

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE
INVERSIONISTAS
INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTAS PEI
Del 01 de julio al 30 de septiembre de 2022

Bogotá D.C., noviembre de 2022

Señores
INVERSIONISTAS PEI
Ciudad

El actual informe se presenta 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, de acuerdo con lo establecido en la Clausula III, Numeral VIII, la cual refiere:

“Elaborar un informe semestral, y/o trimestral cuando así lo soliciten los Inversionistas, con destino a éstos 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. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los Inversionistas, a través de los mecanismos de divulgación que elija el Representante Legal de los Inversionistas y con copia a la Administradora, dentro de los últimos diez días del mes en el cual se deberán divulgar estos informes”.

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 -----	7
8.	CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN -----	8
9.	POLÍTICA DE INVERSIÓN -----	8
10.	FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE-----	8
11.	HONORARIOS POR REPRESENTACIÓN.-----	9
12.	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL NEGOCIO -----	10
13.	ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS-----	10
14.	HECHOS RELEVANTES -----	12
15.	QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES -----	14
16.	CONTACTOS DE ATENCIÓN DE PQR'S, SUGERENCIAS, REQUERIMIENTOS Y/O FELICITACIONES -----	14
17.	INFORMACIÓN CONFIDENCIAL -----	14
18.	REVISORÍA FISCAL-----	15
19.	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA-----	15

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 el 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 y demás condiciones previstos en el 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

Periodo informado:	Del 01 de julio al 30 de septiembre de 2022
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:	Damarys Novoa Alfonso- Vicepresidente de Negocios Correo: damarys.novoa@fiducoldex.com.co 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 como vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias
Administrador Inmobiliario	PEI Asset Management

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 de contenido participativo en circulación asciende a 43,142,200 con corte al 30 de septiembre de 2022, 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	
				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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
20/06/2019	UNDECIMO	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
Total		431,422	43,142,200			1,245,930,546,743		\$ 3,716,683,660,000.00

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 pasado 19 de agosto 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 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 recibirá 100 nuevos títulos, pasando de 431,422 títulos en circulación a 43,142,200 títulos.

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, 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.

7. ACTIVOS

De acuerdo con la información suministrada por el Agente de Manejo, se observa que los activos inmobiliarios del Patrimonio Autónomo corresponden con las inversiones admisibles en el Prospecto, 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.

El área arrendable con corte al tercer trimestre de 2022 fue de 1,141,855 m².

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

El 25 de marzo de 2022, 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, el PEI tiene una alta probabilidad de generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital por la calidad y características de los activos subyacentes (perspectivas de valorización) y los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento, la calificación se soporta en el cumplimiento de su rentabilidad objetivo, la recuperación del capital invertido en el término propuesto (10 años) y el crecimiento continuo del valor de la unidad.

9. POLÍTICA DE INVERSIÓN

De acuerdo con las rendiciones 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 GLA con corte al tercer trimestre de 2022 fue de 1,141,855 m².

10. FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

El Patrimonio Autónomo de manera trimestral realiza el giro del Flujo de Caja Distribuible, por lo anterior, el pasado 12 de agosto de 2022, fue realizado el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al segundo trimestre del 2022, por un valor de COP 42,544 MM equivalentes a COP 98,614 por título, es importante indicar que, a dicha fecha se presentaban 431,422 títulos en circulación, dado que, el split o división de los títulos fue efectuado el 19 de agosto de 2022.

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.

El pasado 16 de noviembre se realizó el pago del Flujo de Caja Distribuible (FCD) correspondiente al tercer trimestre del año 2022, por un valor de 11,040 millones de pesos equivalente a 256 pesos por título, tal como se muestra a continuación:

Utilidad Neta por Título (1) COP \$ 256

Lo anterior totaliza un pago anual de 177,690 millones de pesos, equivalentes a 4,119 pesos por título, que previo al split o división de los títulos, representa un valor de 411,870 pesos por título, tal como se muestra a continuación:

Fecha de pago FCD	Valor
14/02/2022	147,771
13/05/2022	139,951
12/08/2022	98,614
16/11/2022	25,534
Valor total Previo al Split	411,870
Valor por Título (Split)	4,119

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 2022, se causó por concepto de honorarios la suma de sesenta y cuatro millones doscientos sesenta mil pesos m/cte. (\$64.260.000,00) tal como aparece discriminado en el siguiente cuadro:

COMISIONES FIDUCIARIAS					
MES	FACTURA	CAUSADA	PAGADA	SALDO	FECHA DE PAGO
ACUMULADO 30-JUN-2022		\$399,652,604.00	\$ 378,232,604.00	\$ 21,420,000.00	
06/2022	29071	0.00	21,420,000.00	0.00	28/07/2022
07/2022	29215	21,420,000.00	21,420,000.00	0.00	13/09/2022
08/2022	29352	21,420,000.00	21,420,000.00	0.00	28/09/2022
09/2022	29482	21,420,000.00	21,420,000.00	0.00	20/10/2022
TOTAL PERIODO		\$ 64,260,000.00	\$ 85,680,000.00	\$ -	
ACUMULADO 30-SEP-2022		\$ 463,912,604.00	\$ 463,912,604.00	\$ -	

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

12. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL NEGOCIO

- ✓ Se ha destinado una sección en la página web de Fiducoldex, en la cual se ofrece a los Inversionistas información relevante y de interés sobre PEI.
- ✓ Se ha asistido a las Teleconferencias de Resultados Trimestrales citadas por el Administrador Inmobiliario.
- ✓ Ha participado a través del Dr. Andrés Guzmán y/o Edwin Ricardo Horta, en los comités asesores que ha convocado el Administrador Inmobiliario, con voz y voto, así como la participación con voz, pero sin voto, en las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas.
- ✓ El 11 de agosto de 2022 se realizó la teleconferencia de resultados correspondiente al segundo trimestre del 2022.
- ✓ El 31 de agosto de 2022, remitió a los Inversionistas, el informe correspondiente al segundo trimestre de 2022, acerca de la situación del PEI, su comportamiento y desarrollo, las gestiones adelantadas para la representación y los demás hechos relevantes para los Inversionistas en relación con su inversión.
- ✓ Notificó al Agente de Manejo y al Administrador Inmobiliario las solicitudes realizadas por parte de los Inversionistas, durante el tercer trimestre de 2022 respecto del PEI.

13. ACTIVIDADES Y 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 semestral, y/o trimestral cuando así lo soliciten los Inversionistas, con destino a éstos 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. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los Inversionistas, a través de los mecanismos de divulgación que elija el Representante Legal de los Inversionistas y con copia a la Administradora, dentro de los últimos diez días del mes en el cual se deberán divulgar estos informes.
- ✓ 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.

- ✓ 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 mismo 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.
- ✓ Informar a los inversionistas y a la Superintendencia sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones del Patrimonio Autónomo.
- ✓ Notificar al Agente de Manejo y a la Administradora de las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento realizado por los Inversionistas respecto del PEI y los Títulos PEI.
- ✓ Colaborar con la Administradora para que esta 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.

14. HECHOS RELEVANTES

Teleconferencia de Resultados.

El 11 de agosto de 2022, 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 2022. Así mismo la teleconferencia correspondiente al tercer trimestre de 2022 se celebró el pasado 10 de noviembre de 2022. La transcripción de las teleconferencias, así como la presentación sobre los resultados obtenidos en cada uno de los periodos se encuentra publicada y disponible para consulta a través del siguiente enlace <https://pei.com.co/portal-inversionistas-nuevo/informe-trimestral/>

Noticias relevantes

- De acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Inversionistas del PEI en sesión extraordinaria del 15 de junio 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, a partir del 22 de agosto de 2022, se efectuó el traslado de la negociación de los Títulos Participativos al sistema de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia y se activó el mecanismo de división (split) de los Títulos Participativos en dicho sistema de renta variable.
- El Comité Asesor mediante acta No. 278 de fecha 14 de octubre de 2022, autorizó el inicio y las condiciones para la primera anualidad y dentro del Máximo de Títulos de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo, de conformidad con la autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia y la reglamentación de la Bolsa de Valores de Colombia.
- Pei registró ingresos operacionales por 150,611 millones de pesos durante el tercer trimestre de 2022, un incremento del 22% respecto al mismo periodo del año anterior.
- Los márgenes de operación del negocio, margen NOI y margen EBITDA, cerraron en 80.8% y 63.9%, respectivamente durante el año.
- Frente a los indicadores inmobiliarios, el fondo alcanzó una ocupación del 94%, con una vacancia física del 6% alcanzando más de 23,000 m² colocados durante el año en las categorías de activos comerciales, corporativos y logísticos.
- Por su parte, la vacancia física para el trimestre tuvo una disminución de 124 pbs, frente a lo reportado en el año anterior.
- Para el tercer trimestre del año en curso, el fondo reportó activos bajo administración por 8.4 billones de pesos representados en un área arrendable de 1,141,855 m², con más de 2,900 arrendatarios y más de 5,200 inversionistas.
- Pei Asset Management seguirá avanzando en la estrategia de desinversión, la cual es inherente al modelo de negocio de los fondos inmobiliarios de rentas y que pretende validar el avalúo comercial de los activos materializando la valorización generada desde su adquisición, reducir los niveles de endeudamiento y entregar a los inversionistas un flujo de caja adicional al recurrente de la operación.

15. QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES

Durante el tercer trimestre de 2022, se presentaron 8 solicitudes por parte de Inversionistas ante Fiducoldex como Representante Legal de los Inversionistas, las cuales fueron atendidas por el Agente de Manejo, Administrador Inmobiliario y/o Representante Legal de Inversionistas.

Es importante indicar que, las solicitudes recibidas se encuentran relacionadas principalmente con actualización de datos de contacto, así como dudas frente al comportamiento del PEI e inquietudes al informe correspondiente al segundo trimestre de 2022 remitido por el RLI.

16. 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: +60 (1) 744 8999

AGENTE DE MANEJO (Fiduciaria Corficolombiana S.A)

Contacto: Adriana París

Correo electrónico: inversionistas.pei@fiduciariacorficolombiana.com

Teléfono: +60 (1) 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

17. 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.

18. 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.rodriquez.carrizosa@co.ey.com

19. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Se anexa informe complementario que incorpora un Resumen Económico del tercer trimestre 2022 y demás aspectos relevantes.

Cordialmente,



EDWIN RICARDO HORTA
Representante Legal de Fiducoldex S.A
Actuando en su Rol de Representación Legal de Inversionistas del PEI

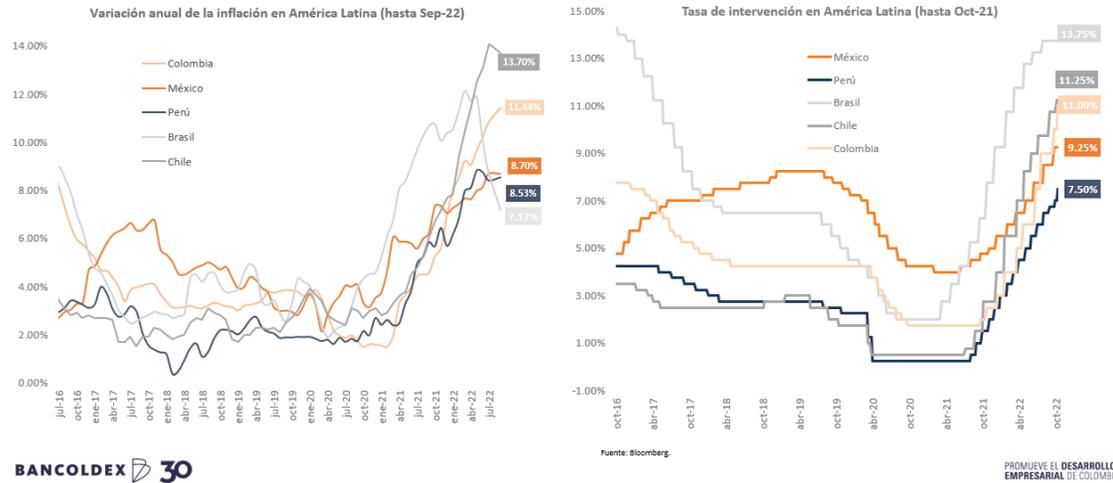
Elaboró: Andrés Chávez- Ejecutivo de Negocios AC
Revisó: Jessica Antolinez- Directora de Negocios

ENTORNO ECONÓMICO TERCER TRIMESTRE 2022

ENTORNO INTERNACIONAL

Inflación y tasas de política en América Latina

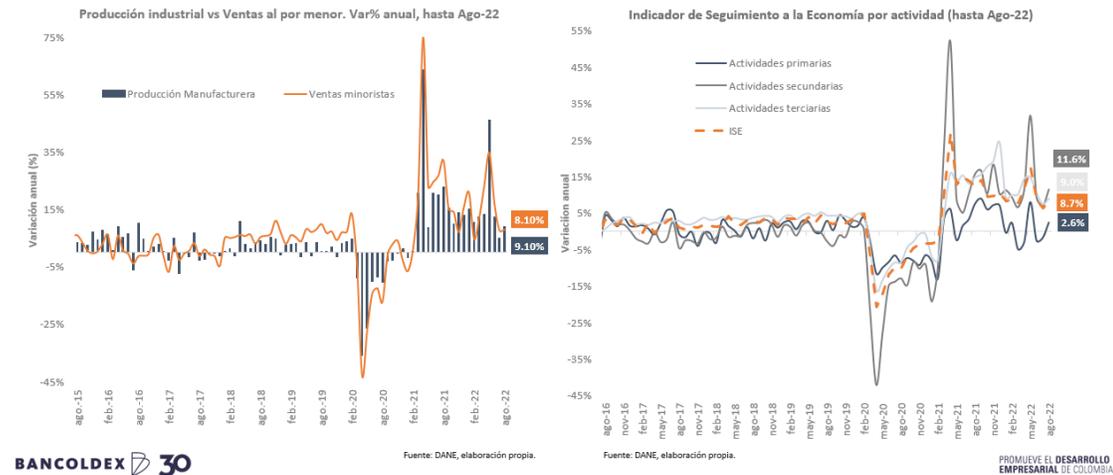
- Los elevados precios de alimentos y energía han explicado parte importante del avance de la inflación en la región. Chile y Colombia registrando variaciones anuales del IPC de dos dígitos. La única economía de la región que ha mostrado un retroceso de la inflación contundente es Brasil, que inicio su ajuste de tasas de referencia de forma anticipada y redujo los impuestos federales a empresas del sector de combustibles.



ENTORNO LOCAL

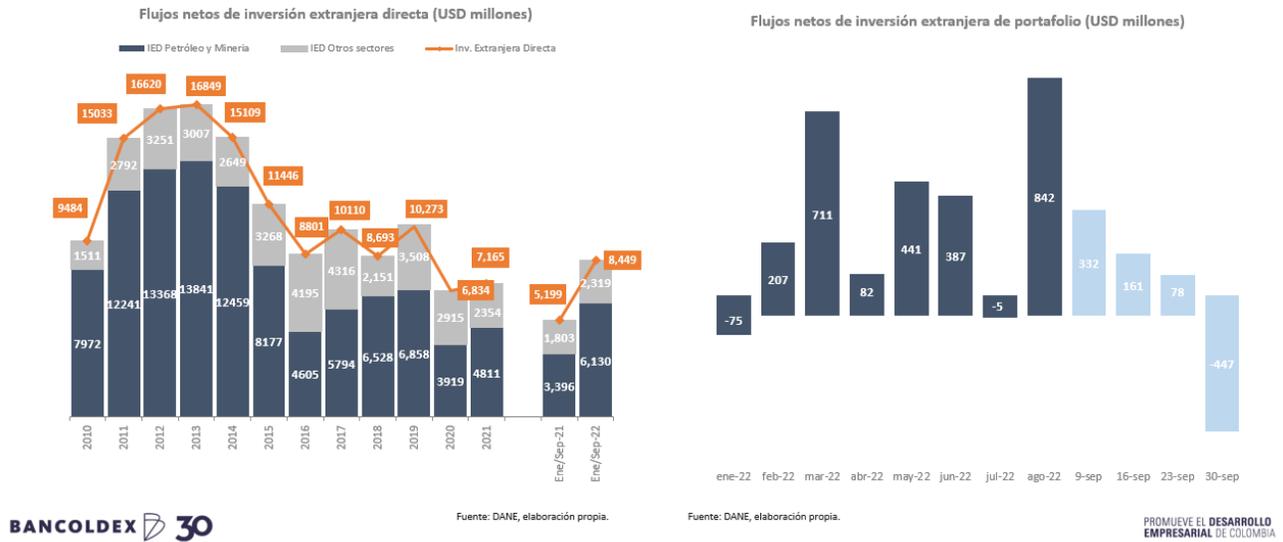
Producción y ventas minoristas

- Durante el mes de agosto, las ventas minoristas y producción tomaron impulso nuevamente. La producción manufacturera ajustó una variación anual de 9,1% desde el 5,2% a/a de julio. Por su parte, las ventas minoristas registraron un crecimiento anual de 8,1% desde el 7,7% del mes anterior. El Indicador de Seguimiento a la Economía durante agosto, en línea con el mejor desempeño de la producción y ventas, ajustó un crecimiento anual de 8,7%. Adicionalmente, después de dos meses con variaciones mensuales negativas, el ISE creció frente al mes de julio de 2022 un 4,4%.



Sector Externo

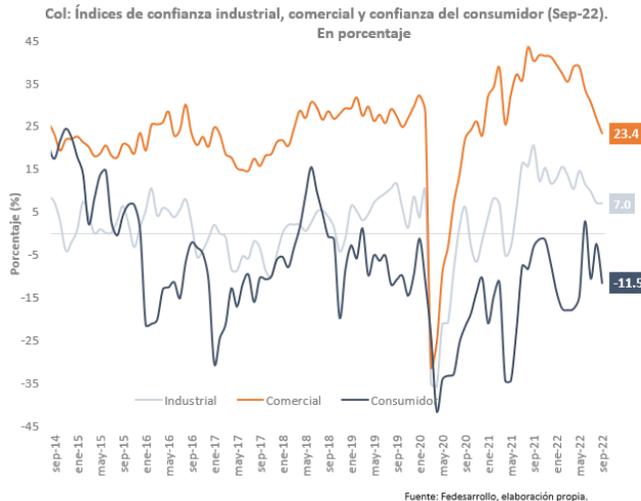
La incertidumbre sobre el futuro de la exploración de petróleo y declaraciones por parte del gobierno deterioraron los flujos de inversión extranjera en portafolio del país, con una salida de capitales de USD \$447 millones en la última semana de septiembre, sin embargo, durante el mes los flujos de inversión extranjera directa se mantuvieron cercanos a los niveles promedio de lo 2018 y 2019, frente a 2022 han mantenido una tendencia descendiente, en línea con los menores precios internacionales de petróleo.



PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA

Confianzas

El Índice de Confianza del Consumidor calculado por Fedesarrollo registró una caída en septiembre frente a la estimación del mes anterior, pasando de -2,4% a -11,5%. El deterioro del indicador durante el mes obedeció a una contracción de 14,5% en el componente de expectativas económicas y un retroceso menos significativo del componente de condiciones económicas de 0,9%. Durante el mismo mes, la confianza comercial continuó deteriorándose, pasando de 26,9% hasta 23,4% mientras que la confianza industrial retrocedió desde 7,1% en agosto hasta 7,0% en septiembre, ambos indicadores registraron una caída del componente de expectativas e inventarios. Las confianzas retroceden a medida que avanza la inflación y las tasas de interés.



Variable / Balance %	2021		2022
	Septiembre	Agosto	Septiembre
Índice de Confianza del Consumidor – ICC	-3,0	-2,4	-11,5
A. Índice de Expectativas del Consumidor – IEC	14,1	16,1	1,6
B. Índice de Condiciones Económicas – ICE	-28,7	-30,2	-31,1

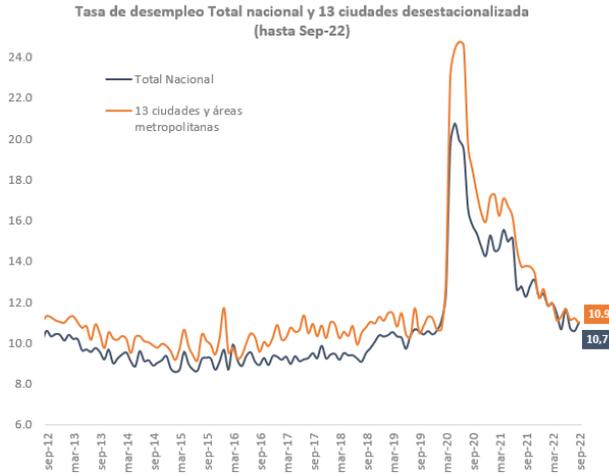


PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA



Mercado laboral

- La tasa de desempleo correspondiente al mes de septiembre ajustó 10,7%, lo que representó una reducción de 2,3% comparado con el mismo mes de 2021. Según el informe de la entidad en el noveno mes del año la población ocupada llegó a 22,39 millones, cifra superior en 1,70 millones a la registrada en el mismo lapso del año pasado y 159.000 a la población ocupada en septiembre de 2019. Por su parte, la tasa de desempleo 13 ciudades ajustó en septiembre 10,4%.



Nota: Los datos de 2020 corresponden a la Gran Encuesta Integrada de Hogares base Censo 2005, mientras que los datos correspondientes a 2021 y 2022 corresponden al base Censo 2018.

Variación número de ocupados total nacional en miles (Sep-22).



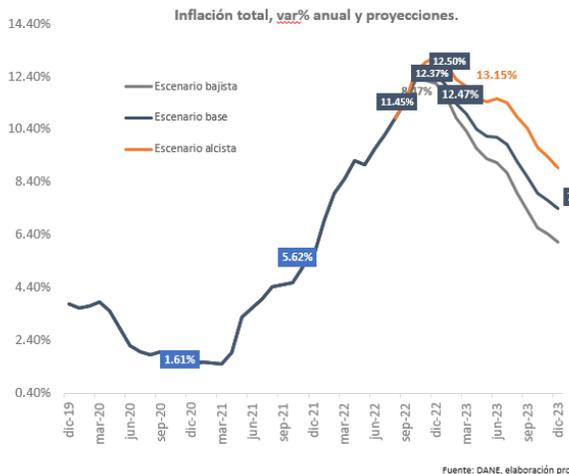
Variación número de ocupados por posición ocupacional en miles (Sep-22).



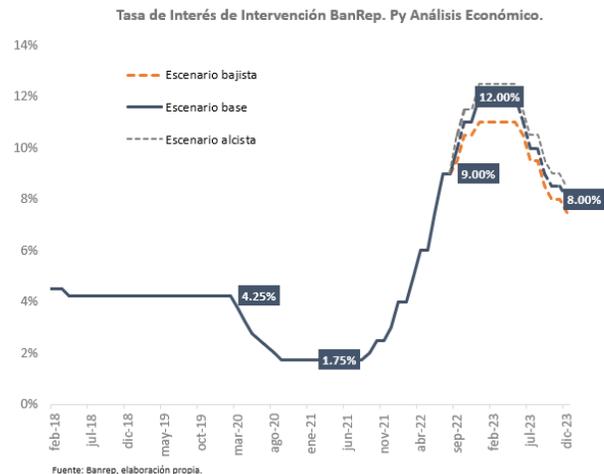
Fuente: DANE, elaboración propia.

Py Inflación y política monetaria

- La inflación del mes de septiembre ajustó 0,93%, superando las expectativas de los analistas, quienes en promedio esperaban una variación mensual de 0,75%. Tras la lectura, el cambio anual del indicador ajustó 11,44% desde el 10,86% a/a reportado en el mes de agosto. Al analizar por componentes, durante el mes de septiembre las mayores variaciones mensuales de precios las registraron las divisiones de gastos de: Bienes y servicios para el hogar (1,65%), alimentos y bebidas no alcohólicas (1,61%), y la división de prendas de vestir y calzado (1,33%).



Fuente: DANE, elaboración propia.



Fuente: Banrep, elaboración propia.



Fuente: Bloomberg, BANREP, DANE, Fedesarrollo, Focuseconomics

1. Aspectos relevantes

De acuerdo con las rendiciones 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, a continuación, se presenta un resumen de las principales actividades:

Contratos de arrendamiento

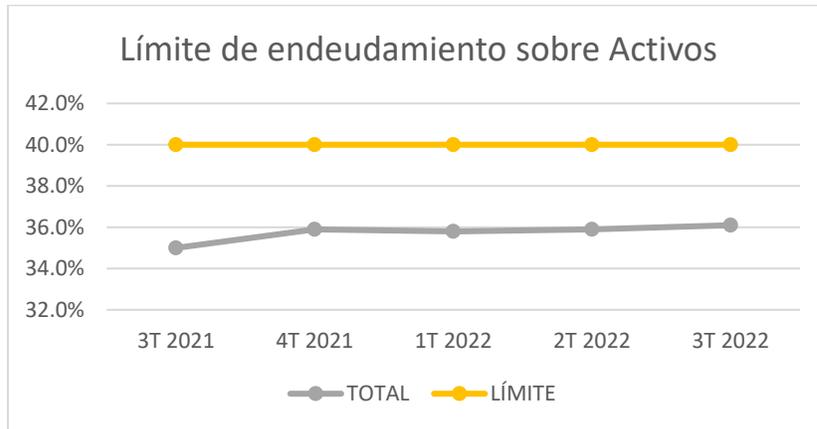
Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia del 10 de noviembre de 2022, se observa que, el portafolio cerró con más de 8.4 billones en activos bajo administración, representados en cerca de 1.15 millones de m² de área arrendable. Lo anterior, preservando la estrategia de diversificación con un 42% 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 5,200 inversionistas y cerca de 2,900 arrendatarios del fondo.

Nivel de Exposición y Endeudamiento

Conforme 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 2022 en 3.03 billones de pesos de los cuales el 81% es deuda de largo plazo y el 19% corresponde a deuda de corto plazo. Lo anterior, equivale a un indicador Loan To Value o deuda bruta sobre activos de 36.1%, es decir, 3.9 puntos porcentuales por debajo del límite del vehículo equivalente al 40%, 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 10 de noviembre de 2022, se observa que, durante el tercer trimestre de 2022, la vacancia física continúa un comportamiento a la baja, cerrando el tercer trimestre del año en 6.0%, lo que significa una disminución 124 puntos básicos con respecto a la vacancia de cierre del mismo trimestre de 2021.

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 10 de noviembre de 2022, la vacancia económica cerró en 8.76%, que comparado con el trimestre inmediatamente anterior representó un aumento de 88 puntos básicos. Esto se explica principalmente por los periodos de gracias que se otorgaron a los nuevos arrendatarios que se incorporaron al portafolio durante el trimestre en la



categoría de corporativos en activos como Torre Alianza donde incorporamos a Rushbet y Command Alkon, Autolarte en Rivana Business Park, Jumbo en torre Atrio y Oxxo en Fijar9.

Avalúos

Al cierre de septiembre del 2022, el 67% del portafolio equivalente a COP 4.9 Bn, contaba con avalúos actualizados. Dentro del 31% de los avalúos comerciales que se registrarán en el último trimestre del año se encuentran algunos activos comerciales, corporativos, especializados y logísticos.

Rentabilidad de títulos

El Agente de Manejo diariamente realiza la actualización correspondiente para determinar el valor de los títulos de participación TEIS. 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 TEIS en circulación.

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

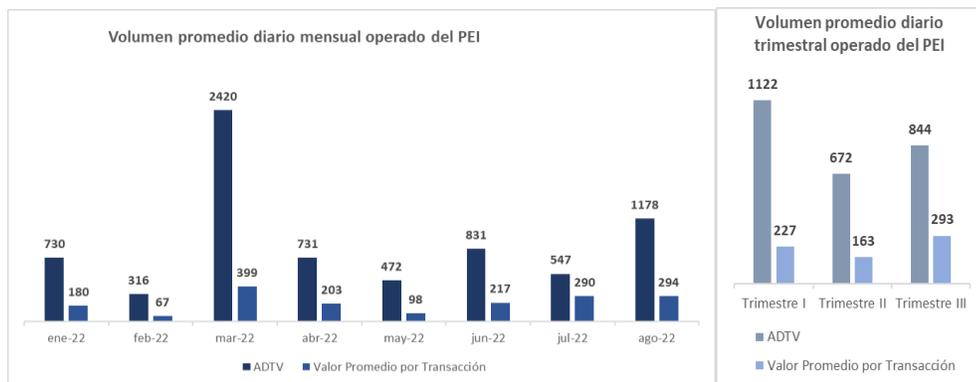
<https://pei.com.co/portal-inversionistas/titulo/>

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

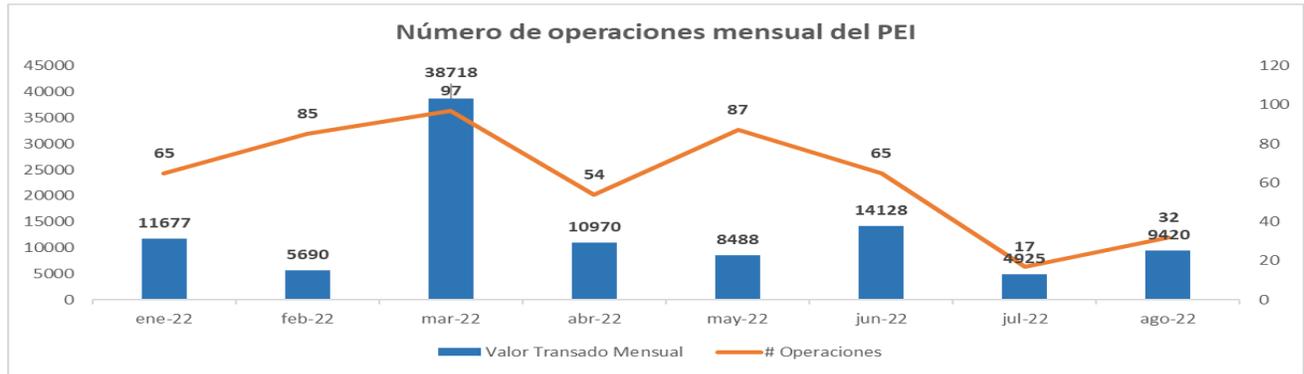
Liquidez de los títulos TEIS

El ADTV¹ transado hasta el 19 de agosto de 2022, ascendió a COP 2,637 MM. Para el periodo comprendido entre 01/07/2022 y 19/08/2022 Se realizaron 49 operaciones, con un valor trimestral transado equivalente COP 14,344 MM.

Liquidez de los títulos TEIS – Mercado Renta Fija



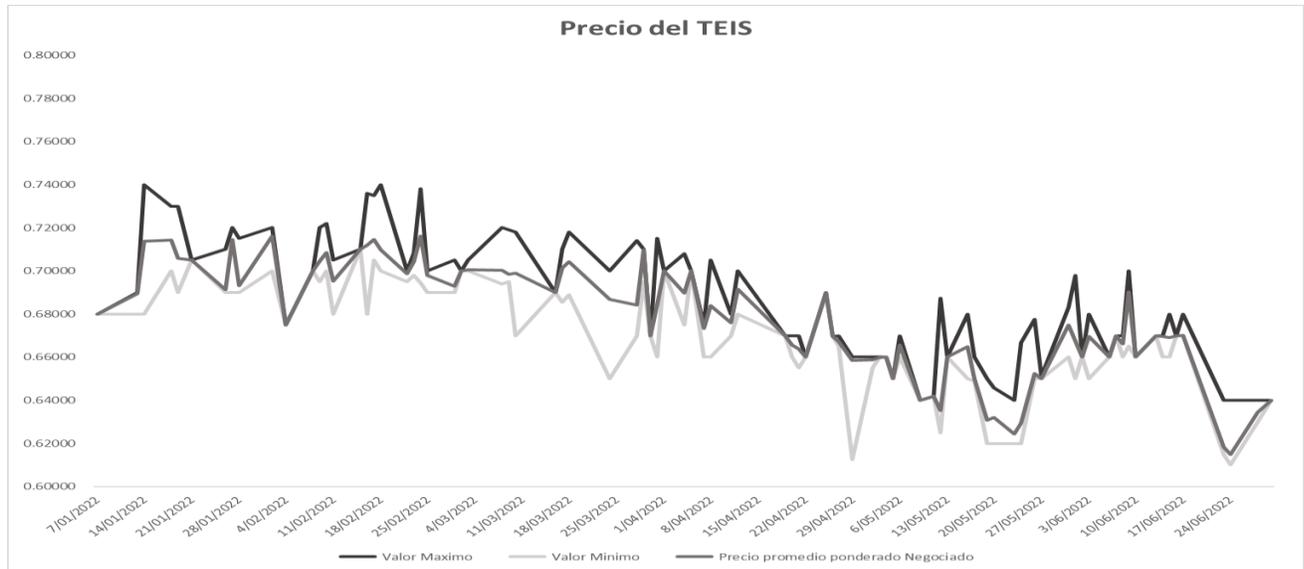
¹ Volumen promedio diario transado



Fuente: BVC Informe diario de operaciones

Comportamiento del Precio TEI – Mercado de Renta Fija

Para el periodo comprendido entre 01/07/2022 y 19/08/2022, el precio promedio ponderado del activo fue 58.3%; las negociaciones efectuadas oscilaron entre 51.0% y 63%.

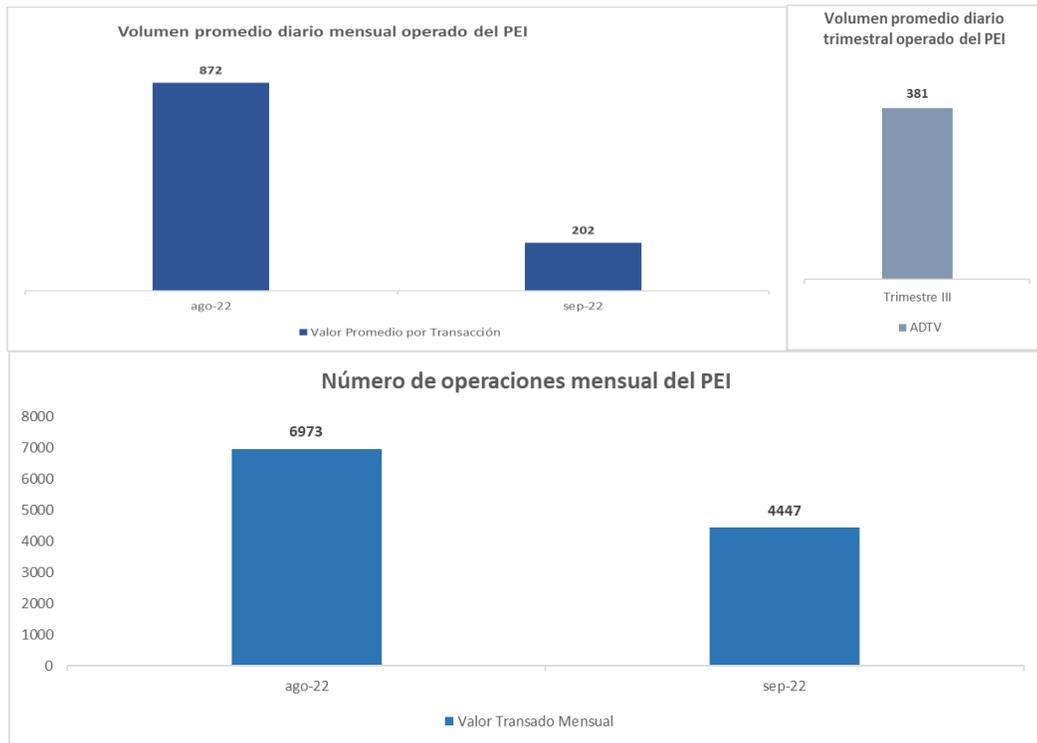


Liquidez de los títulos TEIS – Mercado Renta Variable

El ADTV² transado desde el 22/08/2022 hasta el 30/09/2022, ascendió a COP 381 MM. Para el periodo comprendido entre 22/08/2022 hasta el 30/09/2022 el volumen total transado fue equivalente a COP 11,421 MM.

²Volumen promedio diario transado

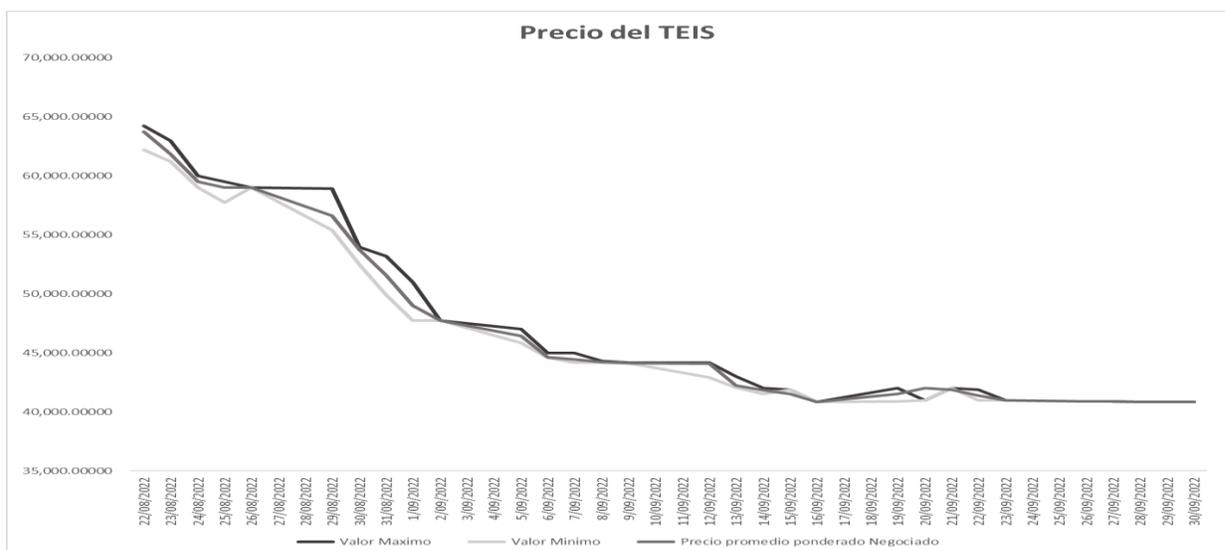




Fuente: BVC Informe diario de operaciones.

Comportamiento del Precio TEI – Mercado de Renta variable

Para el periodo comprendido entre 22/08/2022 y 30/09/2022, el precio promedio ponderado del activo fue \$46.941,32; las negociaciones efectuadas oscilaron entre 64,220 y 40,830.



Fuente: Bloomberg e Informes BVC



3. 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 y al Contrato de Fiducia.

A continuación, se relacionan las reuniones realizadas durante el III trimestre del año 2022.

FECHA	TIPO
18 de julio de 2022	Comité Asesor Ordinario PEI
16 de agosto 2022	Comité Asesor Ordinario PEI
19 de septiembre 2022	Comité Asesor Ordinario PEI

4. Segunda convocatoria de reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas

El día 15 de junio de 2022 se llevó a cabo la segunda convocatoria de la reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de PEI 2022, no presencial, con la participación de los inversionistas a través del sistema de participación, postulación y votación mediante la utilización de una única plataforma electrónica. Durante la Asamblea, se alcanzó un *quórum* máximo del 76.31% de los Títulos en circulación

Los informes presentados a los Inversionistas se encuentran disponibles para ser consultados en el siguiente enlace: <https://fiducoldex.com.co/seccion/asamblea-de-inversionistas>.

5. Información de interés

- 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/>
- El pasado 16 de noviembre se realizó el pago del Flujo de Caja Distribuible (FCD) correspondiente al tercer trimestre del año 2022, por un valor de 11,040 millones de pesos equivalente a 256 pesos por título, tal como se muestra a continuación:

Utilidad Neta por Título (1) COP \$ 256

Lo anterior totaliza un pago anual de 177,690 millones de pesos, equivalentes a 4,119 pesos por título, que previo al split o división de los títulos, representa un valor de 411,870 pesos por título, tal como se muestra a continuación:

Fecha de pago FCD	Valor
14/02/2022	147,771
13/05/2022	139,951
12/08/2022	98,614
16/11/2022	25,534
Valor total Previo al Split	411,870
Valor por Título (Split)	4,119

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/>

