

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE
INVERSIONISTAS
INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTAS PEI
Del 01 de enero al 31 de marzo de 2022

Bogotá D.C., mayo 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”.

Los soportes documentales que acreditan las diversas actuaciones de la fiduciaria están a su disposición en nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13ª - 24 Pisos 6º y 7º Edificio Museo del Parque en la ciudad de Bogotá D.C.

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.-----	4
7.	ACTIVOS-----	7
8.	CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN-----	7
9.	POLÍTICA DE INVERSIÓN-----	7
10.	FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE-----	7
11.	HONORARIOS POR REPRESENTACIÓN.-----	8
12.	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL NEGOCIO-----	9
13.	ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS-----	9
14.	HECHOS RELEVANTES-----	12
15.	QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES-----	13
16.	CONTACTOS DE ATENCIÓN DE PQR'S, SUGERENCIAS, REQUERIMIENTOS Y/O FELICITACIONES-----	13
17.	INFORMACIÓN CONFIDENCIAL-----	13
18.	REVISORÍA FISCAL-----	13
19.	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA-----	14

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA REPRESENTACIÓN

En virtud de la designación realizada mediante Asamblea General de Inversionistas del PEI en reunión ordinaria de primera convocatoria el 29 de marzo de 2022, Fiducoldex ostenta la calidad de Representante Legal de Inversionistas PEI 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 enero al 31 de marzo 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 TEIS 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 Estrategias Inmobiliarias ("TEIS"). 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 431.422 con corte al 31 de marzo de 2022, tal y como se muestra a continuación:

FECHA	Tramo	No Títulos	Valor Nominal		Valor de Colocación	
			Vr. Título	Total	Vr. Título	Total
26/02/2007	PRIMERO	21521	4,960,000.00	106,744,160,000.00	5,000,000.00	107,605,000,000.00
19/11/2007	SEGUNDO	23405	4,960,000.00	116,088,800,000.00	5,450,000.00	127,557,250,000.00
26/10/2009	TERCERO	33311	4,586,000.00	152,764,246,000.00	6,150,000.00	204,862,650,000.00
20/03/2012	CUARTO	21666	3,970,600.00	86,027,019,600.00	7,160,000.00	155,128,560,000.00
12/07/2013	QUINTO	22023	3,706,920.00	81,637,499,160.00	7,840,000.00	172,660,320,000.00
9/08/2013	QUINTO	808	3,706,920.00	2,995,191,360.00	7,840,000.00	6,334,720,000.00
29/08/2014	SEXTO	26040	3,275,981.00	85,306,545,240.00	7,970,000.00	207,538,800,000.00
10/12/2015	SÉPTIMO	29084	2,915,247.00	84,787,043,748.00	8,660,000.00	251,867,440,000.00
23/09/2016	OCTAVO	48735	2,565,866.00	125,047,479,510.00	8,960,000.00	436,665,600,000.00
15/06/2017	NOVENO	64188	2,307,845.00	148,135,954,860.00	9,400,000.00	603,367,200,000.00
19/12/2017	DECIMO	62868	2,132,690.00	134,077,954,920.00	9,965,000.00	626,479,620,000.00
20/06/2019	UNDÉCIMO	77773	1,572,765.00	122,318,652,345.00	10,500,000.00	816,616,500,000.00
Total		431,422		\$ 1,245,930,546,743.00		\$ 3,716,683,660,000.00

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.

- ✓ Restituírle 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 primer trimestre de 2022 fue de 1.140.473 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 primer trimestre de 2022 fue de 1.140.473 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 14 de febrero de 2022, fue realizado el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre octubre y diciembre de 2021.

Con 431.422 TEIS en circulación, el Patrimonio Autónomo realizó pago de ciento cuarenta y siete mil setecientos setenta y un pesos m/cte. (\$147.771,00) por TEIS en circulación. Es importante indicar que el Agente de Manejo, previo al giro de los recursos efectuó las retenciones correspondientes a cada Inversionista, de acuerdo con su calidad tributaria.

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.

Para el primer trimestre del año 2022, el pago del Flujo de Caja Distribuible (FCD) se realizó el pasado 13 de mayo de 2022, por valor de ciento treinta y nueve mil novecientos cincuenta y un pesos m/cte. (\$139.951) 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 2021, 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 31-DIC-2021		\$ 271,132,604.00	\$ 251,671,977.00	\$ 19,460,627.00	
12/2021	28222	0.00	19,460,627.00	0.00	09/02/2022
01/2022	28372	21,420,000.00	21,420,000.00	0.00	11/03/2022
02/2022	28522	21,420,000.00	21,420,000.00	0.00	30/03/2022
03/2022	28674	21,420,000.00	21,420,000.00	0.00	22/04/2022
TOTAL PERIODO		\$ 64,260,000.00	\$ 83,720,627.00	\$ -	
ACUMULADO 31-MAR-2022		\$ 335,392,604.00	\$ 335,392,604.00	\$ -	

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, 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.
- ✓ Realizó la convocatoria y presidió la reunión de la Asamblea General de Inversionistas del PEI celebrada el 29 de marzo de 2022.
- ✓ El 23 de febrero de 2022, remitió a los Inversionistas, el informe correspondiente al cuarto trimestre de 2021, 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.
- ✓ Elaboró el acta de la reunión de Asamblea General de Inversionistas llevada a cabo el 29 de marzo de 2022, la cual fue debidamente suscrita por el Presidente y Secretario de la Asamblea, así como, los miembros de la Comisión Aprobatoria.
- ✓ Notificó al Agente de Manejo y a la Administradora las solicitudes realizadas por parte de los Inversionistas, durante el primer trimestre de 2022 respecto del PEI y los TEIS.

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 TEIS.
- ✓ 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 TEIS. 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 TEIS.
- ✓ 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 TEIS.
- ✓ 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.

14. HECHOS RELEVANTES

Teleconferencia de Resultados.

El 10 de febrero 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 cuarto trimestre de 2021. Así mismo la teleconferencia correspondiente al primer trimestre de 2022 se celebró el pasado 03 de mayo 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/teleconferencias/>

Noticias relevantes

- El vehículo reportó un crecimiento en sus cifras financieras de un 27% en los ingresos brutos entre el primer trimestre del año 2021 y el primer trimestre del año 2022, y un 7% frente al último trimestre de 2021.
- La vacancia física del portafolio cerró en 6.4%, siendo la más baja desde diciembre de 2019; la vacancia económica registró un 9.0%, la más baja desde marzo de 2020.
- La buena gestión de recaudo de cartera del vehículo permitió un saldo de cartera al cierre de COP 6,248 MM, que significa una reducción del 43% frente al cierre del primer trimestre de 2021, y del 86% con respecto al punto más alto de la pandemia.
- Los márgenes de operación del negocio margen NOI y margen EBITDA, cerraron en 82.5% y 66.5% respectivamente.
- Pei Asset Management estructuró un plan que integra acciones de negocio encaminadas a promover la liquidez de los Títulos Participativos del vehículo (TEIS) en el mercado secundario. De esta forma, se ha hecho una comunicación permanente y pedagógica respecto a los mecanismos que se implementarán, donde uno de los primeros pasos será la migración de los TEIS del sistema de renta fija al sistema de renta variable de la Bolsa de Valores.

Este proceso permitirá activar figuras como la del formador de liquidez, acompañado de mecanismos como la readquisición y el Split o división de los Títulos, los cuales se han venido socializando a través de distintos formatos y escenarios con los inversionistas, y serán presentados a consideración en una próxima Asamblea Extraordinaria de Inversionistas para su aprobación

15. QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES

Durante el primer trimestre de 2022, se presentaron 17 solicitudes por parte de Inversionistas ante Fiducoldex como Representante Legal de los Inversionistas, de las cuales 16 fueron atendidas por el Representante Legal de Inversionistas y 1 por el Agente de Manejo.

Es importante indicar que, las solicitudes recibidas se encuentran relacionadas principalmente con actualización de datos de contacto e inquietudes frente a la citación y modalidad de la reunión de la Asamblea General de Inversionistas del PEI celebrada el 29 de marzo de 2022.

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

ADMINISTRADOR INMOBILIARIO (PEI Asset Management)

Contacto: Jimena Maya

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@corficolombiana.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.rodriguez.carrizosa@co.ey.com

19. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Cordialmente,

OSCAR ALBEIRO FLOREZ CÁRDENAS
Representante Legal de Fiducoldex S.A
Actuando en su Rol de Representación Legal de Inversionistas del PEI

ENTORNO ECONÓMICO PRIMER TRIMESTRE 2022

ENTORNO INTERNACIONAL

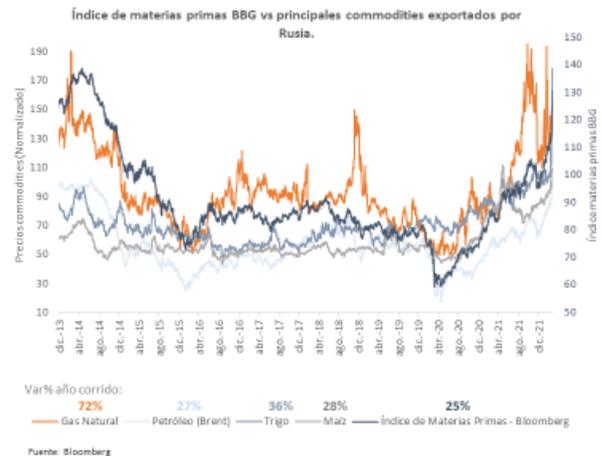
Conflicto Rusia - Ucrania

- La invasión militar de Rusia en territorio ucraniano no solo ha causado daños físicos y decesos importantes, sino que está presentando un riesgo significativo de mayor inflación y un crecimiento más lento para la economía mundial. Los dos canales principales para un impacto global más amplio son los altos precios de la energía y el incremento de la aversión al riesgo, lo cual ha desencadenado y puede seguir produciendo condiciones financieras más estrechas. Las economías europeas por ahora son las más expuestas a dichos choques.

Escenario	Sanciones	Impacto sobre Rusia	Impacto sobre Europa	Impacto sobre EE.UU
El flujo de petróleo y gas se mantiene en el mercado.	Sanciones fuertes. Imposiciones a los bancos más grandes, freno a las transacciones FX y limitaciones sobre las importaciones en Rusia de componentes tecnológicos.	<ul style="list-style-type: none"> Caída del rublo. Aumento de la inflación. Aumento de las tasas de política. Contracción económica. 	<ul style="list-style-type: none"> Aumento de los precios de la energía. Efectos moderados negativos sobre el crecimiento. Aumento de tasas de política para finales de 2022 aun probables. 	<ul style="list-style-type: none"> Aumento de los precios de la energía. Menos de 7 aumentos de la tasa de política de la FED.
Suministro energético interrumpido, aumentan los precios del petróleo y gas.	Mundiales. Cooperaciones y bancos rusos son eliminados de los mercados globales con excepciones sobre el petróleo y el gas.	<ul style="list-style-type: none"> Caída del rublo. Caos en los mercados rusos. Recesión profunda. 	<ul style="list-style-type: none"> Aumento de los precios de la energía. Efectos negativos sobre el crecimiento. Recesión leve. Aumentos de tasas del ECB pospuestos para 2023. 	<ul style="list-style-type: none"> Aumento de los precios de la energía. La aversión al riesgo global implicaría un tono más dovish de la FED en 2022/23.
Se detiene el suministro de gas a Europa, se interrumpe el suministro de petróleo.	Sanciones máximas o retabulación rusa en las que corta el suministro de gas a Europa.	<ul style="list-style-type: none"> Crisis profunda. 	<ul style="list-style-type: none"> Efecto negativo sobre el crecimiento. Elevada incertidumbre sobre una posible recesión. 	<ul style="list-style-type: none"> En el peor de los casos: El aumento de la inflación soportada por mayores precios de la energía deteriorarían la demanda de los hogares, contagiando el crecimiento.

Fuente: Bloomberg

Impacto severo Impacto moderado Impacto leve



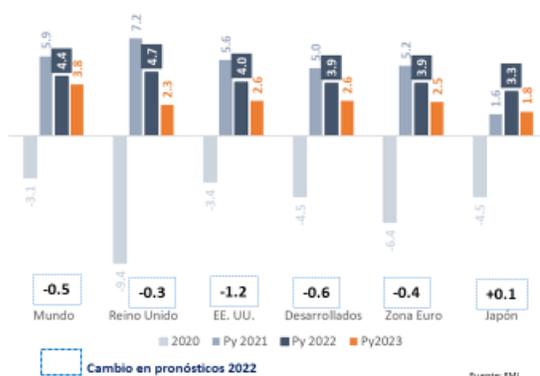
BANCOLDEX

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL

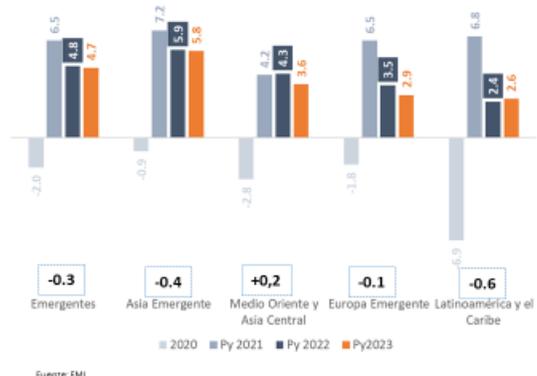
FMI: Recuperación interrumpida en medio de altos niveles de inflación

- De acuerdo al Fondo Monetario Internacional, la economía global entra a 2022 en una posición más débil a la esperada anteriormente. La nueva variante del covid-19, ómicron, ha llevado a que diversos países tengan que enfrentar nuevas restricciones de movilidad, lo que puede afectar su recuperación comenzando el año. Además, el aumento de los precios de la energía y las interrupciones de las cadenas de suministro, han resultado en una inflación más alta y generalizada a lo anticipado, especialmente en EE. UU. De esta forma, el Fondo determinó revisar a la baja su proyección de crecimiento económico mundial para 2022 en 50 pbs desde 4,90% a 4,40%, argumentando adicionalmente que el temprano retiro de la acomodación monetaria en varios países del mundo y la continua escasez de suministros, pueden tener mella sobre la liquidez y la estabilidad financiera y, sobre una recuperación más robusta de la actividad económica.

Crecimiento observado y esperado para el mundo y principales países desarrollados. Var% a/a. Informe Enero 2022.



Crecimiento observado y esperado para Emergentes. Var% a/a. Informe Enero 2022



BANCOLDEX

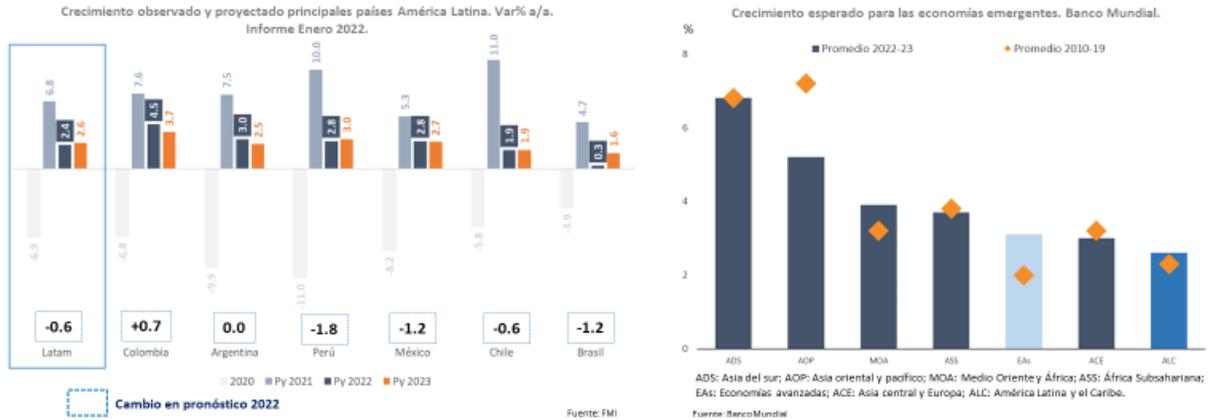
Internacional (3)

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL



Crecimiento de América Latina sería el más bajo de los mercados emergentes

- Para América Latina el Fondo revisó a la baja su proyección para 2022, gracias a perspectivas más débiles para México y Brasil, con una panorámica para este último de crecimiento casi nulo, en medio del impacto que la alta inflación puede estar teniendo en la capacidad de compra de los hogares y por ende en el consumo. En general, los riesgos para la región siguen estando dados por crecimientos que estarían lejos del potencial, altos niveles de inflación y la incertidumbre política que afrontarían los países que llevarán a cabo elecciones presidenciales este año. Según el FMI, Colombia lideraría el crecimiento de la región este año y el próximo, reemplazando en el top del ranking a Perú, país que usualmente lidera los pronósticos de crecimiento de América Latina.



BANCOLDEX

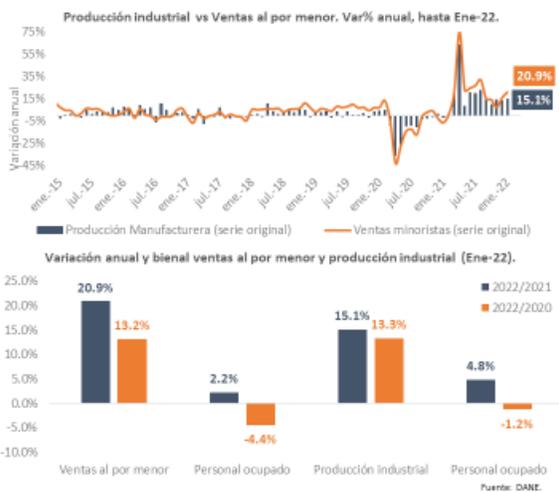
Internacional (12)

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL

ENTORNO LOCAL

Producción industrial y ventas al por menor

- La producción industrial manufacturera ajustó un crecimiento anual de 15,1% en enero, lectura superior a la reportada en diciembre de 13,1% a/a, y registrando un crecimiento de 13,2% cuando se compara con enero de 2020. Por su parte, las ventas al por menor aumentaron 20,9% frente a enero de 2021 y superando en 13,2% las ventas reportadas en el mismo mes de 2020. Al analizar el comportamiento de la producción, los grupos de elaboración de bebidas, productos farmacéuticos y fabricación de papel soportaron al alza el resultado, mientras que los grupos con mayor dinámica dentro del sector minorista fueron los del sector automotriz.



Variación de la producción real por producto (Ene-22).

Producto	Producción real	Ventas reales	Emplejo
Elaboración de bebidas	16.3%	20.0%	8.7%
Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales	16.3%	21.0%	5.0%
Fabricación de papel, cartón, y sus productos	26.1%	25.1%	4.5%
Confeción de prendas de vestir	32.9%	32.3%	9.1%
Fabricación de otros productos químicos	24.7%	23.6%	1.7%
Fabricación de productos de plástico	19.2%	18.3%	4.2%
Fabricación de sustancias químicas básicas, y sus productos	18.4%	14.9%	1.6%
Elaboración de productos de molinería, esmeridos y sus derivados	2.4%	5.2%	0.2%
Curtido y recurtido de cueros; recurtido y teñido de pieles	46.5%	38.8%	4.9%
Fabricación de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujas) para vehículos	4.1%	5.1%	-3.4%
Industrias básicas de metales preciosos y no ferrosos	3.0%	10.4%	-8.0%
Fabricación de artículos de viaje, bolsas de mano y artículos similares en cuero	7.9%	-14.7%	1.7%
Tritado de café	-20.6%	-14.6%	-3.0%
Cogitación, refinación de petróleo, y mezcla de combustibles	-1.8%	-7.0%	2.6%
Total industria	15.1%	16.2%	4.8%

Variación de las ventas minoristas por grupo de mercancías (Ene-22).

Línea de mercancía	Variación (%)	Contribución (p.p.)
Otros vehículos automotores y motocicletas	70.8%	4.1
Combustibles para vehículos automotores	16.6%	3.4
Vehículos automotores y motocicletas	30.3%	2.5
Prendas de vestir	71.3%	2.2
Repuestos y accesorios para vehículos	25.2%	1.7
Bebidas alcohólicas y productos del tabaco	26.4%	0.5
Bebidas no alcohólicas	23.0%	0.3
Alimentos	1.1%	0.3
Productos para el aseo del hogar	4.2%	0.1
Equipo de sonido y vídeo	3.9%	0.1
Total comercio minorista y vehículos	20.9%	20.9

BANCOLDEX

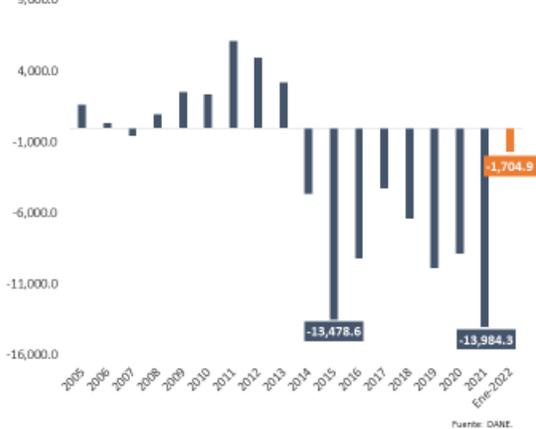
PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL



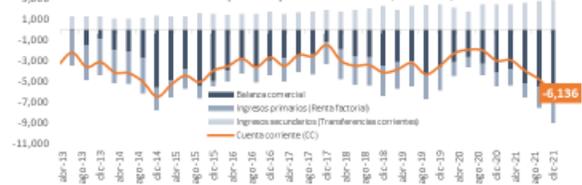
Sector externo

El déficit en cuenta corriente para cierre de 2021 ajustó USD \$17.833 millones, equivalente a 5,7% del PIB, en línea con las expectativas del Banco de la República. El comportamiento estuvo explicado principalmente por dos factores: el aumento del déficit de balanza comercial, que ajustó USD \$13.894,3 millones y el aumento de flujos de salida de capitales por concepto de renta factorial. Por otro lado, la cuenta financiera para el mismo periodo ajustó un superávit de USD \$16.679 millones, equivalente al 5,3% del PIB, dando una cobertura casi total al déficit de cuenta corriente. Cabe recordar que para este año, el Banco de la República espera que el déficit en cuenta corriente ajuste 4,9% del PIB, en medio de la mejor perspectiva para las exportaciones, mayor entrada de remesas y menores importaciones. A corte de enero de 2022, el déficit de balanza comercial ajusta un déficit de USD \$1.704,9 millones.

Balanza comercial en Colombia acumulada a Ene-2022. Millones de USD.



Balanza de cuenta corriente por componentes. En USD \$ millones, hasta dic-21.



Balanza de cuenta financiera por componentes. En USD \$ millones, hasta dic-21.



BANCOLDEX

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL

Confianzas

En Colombia, el índice de confianza del consumidor calculado por Fedesarrollo para el mes de febrero se deterioró frente a la estimación del mes de enero, pasando de -13,5% a -17,5%. El comportamiento del índice responde a tres factores: aumento persistente de la inflación, mayores tasas de interés e incertidumbre política a medida que se acercan las elecciones. Por otro lado, la confianza comercial durante el mes de marzo disminuyó ligeramente, ajustando 37,4% desde los 39,5% de enero y la confianza industrial aumentó 2,8% desde su estimación en enero, ajustando 15,5%.

Col: Índices de confianza industrial y comercial, confianza del consumidor (Feb-22). En porcentaje



Variable / Balance %	2021		2022	
	Febrero	Enero	Febrero	Febrero
Índice de Confianza del Consumidor - ICC	-14,6	-13,5	-17,5	
A. Índice de Expectativas del Consumidor - IEC	6,2	-2,4	-4,7	
B. Índice de Condiciones Económicas - ICE	-45,8	-30	-36,8	

Percepción de los consumidores sobre situación del país y del hogar.



BANCOLDEX

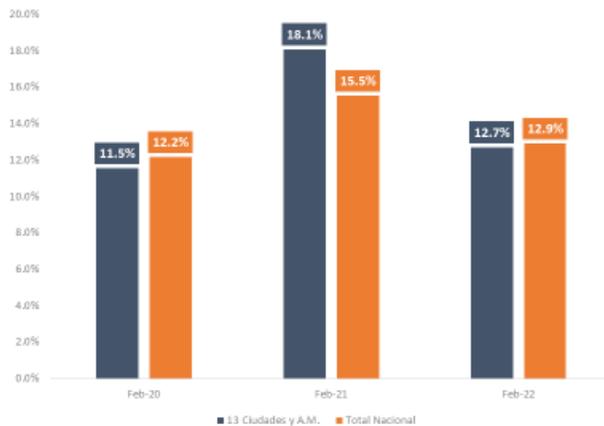
PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL



Mercado laboral

La tasa de desempleo correspondiente al mes de febrero ajustó 12,9%, lo que representó una reducción de 2,6% comparado con el mismo mes de 2021 (15,5%) y, una disminución de 2,0% frente a enero de 2022 (14,9%). La tasa global de participación se ubicó en 64,2%, frente a febrero del año pasado cuando ajustó 62,5%. De otro lado, la tasa de desempleo 13 ciudades se situó en 12,7%, lo que significó un retroceso de 5,4% comparado con febrero de 2021 (18,1%). El resultado del mercado laboral obedece a la corrección del ciclo alcista a la tasa de desempleo durante el primer mes de cada año. A pesar de la mejora observada en el mes de enero, los retos del mercado laboral para 2022 son importantes y las proyecciones de cierre de año de distintos analistas se mantienen sobre el 11,0%.

Tasa de desempleo nacional y 13 ciudades



Fuente: DANE

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



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

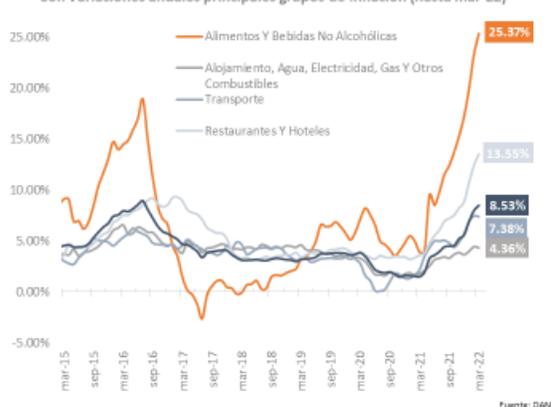


PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL

Inflación

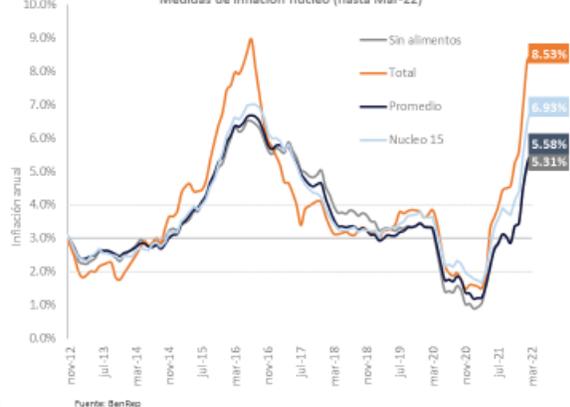
Tras la lectura del mes de marzo de 1,00%, la variación anual del indicador ajusta 8,53% desde el 8,01% a/a reportado en febrero. Al analizar por componentes, la inflación del grupo de alimentos registra la variación anual más alta de todas las divisiones de gasto, seguida por restaurantes y hoteles. En general los cuatro rubros que en total pesan el 70,5% de la inflación total se encuentran por encima de la cota máxima del objetivo del Banco de la República (4,0%). Respecto a la inflación básica, el promedio de las medidas que calcula el Emisor aumentó 36 pbs en marzo aumentando hasta 5,58%. Dicha lectura es la más alta no vista desde junio de 2017 y reafirma la idea que grupos de demanda están presionando cada vez más el avance del índice total.

Col: Variaciones anuales principales grupos de inflación (hasta mar-22)



Fuente: DANE

Medidas de inflación núcleo (hasta Mar-22)



Fuente: BanRep



PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL



Py Inflación y política monetaria

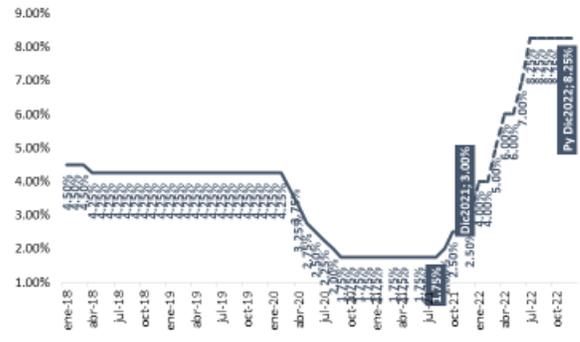
La inflación del mes de marzo ajustó una variación mensual de 1,00%, la cual estuvo cerca a la expectativa del promedio del mercado de 0,96% m/m. Al analizar por componentes, las presiones más fuertes se observaron en el sector de alimentos y bebidas, muebles y artículos para el hogar. Durante el mes, la primera jornada del día sin IVA en el país jalonó a la baja los precios del componente de prendas de vestir, lo cual evitó que la cifra mensual resultara más alta. Dadas las fuertes presiones registradas sobre los precios y las nuevas expectativas negativas sobre la normalización de las cadenas de suministro y el fuerte incremento en los precios de las materias primas derivado del conflicto Rusia- Ucrania, revisamos al alza el pronóstico de inflación para cierre de 2022 desde 6,32% a/a hasta 7,41% a/a. En vista de lo anterior, ahora esperamos que el Banco de la República lleve la tasa de interés a 8,25% este año, nivel que sería contractivo. Los movimientos de tasa en la segunda parte del año dependerán de la persistencia del conflicto geopolítico y por ende de los precios de las materias primas, así como del inicio de la normalización en las cadenas de producción.

Colombia: Inflación total, var% anual y proyecciones.



Fuente: DANE, cálculos propios.

Colombia: Tasa de Interés de Intervención. BanRep.



Fuente: BanRep, cálculos propios.



PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL

Plan Financiero 2022

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público publicó el Plan Financiero para la vigencia 2022, el cual dio a conocer los pronósticos actualizados de variables macroeconómicas. De esta forma, para este año el Ministerio estima un crecimiento económico de 5,0%, cifra revisada al alza desde el pronóstico anterior de 4,3% en el MFPM de 2021 y un precio del petróleo aún en niveles moderados si se comparan con los precios actuales. Para 2022 la cartera de Hacienda anticipa un déficit fiscal de 6,2% como proporción del PIB, cifra que mejora sustancialmente frente al 7,1% estimado el año pasado. Dicho déficit sería menor en 2022 gracias a una mejor perspectiva de recaudo y un crecimiento económico mayor al proyectado previamente.

Supuestos macroeconómicos Ministerio de Hacienda.

Variable	2021		2022	
	MFMP	Actual	MFMP	Actual
PIB Real (Variación, %)	6,0	9,7	4,3	5,0
Deflactor del PIB (Variación, %)	4,4	7,0	3,4	4,0
PIB nominal (Variación, %)	10,6	17,5	7,9	9,2
Precio del petróleo Brent (\$USD/Barril)	63,0	71,0	63,0	70,0
TRM (Pesos por dólar)	3667	3747	3744	3823
Importaciones en USD (Variación, %)	15,9	36,5	5,8	5,5

* MFMP: Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Fuente: MinHacienda.

Balance fiscal proyectado 2022

Concepto	Miles de millones			Porcentaje del PIB		
	MFMP	Actual	Diferencia	MFMP	Actual	Diferencia
Ingreso total	179.231	192.058	12.827	16,2	16,3	0,1
Tributario	151.065	162.228	11.163	13,6	13,8	0,2
Otros	28.165	29.830	1.665	2,5	2,5	0
Gasto total	274.980	275.208	228	24,8	23,4	-1,4
Intereses	36.771	39.678	2.907	3,3	3,4	0,1
Primario*	238.209	235.530	-2.679	21,5	20	-1,5
Balance primario	-58.978	-43.471	15.507	-5,3	-3,7	1,6
Balance total	-95.749	-83.149	12.600	-8,6	-7,1	1,5

* Primario: Corresponde a gasto de funcionamiento, inversión y préstamo neto.

Fuente: MinHacienda.

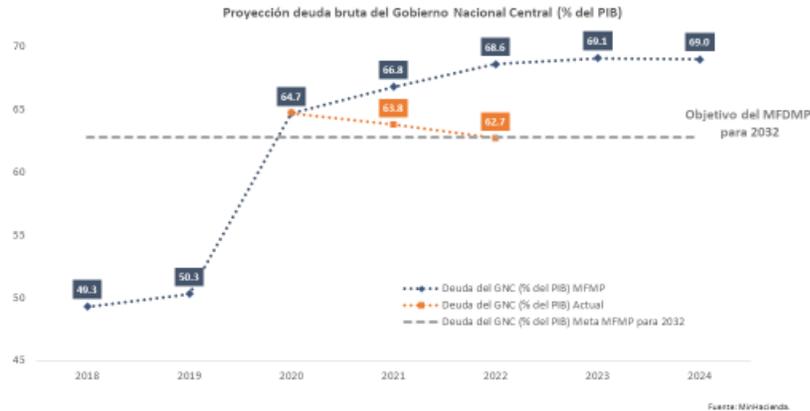


PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL



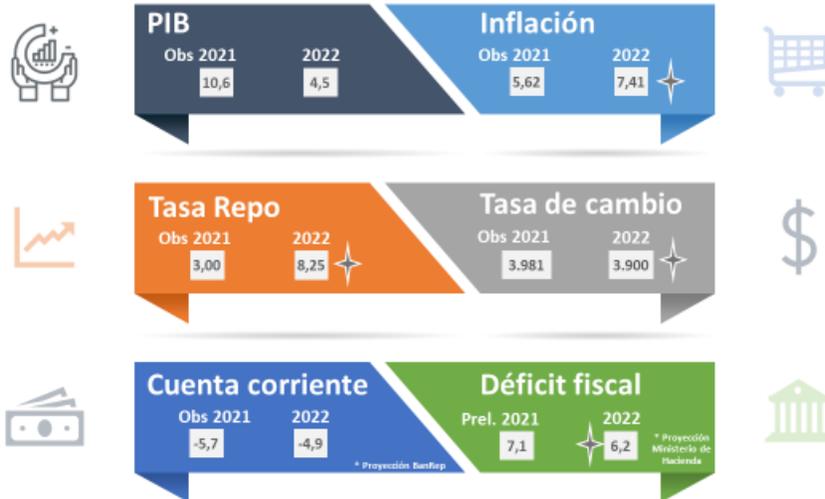
Plan Financiero 2022

- Sumado a la mejora en la perspectiva de déficit fiscal, el Gobierno espera también una reducción significativa en los niveles de deuda bruta del Gobierno Nacional Central para 2022. De esta forma, el déficit ajustaría 62,7% del PIB, nivel inferior al 68,6% del PIB esperado en el Marco Fiscal de Mediano Plazo de 2021. El Ministerio destaca que de lograrse este resultado, el objetivo de estabilización de deuda se lograría 10 años antes de lo esperado, además se cambiaría la tendencia estimada de mayores incrementos a reducciones, al menos en el corto plazo. Es importante destacar que las necesidades de financiamiento del Gobierno para 2022 se reducen de manera significativa en COP \$26 billones, con un cambio en la participación, ahora dividida en 70% local y 30% internacional.



PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL

Proyecciones Colombia



✦ Cambio reciente en pronósticos



PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL



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 03 de mayo de 2022, se observa que, los activos bajo manejo han alcanzado un total de 7.7 billones de pesos, representados en 151 activos que poseen un área arrendable total de 1,140,473 m², al cierre del primer trimestre del año 2022 se presentan 2,529 arrendatarios de excelentes condiciones y el número de inversionistas cerrando el trimestre con 4,725 Inversionistas directos.

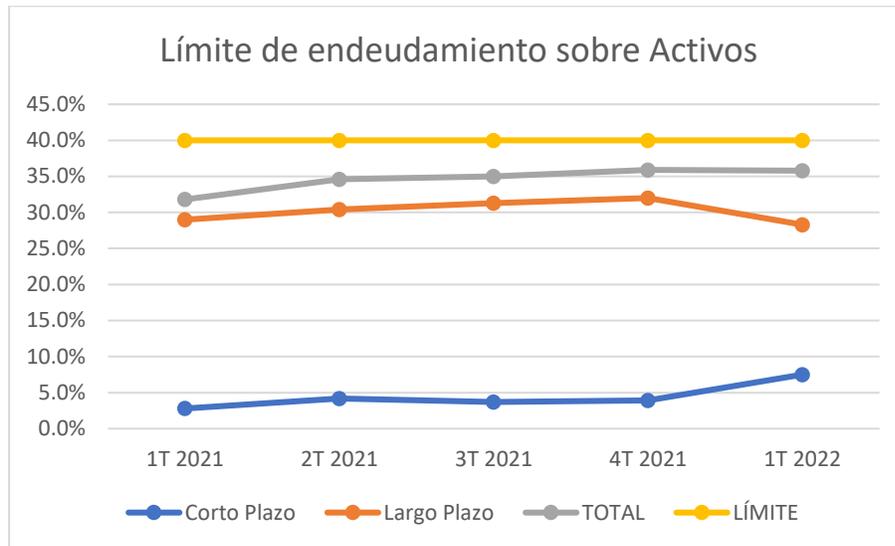
Durante este periodo, la dinámica del vehículo ha permitido continuar con un proceso de estabilización y crecimiento de manera sostenida. Entre estos resultados se destacan la colocación de 129,000 m² equivalente al 11.3% del total de espacios del portafolio, de los cuales 119,000 m² representan una retención del 96% de los contratos a vencer durante el trimestre.

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 primer trimestre de 2022 en 2.78 billones de pesos de los cuales el 79% es deuda de largo plazo y el 21% corresponde a deuda de corto plazo. Lo anterior, equivale a un indicador Loan To Value o deuda bruta sobre activos de 35,8%, es decir, 4.2 puntos porcentuales por debajo del límite del vehículo:





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 03 de mayo de 2022, se observa que, durante el primer trimestre de 2022, la vacancia física continúa un comportamiento a la baja, cerrando el primer trimestre del año en 6.4%: esta es la vacancia más baja que se ha registrado desde diciembre del 2019.

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 03 de mayo de 2022, se observa que, durante el primer trimestre de 2022 la vacancia económica disminuyó 70 pbs frente al cuarto trimestre de 2021, ubicándose en el 9% para el cierre del primer trimestre de 2022. La disminución se explica principalmente por la finalización de importantes periodos de gracia y adecuaciones de arrendatarios como Qualfon, Amazon y Abbott en la categoría corporativa, DHL en el sector logístico y otras marcas en la categoría comercial. Se proyecta que la vacancia económica continúe ajustándose paulatinamente al nivel de la vacancia física, con la absorción de las áreas disponibles del portafolio que se encuentran en proceso de comercialización.



Avalúos

De acuerdo con la información remitida por el Agente de Manejo, con corte a marzo de 2022 se presenta un avance del 19% en los avalúos de los activos que conforman el vehículo, equivalentes a 1.4 Billones de pesos de las propiedades de inversión del portafolio que generaron en promedio una valorización real positiva de 1.41%, asociada principalmente con el crecimiento de la inflación y una mejor percepción de los evaluadores que prevé una eventual recuperación en los precios de renta de mercado.

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.

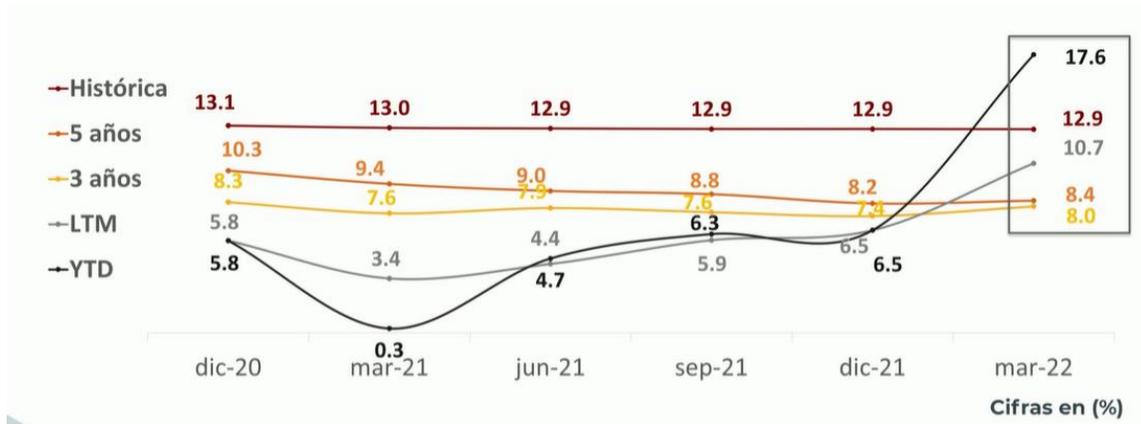
La información diaria e histórica del valor del Título puede ser consultada en los siguientes enlaces:

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

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

La rentabilidad de los últimos doce meses a cierre de marzo de 2022 cerró en 10.7%, recuperando los niveles de doble dígito incluso en la rentabilidad de corto plazo donde no se ven efectos de la pandemia como si resulta aparente para la rentabilidad de 3 años y 5 años. La rentabilidad histórica se mantiene constante en un 12.9% y en 11% para el periodo de 10 años.

Para el cierre de marzo de 2022, la rentabilidad YTD (Year to Date) se situó en 17,6% . A continuación, se observan las rentabilidades de corto y largo plazo presentadas por el Administrador Inmobiliario. Así mismo, la rentabilidad histórica se sitúa en el 12.9%.

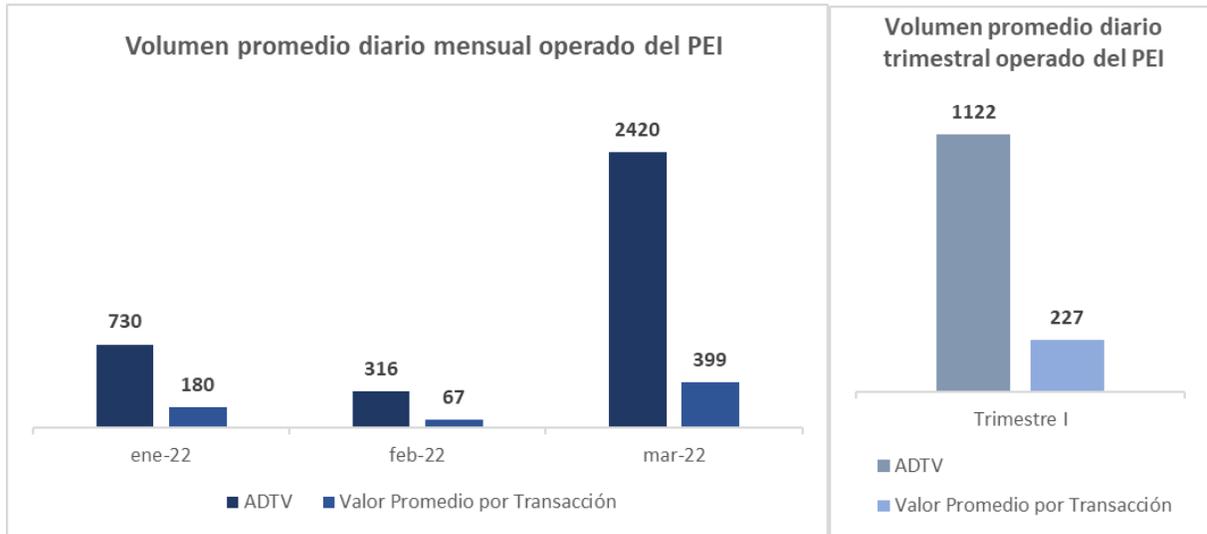


Fuente: https://pei.com.co/wp-content/uploads/2022/04/Informe_Mensual_Marzo_2022.mp4



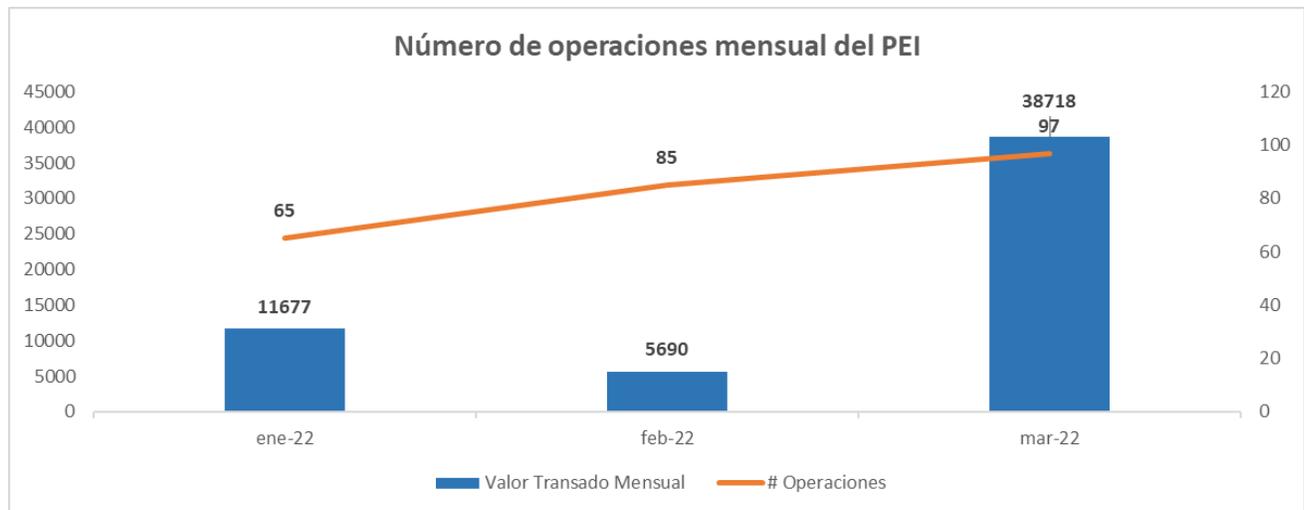
Liquidez de los títulos TEIS

El ADTV¹ transado durante lo corrido del año, ascendió a COP 1,122 MM. Se realizaron 247 operaciones, con un valor trimestral transado equivalente COP 56,085 MM..



Cifras en millones de pesos

NUMERO DE OPERACIONES MENSUALES DEL PEI (ENERO-MARZO- 2022)



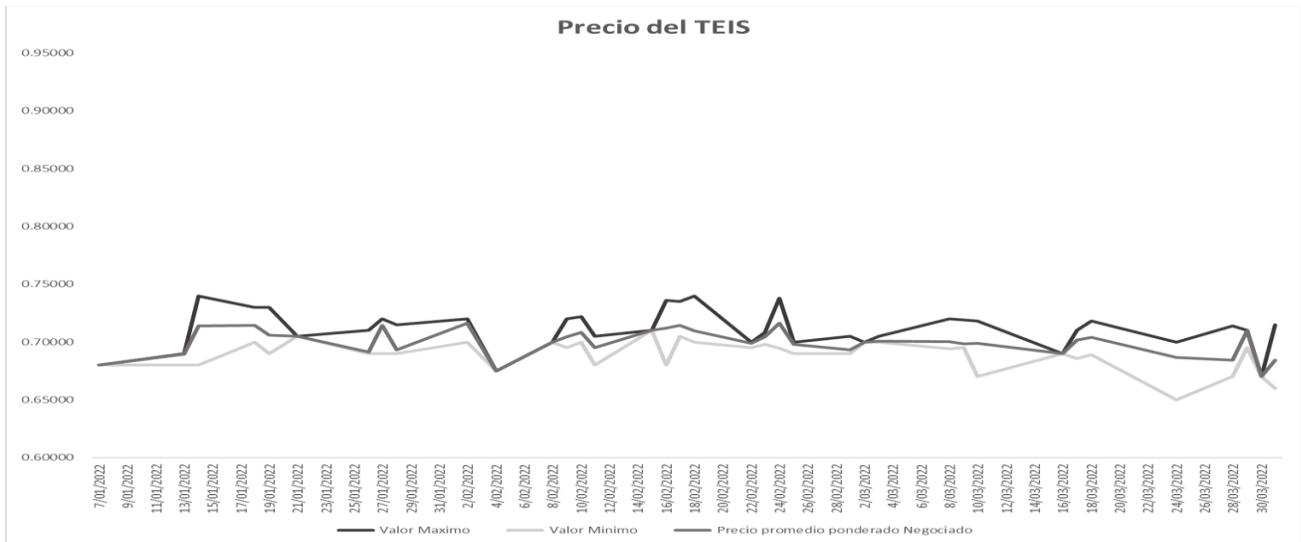
Fuente: BVC Informe diario de operaciones.

¹ Volumen promedio diario transado

Comportamiento del Precio TEIS

En el I Trimestre de 2022, el precio promedio ponderado del activo fue 70.0%; las negociaciones efectuadas oscilaron entre 74.0% y 65.0%.

COMPORTAMIENTO PRECIO TEIS - ENERO-MARZO. 2022



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 I trimestre del año 2022.

FECHA	TIPO
24-01-2022	Comité Asesor ordinario
11-02-2022	Comité Asesor estratégico
21-02-2022	Comité Asesor ordinario
22-03-2022	Comité Asesor ordinario



4. Asamblea General de Inversionistas

El día 29 de marzo de 2022 se llevó a cabo la reunión ordinaria de primera convocatoria de la Asamblea General de Inversionistas de PEI 2022, de manera mixta, es decir con asistencia presencial de algunos inversionistas en el auditorio primer piso del edificio Capital Towers ubicado en la calle 100 No. 7-33 de la ciudad de Bogotá D.C. y simultáneamente con la participación de otros 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 72.53% 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 giro del Flujo de Caja Distribuible es realizado el décimo día hábil de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.

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/>

