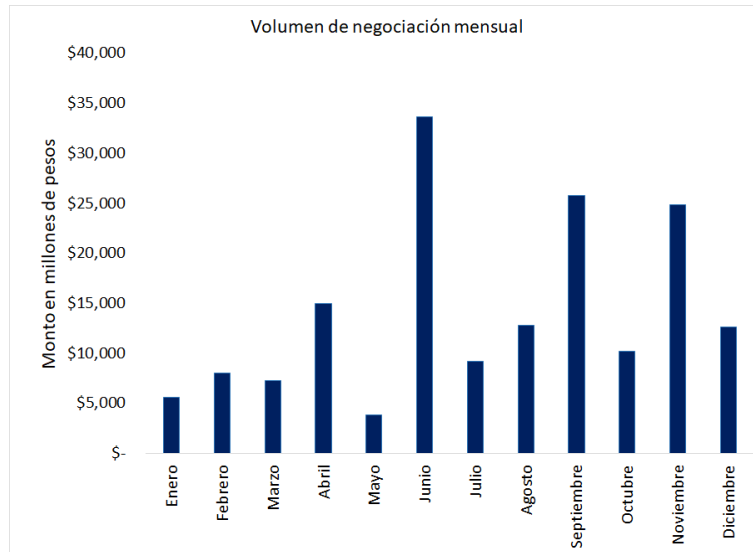
Mejor desempeño activos de renta variable en Colombia 4Q 2023	
MSCI COLCAP	6,5%
Grupo Argos	32,8%
PEI	29,0%
PF Grupo Argos	27,9%
BVC	27,8%
Cemargos	24,4%
PF Cemargos	16,9%
Celsia	14,8%

Fuente: BVC Informe diario de operaciones y Bloomberg

4Q 2023	
Valor cierre	\$ 64,300
Maximo	\$ 65,100
Minimo	\$ 47,210
Capitalización Bursatil	2.427 Billones COP
Títulos en Circulación	42.8 Millones
Valorización Trimestre	29.01%
Valorización YTD	79.65%

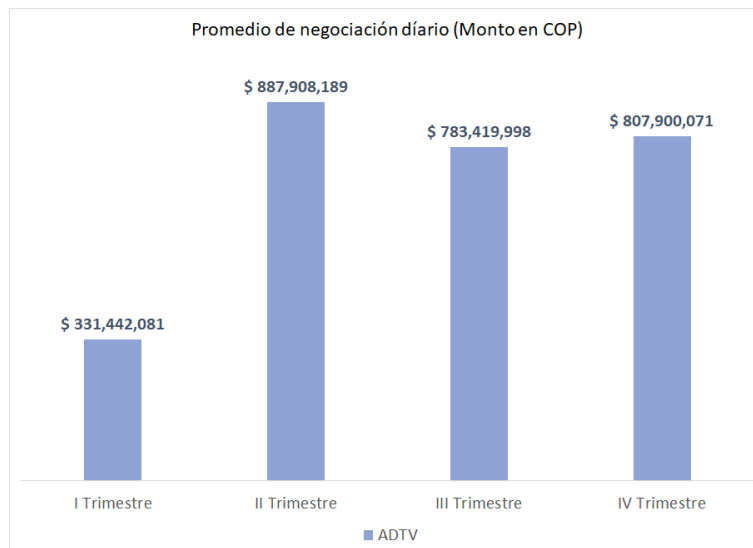
Fuente: BVC Informe diario de operaciones y Bloomberg

El volumen de negociación en el 4Q del 2023 fue de \$47.666 millones, similar al del tercer trimestre del año. Durante el trimestre objeto de reporte, noviembre de 2023 fue el mes en el que se presentó un mayor volumen de operaciones, con un total negociado de \$24.826 millones, tal como se muestra en la siguiente gráfica:



Fuente: BVC Informe diario de operaciones

El ADTV<sup>5</sup> transado en el 4Q 2023 fue de \$807 millones, superior al observado en el 3Q del 2023 en el 3.1%, tal como se muestra a continuación:



Fuente: BVC Informe diario de operaciones

<sup>5</sup> Volumen promedio diario transado

En línea con la recuperación en el valor de los Títulos PEI, la percepción de riesgo y de calidad crediticia, el Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias PEI ha mejorado de manera notable, de acuerdo con la información reportada de Bloomberg, la probabilidad de impago por parte del emisor es del 0.03% para un periodo de 365 días, tal como se muestra a continuación:

Probabilidad de impago PEI a 1 año



Fuente: Bloomberg

## 10. FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

El 16 de noviembre de 2023, fue realizado el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al tercer trimestre del año 2023, por un valor de \$18.579 millones de pesos equivalente a 434 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 14 de febrero de 2024 se realizó el pago del Flujo de Caja Distribuible (FCD) correspondiente al cuarto trimestre del año 2023, por un valor de \$26.028 millones de pesos equivalente a 608 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 cuarto 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
10/2023	31413	\$ 24,847,200.00	\$ 24,847,200.00	\$ 0.00	07/12/2023
11/2023	31560	\$ 24,847,200.00	\$ 24,847,200.00	\$ 0.00	27/12/2023
12/2023	31716	\$ 24,847,200.00	\$ 24,847,200.00	\$ 0.00	09/02/2024
TOTAL PERIODO		\$ 74,541,600.00	\$ 74,541,600.00	\$ -	

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 cuarto trimestre del 2023 desarrolló y ejecutó las siguientes actividades:

- a) 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 en el micrositio: [www.fiducoldex.com.co/seccion/pei](http://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 a través de sus representantes legales en las reuniones de Comité Asesor, ejerciendo voz y voto en el mencionado órgano.
- d) Se lleva a cabo la primera y segunda convocatoria a la reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de "Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI", en virtud de lo cual, realizó el informe frente a cada una de las modificaciones propuestas por el Administrador Inmobiliario y/o el Agente de Manejo al Prospecto, al Contrato de Fiducia Mercantil y al Contrato de Administración.
- e) Se atendieron 6 solicitudes y 4 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](mailto: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

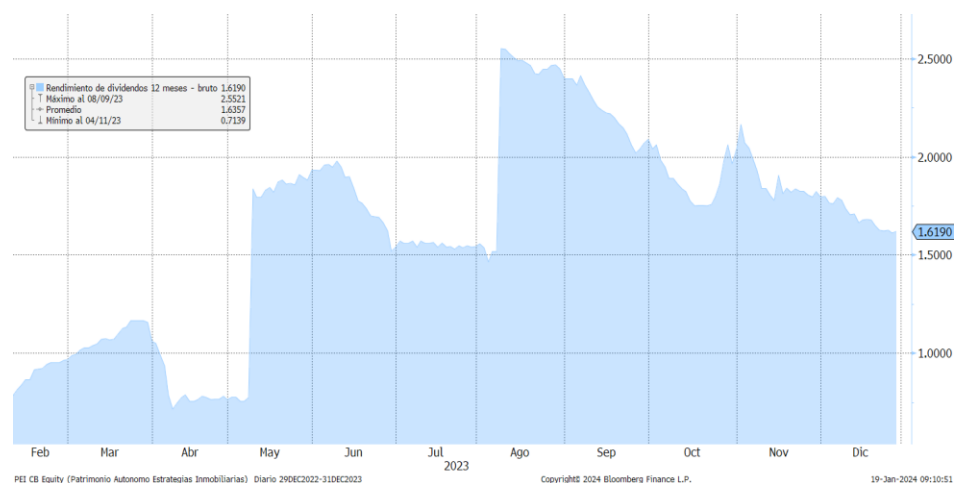
##### ✓ Utilidad del Título:

El Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias (PEI) continúa presentando una senda de recuperación, a pesar del alto costo de financiamiento debido a la indexación de la deuda al IPC y al IBR. En este sentido, continuamos resaltando que la caída en estos dos indicadores de acuerdo con las proyecciones que tiene el mercado para el 2024, así como una gestión activa para mejorar las condiciones de deuda, pueden contribuir de manera positiva.

Adicionalmente, a pesar de la recuperación observada durante el 2023, seguimos observando un descuento entre el precio de mercado frente al avalúo comercial de los inmuebles que hacen parte del patrimonio, esperamos que unas mejores condiciones de financiación y ocupación contribuyan a recuperaciones adicionales en el precio secundario de los Títulos PEI.

Para el sector de la construcción en Colombia esperamos una recuperación gradual en el segundo semestre de 2024. Esta recuperación se podría generar debido a un aumento en obras civiles gubernamentales, tasas de interés más favorables, y una disminución en los costos de construcción. Un aspecto crucial en este repunte es el programa "Mi Casa Ya", que juega un papel importante en la revitalización de las edificaciones.

A continuación se presenta el comportamiento de la utilidad del título:



Fuente: BVC Informe diario de operaciones

✓ Primera Convocatoria Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del PEI:

Dentro de los términos previstos en las normas que regulan la materia y de conformidad con la aprobación emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia el 23 de noviembre de 2023 mediante comunicación de radicado No 2023119288-005-000, el 06 de diciembre de 2023, previa convocatoria efectuada el 30 de noviembre de 2023, se llevó a cabo en formato mixto la reunión extraordinaria de primera convocatoria de la Asamblea General de Inversionistas del PEI, en los términos del artículo 19 de la Ley 222 de 1995 y del Decreto 1074 de 2015, y demás normas que los reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

La convocatoria y celebración de la Asamblea Extraordinaria fue realizada previo cumplimiento del procedimiento ante la Superintendencia Financiera de Colombia establecido en el Art. 6.4.1.1.18 del Decreto 2555 de 2010 y de conformidad con las reglas contempladas en el Prospecto de Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI (el "Prospecto").

De conformidad con las atribuciones definidas en el Prospecto, el Orden de día previsto para la reunión fue el siguiente:

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Designación del presidente y secretario de la Reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.
4. Presentación, para aprobación, de la eliminación del "Beneficio de la Fundación" y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.
5. Presentación, para aprobación, de la modificación de la definición de Patrimonio Autónomo, y la consecuente modificación al Contrato de Fiducia y al Prospecto.
6. Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración de la Administradora Inmobiliaria, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Administración Inmobiliaria, anexo del Contrato de Fiducia y del Prospecto.
7. Presentación, para aprobación, de aspectos relacionados con la estructura de capital de PEI (Endeudamiento Financiero y Flujo de Caja Distribuible), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.
8. Presentación, para aprobación, de propuestas en materia de gobierno corporativo (modificación a la composición del Comité Asesor y disposiciones alrededor del plazo para ratificación del Representante Legal de los Inversionistas), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.
9. Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración del Agente de Manejo, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.

De conformidad con el *quórum* señalado en el numeral 4.8.8 del Prospecto, los numerales 4 al 9 del orden del día indicado no fueron sometidos a consideración y aprobación al

tratarse de modificaciones al Contrato de Fiducia y sus anexos, pues requerían de un *quórum* especial de por lo menos el 80% de la totalidad de los Títulos en circulación, en desarrollo de la reunión, se alcanzó un quórum deliberatorio máximo del 65.10% de la totalidad de los Títulos en circulación.

✓ Segunda Convocatoria Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del PEI:

Dentro de los términos previstos en las normas que regulan la materia y de conformidad con la aprobación emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia el 23 de noviembre de 2023 mediante comunicación de radicado No 2023119288-005-000, el 14 de diciembre de 2023, previa convocatoria efectuada el 07 de diciembre de 2023, se llevó a cabo en formato mixto la reunión extraordinaria de segunda convocatoria de la Asamblea General de Inversionistas del PEI, en los términos del artículo 19 de la Ley 222 de 1995 y del Decreto 1074 de 2015, y demás normas que los reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

La convocatoria y celebración de la Asamblea Extraordinaria fue realizada previo cumplimiento del procedimiento ante la Superintendencia Financiera de Colombia establecido en el Art. 6.4.1.1.18 del Decreto 2555 de 2010 y de conformidad con las reglas contempladas en el Prospecto de Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI.

De conformidad con las atribuciones definidas en el Prospecto, el Orden de día previsto para la reunión fue el siguiente:

10. Verificación del quórum.
11. Lectura y aprobación del orden del día.
12. Designación del presidente y secretario de la Reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.
13. Presentación, para aprobación, de la eliminación del “Beneficio de la Fundación” y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.
14. Presentación, para aprobación, de la modificación de la definición de Patrimonio Autónomo, y la consecuente modificación al Contrato de Fiducia y al Prospecto.
15. Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración de la Administradora Inmobiliaria, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Administración Inmobiliaria, anexo del Contrato de Fiducia y del Prospecto.
16. Presentación, para aprobación, de aspectos relacionados con la estructura de capital de PEI (Endeudamiento Financiero y Flujo de Caja Distribuible), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.
17. Presentación, para aprobación, de propuestas en materia de gobierno corporativo (modificación a la composición del Comité Asesor y disposiciones alrededor del plazo para ratificación del Representante Legal de los Inversionistas), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.

18. Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración del Agente de Manejo, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.

Es importante resalta que, en dicha Asamblea se aprobaron las modificaciones al prospecto relacionadas con la remuneración del administrador inmobiliario, la estructura de capital, el gobierno corporativo, la remuneración del agente de manejo, entre otros.

La primera modificación aprobada corresponde a un ajuste a la comisión del administrador inmobiliario y pretende profundizar la alineación de intereses entre el administrador y los inversionistas; dicha modificación consiste en reexpresar la comisión de administración en función del desempeño de indicadores de negocio como el NOI (utilidad operacional) y el Flujo de Caja Distribuible entregado a los inversionistas.

Así mismo, se estableció una comisión por desinversión sobre la ganancia en la venta de activos inmobiliarios siempre y cuando:

- El precio de venta sea superior al valor en libros del activo vendido.
- Se pague un flujo de caja a los inversionistas producto de la desinversión.
- El activo vendido se haya valorizado anualmente por inflación durante el tiempo en que haya estado en el portafolio.

Y una comisión de titularización, que remunera la gestión de estructuración del administrador inmobiliario en el proceso de colocación de una emisión de Títulos en el mercado de capitales correspondiente al 1.5% del monto efectivamente colocado.

A continuación, se presenta el comparativo de la forma en la que se encontraba planteada la comisión por administración, desinversión y por titularización, frente a la propuesta aprobada por los Inversionistas:



En cuanto a la estructura de capital, se aprobó una reducción de 5 puntos porcentuales en los límites de endeudamiento; así, el límite general de endeudamiento del vehículo pasó del 40% al 35% sobre los activos y en la misma línea, los límites de endeudamiento de corto plazo y largo plazo no podrán exceder cada uno el 30% el indicador de LTV (loan to value), que mide el nivel de deuda como proporción del valor total de los activos bajo administración.

Adicionalmente se incorporó una condición relacionada con el endeudamiento destinado a la adquisición de activos inmobiliarios: el vehículo podrá comprometerse a tomar deuda para nuevas adquisiciones sólo cuando la utilidad de la operación de los últimos tres meses sea superior a 1.7 veces el gasto financiero neto del mismo periodo. De esa manera, se incorpora el costo de financiación como un criterio complementario al nivel de apalancamiento.

De otra parte, se establecieron ajustes en el Gobierno Corporativo adoptando periodos de permanencia máximo de 10 años para los miembros independientes persona natural, al igual que la ratificación del RLI (Representante Legal de los Inversionistas) cada tres años en la Asamblea Ordinaria de Inversionistas.

Finalmente, a la fecha de publicación del presente informe no han sido remitidos el Otrosí No. 17 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, así como la Adenda No. 26 al Prospecto de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, el cual según lo indicado por el Agente de Manejo, se encuentra en proceso de firmas por parte del Administrador Inmobiliario.

## 15. GESTIÓN DE RIESGOS

### ✓ 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 al comportamiento financiero, 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) y no se presentaron alertas para este periodo, el comportamiento registrado se considera estable y acorde a su actividad.

✓ **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 en el desarrollo de sus procesos.

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

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 ve expuesta la Fiduciaria 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 cuarto trimestre de 2023 asociados al contrato de 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 en la - 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 y directrices 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

En cumplimiento de lo dispuesto por las circulares externas 007 y 008 de 2018 y 033 de 2020 expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), por las cuales se dictan instrucciones para realizar la adecuada administración de riesgo de ciberseguridad y proteger la información de los consumidores del sector financiero, en 2023 Fiducoldex actualizó el autodiagnóstico del modelo de seguridad y privacidad de la información y formuló un plan para el fortalecimiento de los controles asociados a este modelo. Así mismo, se ejecutaron actividades de monitoreo con el propósito de realizar la identificación de ciberamenazas y la remediación de vulnerabilidades asociadas a la infraestructura tecnológica; y se desarrollaron actividades de inducción y capacitación para reforzar la cultura de seguridad y privacidad.

✓ Privacidad de la Información

En atención a 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 nacional de bases de datos (RNBD) 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 adelantó la Inducción a través de la plataforma de la Fiduciaria a los nuevos usuarios.
- Al corte de presentación de este informe se está trabajando en el plan de trabajo para la inscripción y/o actualización del RNBD de la SIC y se viene fortaleciendo la cultura de privacidad.

#### Plan de Continuidad del Negocio

En 2023 se realizó la actualización de los procesos y actividades críticas de la Fiduciaria a través de la metodología del BIA establecida, identificando nuevos requerimientos de recursos para soportar los procesos determinados como críticos en la entidad. Los resultados fueron presentados al Comité de Riesgo Operacional, instancia que recomendó actualizar la estrategia de continuidad del negocio. En línea con lo anterior se actualizó el Manual de continuidad del Negocio.

De la misma manera, y acorde con el requerimiento de la SFC, respecto a realizar la migración a un centro alternativo de procesamiento con calificación en el estándar ANSI/TIA-942 como TIER III, para garantizar una alta disponibilidad, calidad y seguridad de los servicios tecnológicos y sistemas de información para su operación y continuidad, Fiducoldex adelantó el proceso de contratación de este servicio. De esta manera, en diciembre de 2023 se inició la fase de implementación.

#### 16. QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES

Durante el cuarto trimestre de 2023, se recibieron 6 solicitudes y 4 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 respuesta clara, puntual, oportuna y de fondo a las solicitudes de los inversionistas.

#### 17. 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 cuarto trimestre del año 2023.

FECHA	TIPO
30-10-2023	Comité Asesor Ordinario Octubre 2023
20-11-2023	Comité Asesor Estratégico y Comité Asesor Ordinario Noviembre 2023
18-12-2023	Comité Asesor Ordinario Diciembre 2023

#### 18. 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](mailto:inversionistas@pei.com.co)

Teléfono: (601) 744 8999

AGENTE DE MANEJO (Fiduciaria Corficolombiana S.A)

Contacto: Adriana París

Correo electrónico: [inversionistas.pei@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:inversionistas.pei@fiduciariacorficolombiana.com)

Teléfono: (601) 210 5040

REPRESENTANTE DE LOS INVERSIONISTAS

Contacto: Andrés Chávez -Director de Negocios I

Correo electrónico: [representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co](mailto:representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co)

Teléfono: 321 209 1109

#### 19. 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.

#### 20. 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 del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, 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](mailto:Cindy.rodriguez.carrizosa@co.ey.com)

## 21. ACTUALIZACIÓN DE DATOS

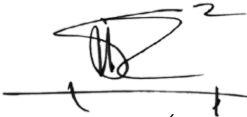
Lo invitamos a actualizar su información de contacto a través de los siguientes canales, con el fin de poder tenerlo enterado de la información relevante y de interés como Inversionista.

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

## 22. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Cordialmente,



SERGIO MEJÍA ROJAS  
Representante Legal Suplente  
FIDUCOLDEX S.A- Actuando en su Rol de Representación Legal de Inversionistas del PEI

*Anexo: Resumen Económico del cuarto trimestre 2023.*

*Elaboró: Andrés Chávez- Director de Negocios I AC*

*Revisó: Jessica Antolinez- Directora de Negocios*

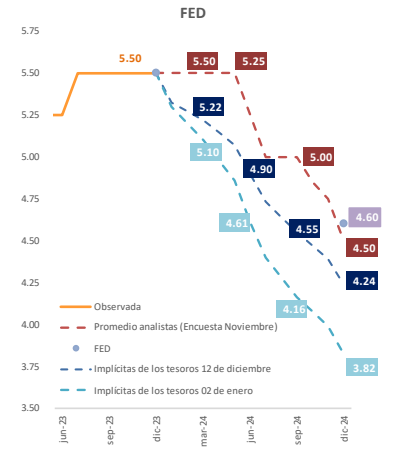
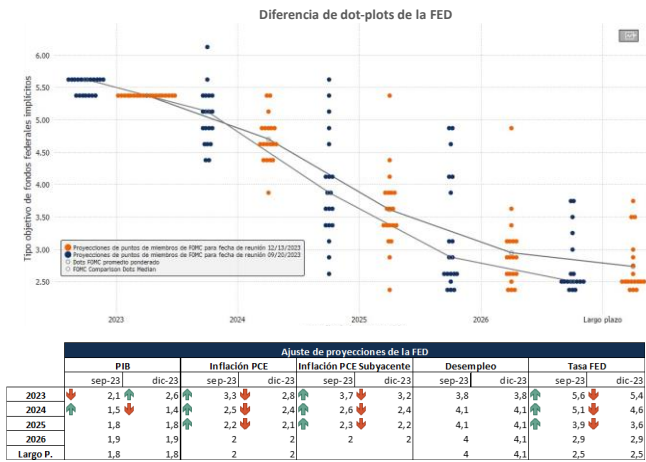


## ENTORNO ECONÓMICO CUARTO TRIMESTRE 2023

### ENTORNO INTERNACIONAL

#### FED

Prevale la incertidumbre de cuando iniciará el ciclo de bajadas de tasas, con grandes diferencias entre las expectativas de analistas, mercados y la FED.



BANCOLDEX 30 Fuente: Bloomberg

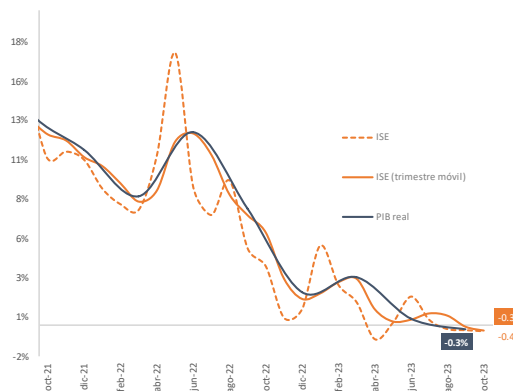
PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA

### ENTORNO LOCAL

#### Actividad económica

La actividad económica aceleró su ritmo de contracción en octubre, lo que eleva las preocupaciones sobre el crecimiento nacional. Los datos mostraron un desempeño mixto entre sectores, de los que se resalta el deterioro de los sectores de "Comercio y transporte" y "Manufactura y construcción", que explicaron la mayor contracción en octubre.

Indicador de seguimiento de la Economía (ISE)



Indicador de Seguimiento a la Economía por sectores

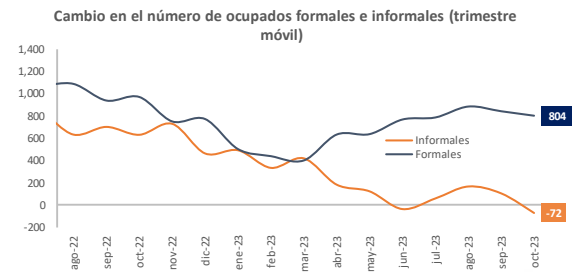
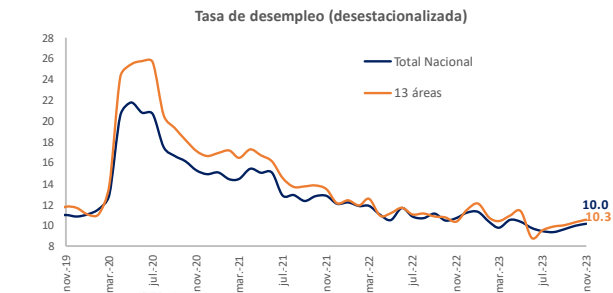
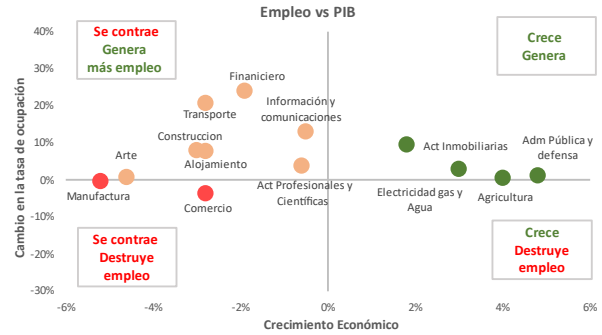
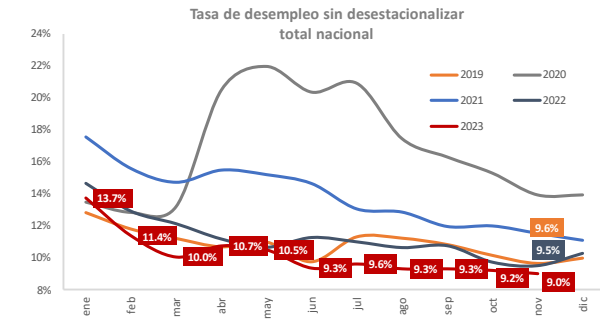


BANCOLDEX 30 Fuente: DANE.

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA



## Mercado laboral

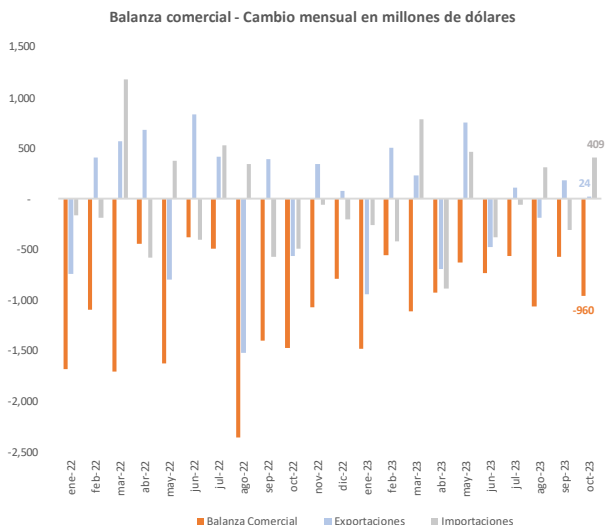
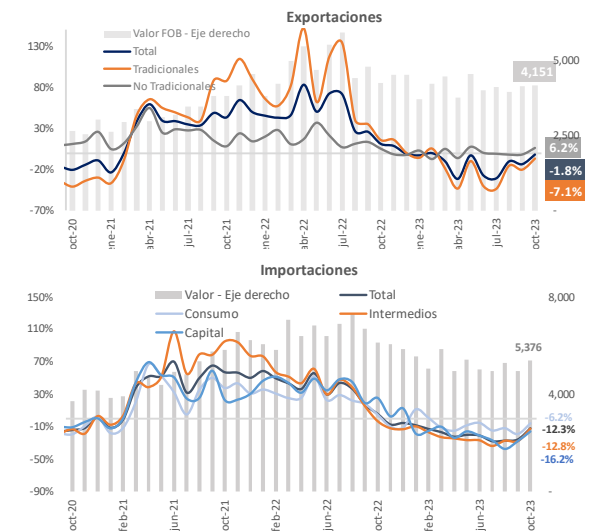


BANCOLDEX 30 Fuente: DANE.

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA

## Balanza comercial

En octubre las exportaciones lograron reducir significativamente su ritmo de contracción, impulsadas por una aceleración en el crecimiento de las exportaciones no tradicionales y de las exportaciones de petróleo. De igual forma, las importaciones se recuperaron e incluso a un mejor ritmo que las exportaciones cuando se comparan con el mes anterior, lo que resultó en incremento del déficit de la balanza comercial.



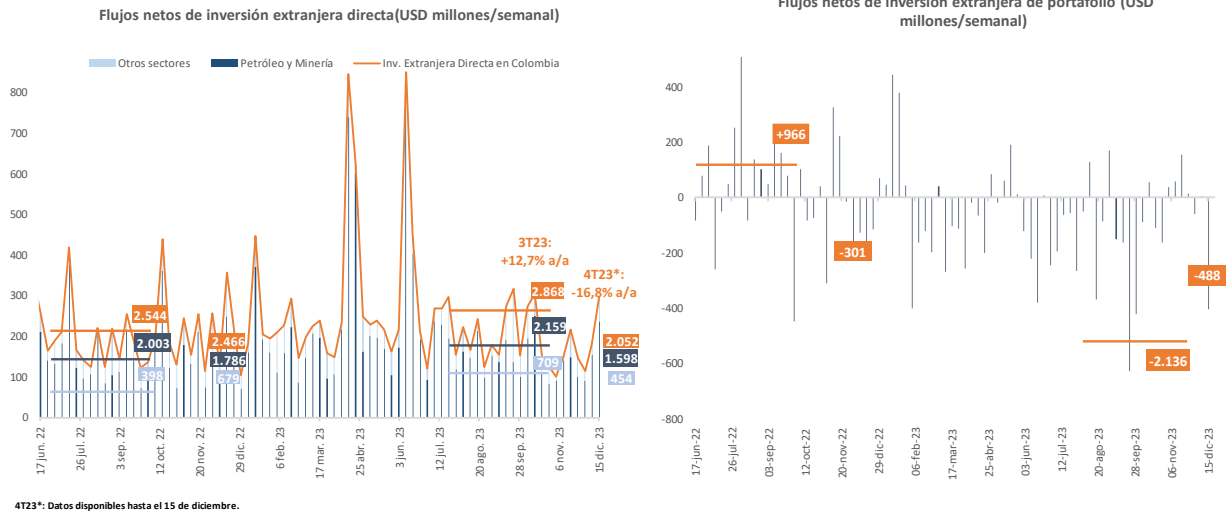
BANCOLDEX 30 Fuente: DANE.

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA



## Balanza cambiaria

- En lo corrido de 4T23, la IED acumula entradas de US\$2.052 millones, lo que representa una contracción de 16,8% frente al mismo periodo un año atrás.
- Por su parte, la inversión en portafolio acumula salidas por US\$488 millones en lo corrido de 4T23, explicada casi que en su totalidad por las salidas en la semana terminada el 15 de diciembre.

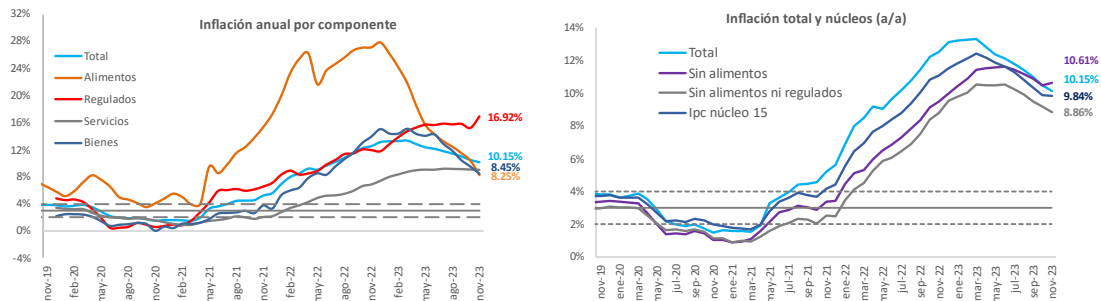


Fuente: BANREP.

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA

## Inflación

- Inflación de 0,47% m/m, en línea con las expectativas y que permitió nuevamente una desaceleración de la inflación anual.



IPC y sus componentes

	Variación mensual (%)		Variación anual (%)		Contribución a la inflación anual (p.p.)		Cambio en contribución a la inflación anual (p.p.)
	nov-22	nov-23	oct-23	nov-23	oct-23	nov-23	
<b>TOTAL</b>	0,77	0,47	10,48	10,15	10,48	10,15	-0,33
Alimentos	1,50	-0,46	10,38	8,25	2,01	1,61	-0,40
Perecederos	1,18	-3,96	13,62	7,85	0,62	0,36	-0,26
Procesados	1,60	0,65	9,39	8,37	1,39	1,25	-0,14
Bienes	1,07	0,09	9,51	8,45	1,73	1,54	-0,19
Servicios	0,50	0,46	9,07	9,03	4,07	4,05	-0,03
Regulados	0,36	1,85	15,22	16,92	2,67	2,96	0,29
<b>NÚCLEO</b>							
Sin alimentos	0,60	0,69	10,51	10,61	8,47	8,54	0,07
Sin alimentos ni regulados	0,66	0,35	9,20	8,86	5,80	5,59	-0,22
Núcleo 15	0,59	0,53	9,91	9,84	8,59	8,52	-0,07

Fuente: Dane. Cálculos: Bancoldex



PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA

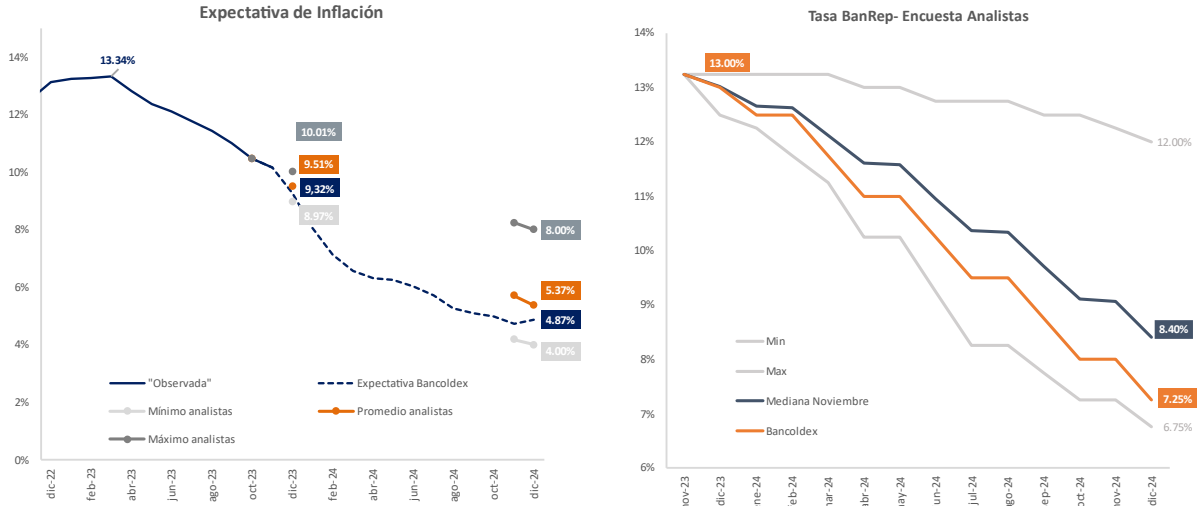


Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, pisos 6 – Bogotá D.C.  
 PBX: +60 (1) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211

[www.fiducoldex.com.co](http://www.fiducoldex.com.co)

## Expectativa inflación y tasas de interés

- Esperamos la inflación cierre en 2023 en 9,32%, y que continúe su senda de desaceleración en 2024 hasta 4,87%.
- Así las cosas, prevemos continuidad en el ciclo de recortes de la tasa de referencia del Banrep, hasta bajar a 7,25% a final de 2024.

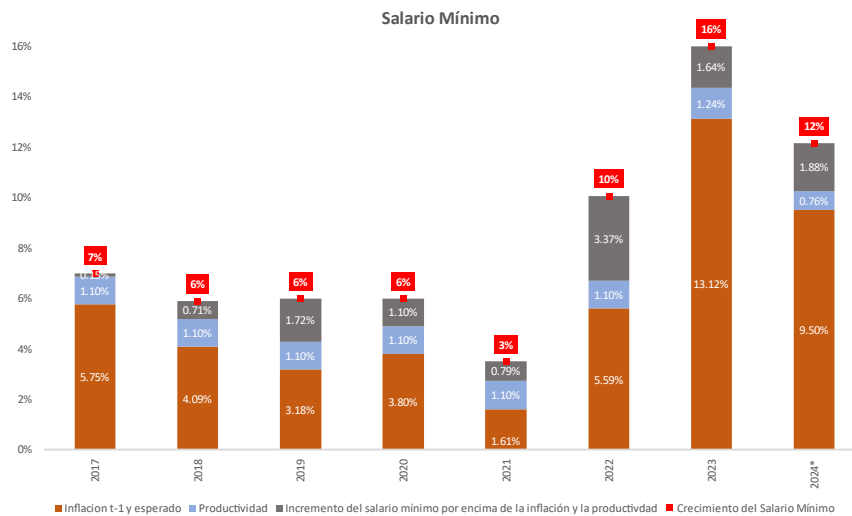


Fuente: BANREP.

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA

## Salario mínimo

- Luego de unas negociaciones fallidas, las presiones de los sindicatos por un incremento del 18% del SMMLV y un resultado de productividad negativo, el salario mínimo aumentó 12%, en línea con nuestra expectativa y la del promedio de analistas.



Fuente: DANE, MinTrabajo.

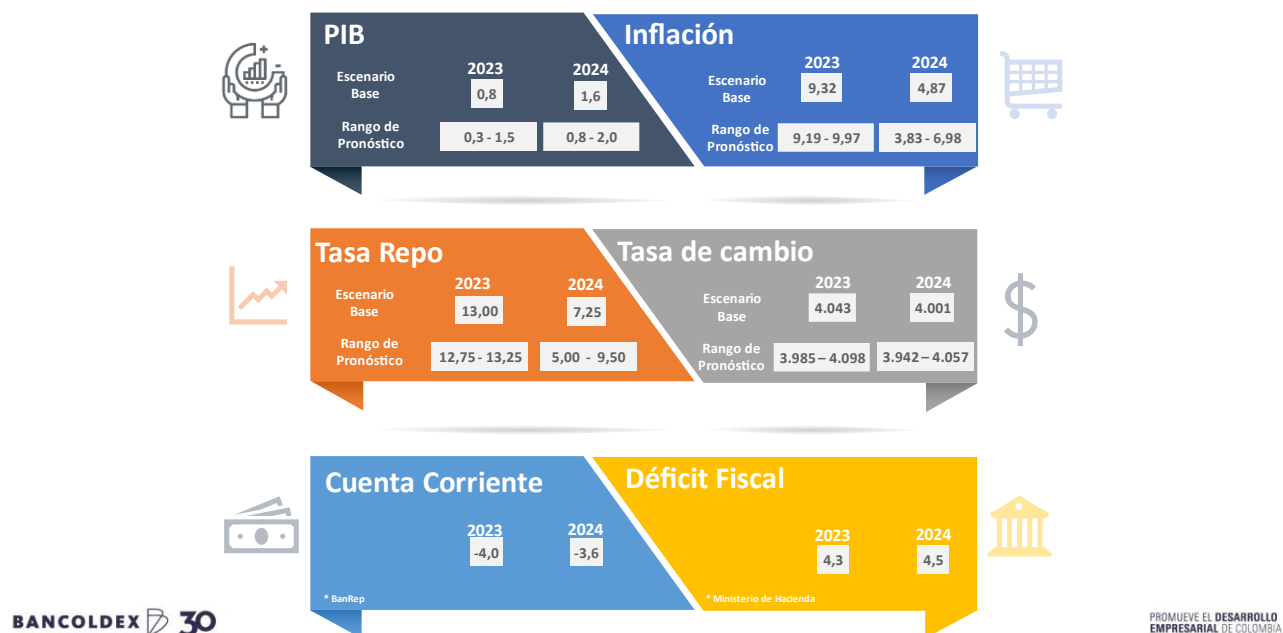
PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA



Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, pisos 6 – Bogotá D.C.  
 PBX: +60 (1) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211

[www.fiducoldex.com.co](http://www.fiducoldex.com.co)

## Proyecciones Colombia



Fuente: Bloomberg, BANREP, DANE, Fedesarrollo, Focuseconomics

