

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

Bogotá D.C., agosto 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-----	11
14.	HECHOS RELEVANTES-----	13
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 abril al 30 de junio 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 30 de junio 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

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 se 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, una vez suscrito el otrosí de modificación al contrato de Fiducia, el número de títulos en circulación será de 43.142.200, productor de la división de los títulos (split).

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 restituirlos 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 segundo trimestre de 2022 fue de 1.148.914 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 segundo trimestre de 2022 fue de 1,148,914 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 13 de mayo de 2022, fue realizado el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al primer trimestre del 2022, por un valor de COP 60,378 MM, es decir, COP 139,951 por Título, el cual tuvo un crecimiento del 20% frente al mismo periodo del año anterior.

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 segundo trimestre del año 2022, el pago del Flujo de Caja Distribuible (FCD) se realizó el pasado 12 de agosto de 2022, por un valor de COP 42,544 MM equivalentes a COP 98,614 por título. Es importante destacar que, en lo corrido de 2022, se habrán repartido COP 386,336 por título, lo cual representa un incremento del 3.4% frente al flujo pagado en el mismo periodo de 2021.

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 segundo 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 31-MAR-2022		\$335,392,604.00	\$ 313,972,604.00	\$ 21,420,000.00	
03/2022	28674	0.00	21,420,000.00	0.00	31/05/2022
04/2022	28799	21,420,000.00	21,420,000.00	0.00	19/05/2022
05/2022	28939	21,420,000.00	21,420,000.00	0.00	08/07/2022
06/2022	29071	21,420,000.00	21,420,000.00	0.00	28/07/2022
TOTAL PERIODO		\$ 64,260,000.00	\$ 85,680,000.00	\$ -	
ACUMULADO 30-JUN-2022		\$399,652,604.00	\$ 399,652,604.00	\$ -	

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 03 de mayo de 2022 se realizó la teleconferencia de resultados correspondiente al primer trimestre del 2022.
- ✓ El 31 de mayo de 2022, remitió a los Inversionistas, el informe correspondiente al primer 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.
- ✓ El 01 de junio de 2022, previa convocatoria efectuada el 24 de mayo de 2022, tuvo lugar, la reunión extraordinaria en primera convocatoria, de la sesión No. 24 de la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos, con un *quorum* del cincuenta y seis punto cuarenta por ciento (56,40%) de los Títulos Participativos del PEI en circulación. En dicho sentido la Asamblea contó con el *quorum* necesario para deliberar y decidir los puntos 2 y 3 del orden del día, los cuales requerían de la mitad más uno de los votos favorables de los inversionistas presentes en la reunión, según se indica en el numeral 4.8.7 del Prospecto de Emisión y Colocación, no obstante, no fue posible desarrollar los puntos 4, 5 y 6, toda vez que los temas a someter a consideración de la Asamblea en estos puntos requerían el voto afirmativo de los inversionistas que representen por lo menos el ochenta por ciento (80%) de la totalidad de los títulos en circulación a la fecha de la reunión, según se indica en el numeral 4.8.8 del Prospecto de Emisión y Colocación..
- ✓ El 15 de junio de 2022, previa convocatoria efectuada el 09 de junio de 2022, tuvo lugar la reunión extraordinaria en segunda convocatoria, de la Asamblea General de Inversionistas de títulos participativos emitidos por el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias en su sesión No. 25 del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias.
- ✓ Elaboró el acta No. 23 de la Reunión de Primera Convocatoria de la Asamblea Ordinaria General de Inversionistas de los Títulos de Participación del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, la cual fue debidamente suscrita por el presidente y secretario de la Asamblea, así como, los miembros de la Comisión Aprobatoria.
- ✓ Elaboró el acta No. 24 y 25 de la Reunión de Primera y Segunda Convocatoria de la Asamblea Extraordinaria General de Inversionistas de los Títulos de Participación del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, las cuales fueron debidamente suscritas

por el presidente y secretario de la Asamblea, así como, los miembros de la Comisión Aprobatoria.

- ✓ Notificó al Agente de Manejo y al Administrador Inmobiliario las solicitudes realizadas por parte de los Inversionistas, durante el segundo 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 03 de mayo 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 primer trimestre de 2022. Así mismo la teleconferencia correspondiente al segundo trimestre de 2022 se celebró el pasado 11 de agosto 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 registró ingresos por cerca de COP 300,000 MM lo que representa un incremento del 27%, en lo corrido del 2022.
- Los márgenes de operación del negocio, margen NOI y margen EBITDA, cerraron en 82.5% y 64.8%, respectivamente durante el año.
- La vacancia física del vehículo disminuyó a 5.9%, mientras que la vacancia económica descendió a un 7.9%, siendo las menores vacancias registradas desde el cierre de 2019, lo que refleja la recuperación del sector inmobiliario en Colombia.
- Pei avanza en la implementación de su estrategia de liquidez, por lo cual, migrará sus Títulos Participativos (TEIS) del sistema de renta fija al sistema de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC) en la semana del 22 de agosto y en simultáneo se activará el mecanismo de Split o división de los títulos, lo cual busca negociar los TEIS en un mercado más acorde a su naturaleza y adoptar las mejores prácticas globales, generando así la atracción de nuevos inversionistas locales e internacionales. Adicional a esto, se implementará la figura del formador de liquidez a través de Alianza Valores que busca fomentar una mejor formación de precios. Posteriormente, se pondrá en marcha la readquisición de títulos en consideración a las condiciones del mercado.

15. QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES

Durante el segundo 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.

Es importante indicar que, las solicitudes recibidas se encuentran relacionadas principalmente con actualización de datos de contacto, así mismo, se presentó una (1) inquietud frente al comportamiento de las operaciones de Renta Fija en la Bolsa de Valores y dos (2) con relación al futuro de los títulos de PEI de cara a las elecciones presidenciales.

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@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 segundo 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

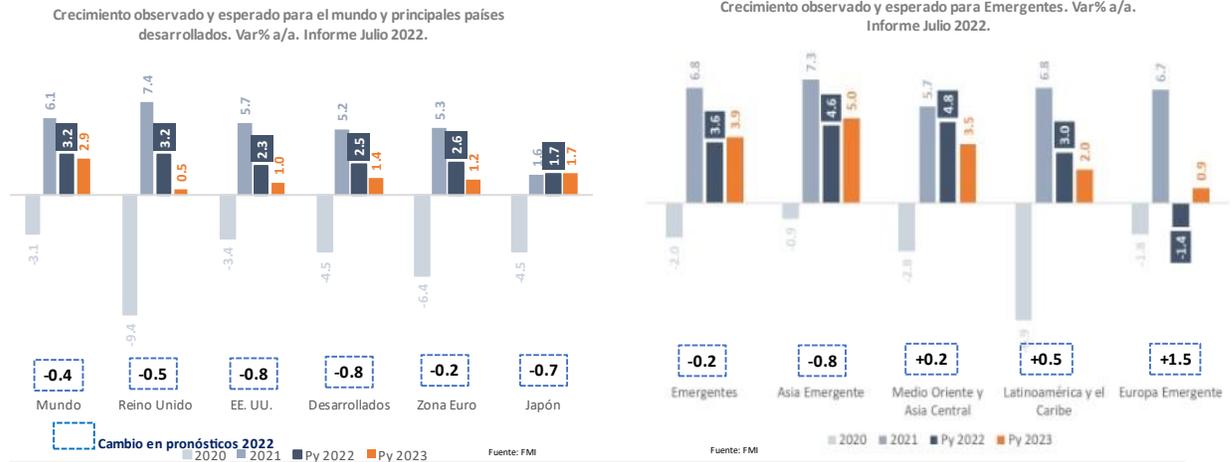
Elaboró: Andrés Chávez- Ejecutivo de Negocios *AC*
Revisó: Jessica Antolínez- Directora de Negocios *JK*

ENTORNO ECONÓMICO SEGUNDO TRIMESTRE 2022

ENTORNO INTERNACIONAL

FMI: Los riesgos sobre el crecimiento continúan a la baja

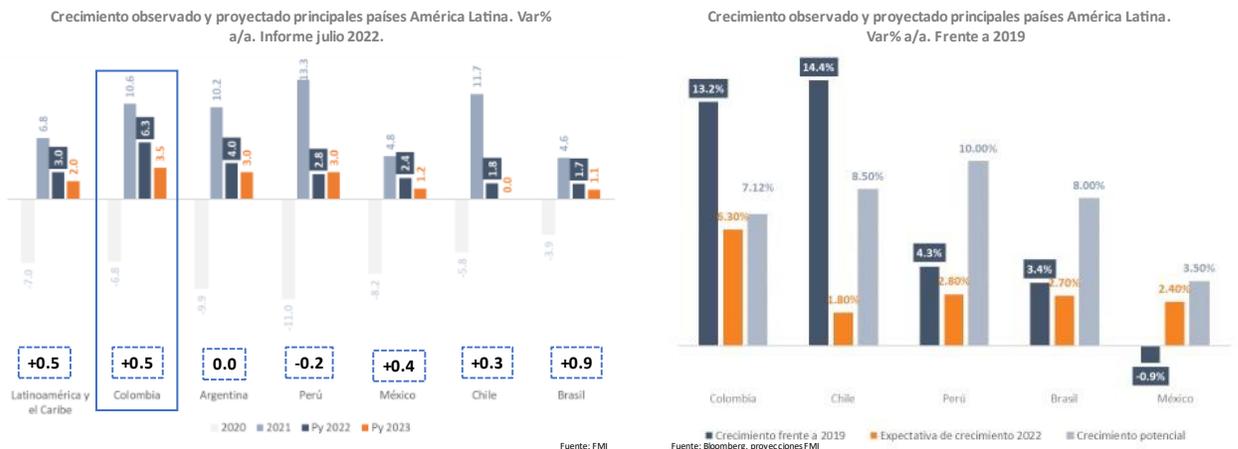
- De acuerdo al Fondo Monetario Internacional, las perspectivas económicas mundiales continuaron deteriorándose desde el informe de abril, consecuencia del avance de la inflación, unas condiciones financieras globales apretadas y los riesgos de una crisis energética en Europa. A diferencia del informe anterior, las expectativas de crecimiento para 2023 de la mayoría de grupos económicos se revisó a la baja, en línea con los riesgos de recesión en Estados Unidos y Europa, mientras que el crecimiento de China se desacelera.



PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL

Crecimiento de América Latina se mantendría por debajo del potencial

- Para América Latina, el Fondo revisó al alza la proyección de la mayoría de economías para 2022, gracias al impacto positivo del alza de los precios de las materias primas para los países productores de la región. En general, los riesgos para los países latinoamericanos siguen estando dados por crecimientos que estarían lejos del potencial, altos niveles de inflación y condiciones financieras globales ajustadas. Según el FMI, Colombia lideraría el crecimiento de la región este año y el próximo gracias a la solidez en el consumo de los hogares.



PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL

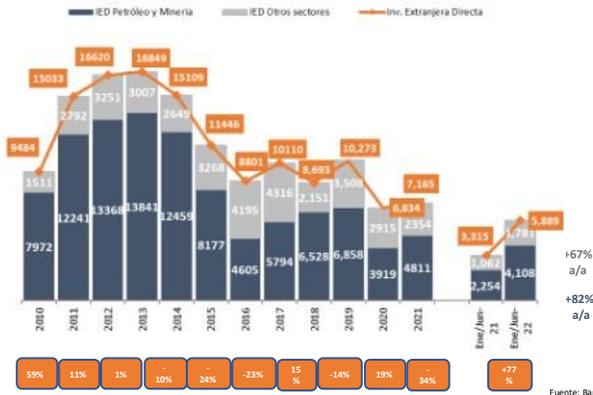


ENTORNO LOCAL

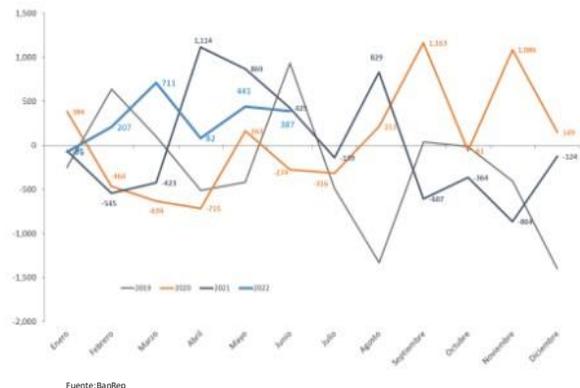
Flujos de Inversión

- ▶ Durante lo corrido de 2022 al 30 de junio, la Inversión Extranjera Directa (IED) ajustó un crecimiento de 77% frente al mismo periodo de 2021. Por su parte, la IEP ajusta una entrada de USD\$ 1.754 millones, cifra que se compara con la entrada de USD\$ 1.379 millones registrada en el mismo lapso de 2021. Hacia adelante, la Asociación Colombiana de Petróleo y Gas (ACP) estima una inversión en exploración de petróleo correspondiente a 2,2 veces más que la ejecutada en 2021 y la más alta no vista desde 2014, lo que contribuiría a mantener una perspectiva positiva para el desempeño de la IED. La Inversión de Portafolio (IEP) en contraste, podría verse menguada ante la incertidumbre alrededor del manejo económico y político del nuevo gobierno y, el ajuste agresivo de política monetaria que está realizando la Reserva Federal con el fin de aplacar el fuerte incremento de los precios.

Inversión Extranjera Directa (IED). En millones de USD, hasta 30 de junio de 2022.



Inversión Extranjera de Portafolio (IEP). En millones de USD, hasta 30 de junio de 2022.

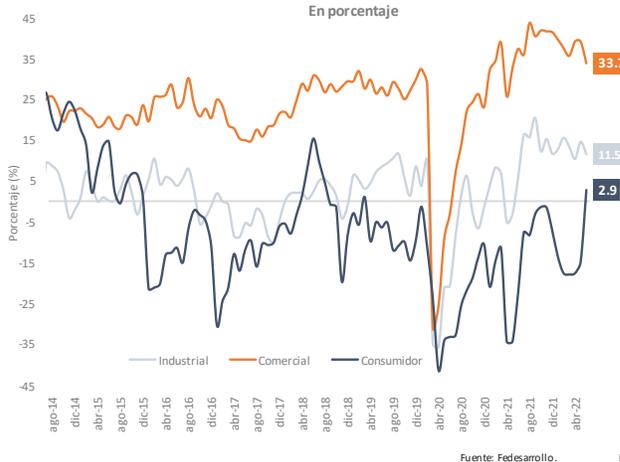


PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL

Confianzas

- ▶ El Índice de Confianza del Consumidor calculado por Fedesarrollo se recuperó durante el mes de junio, ajustando una variación de 2,9%, frente a la estimación de mayo de -14,7%. La mejora del indicador obedeció a un avance de 21,1% en el componente de expectativas económicas y un repunte del componente de condiciones económicas de 12,5%, en medio del avance de precios en la economía y las mayores tasas de interés. Durante el mes de junio, la confianza comercial se deterioró ligeramente, pasando de 39,0% hasta 33,7% mientras que la confianza industrial retrocedió desde 14,5% en mayo hasta 11,5% en junio, ambos indicadores registraron una caída del componente de expectativas.

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



Variable / Balance %	2021 Junio	2022 Mayo	2022 Junio
Índice de Confianza del Consumidor – ICC	-22,3	-14,7	2,9
A. Índice de Expectativas del Consumidor – IEC	-4,6	-3,5	17,5
B. Índice de Condiciones Económicas - ICE	-48,8	-31,5	-19,0

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

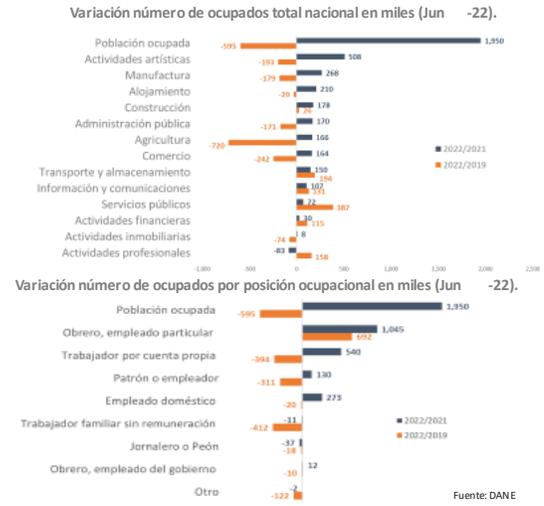
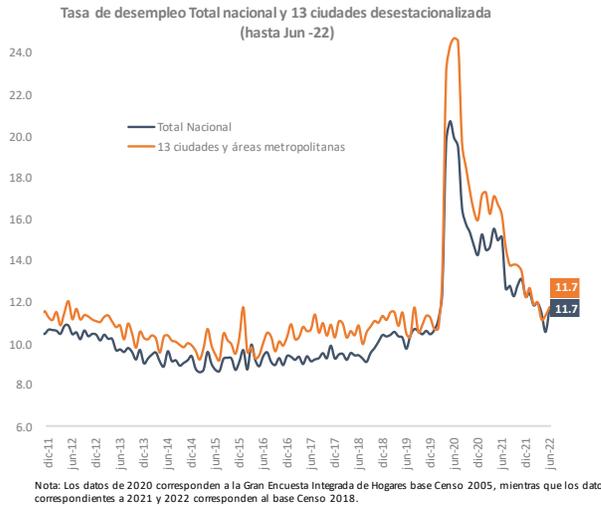


PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL



Mercado laboral

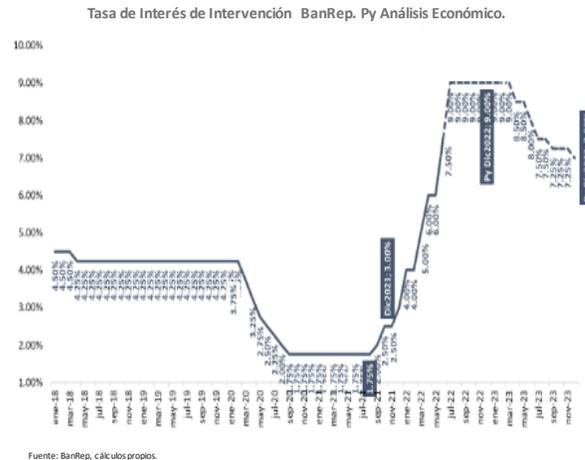
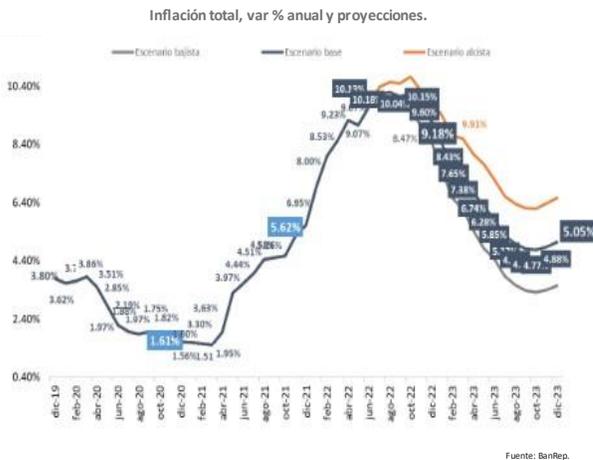
- La tasa de desempleo correspondiente al mes de junio ajustó 11,3%, lo que representó una reducción de 3,3% comparado con el mismo mes de 2021. Según el informe de la entidad en el sexto mes del año la población ocupada llegó a 22,02 millones, cifra superior en 1,95 millones a la registrada en el mismo lapso del año pasado. La tasa de desempleo en 13 ciudades se situó en 11,7%, lo que significó un retroceso de 5,5% comparado con junio de 2021 (16,5%) pero rebotando desde el 10,8% del mes anterior. Los sectores que más mano de obra recuperaron frente a junio de 2021 fueron: Actividades artísticas, de entretenimiento, recreación, industrias manufactureras, alojamiento y servicios de comida.



PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL

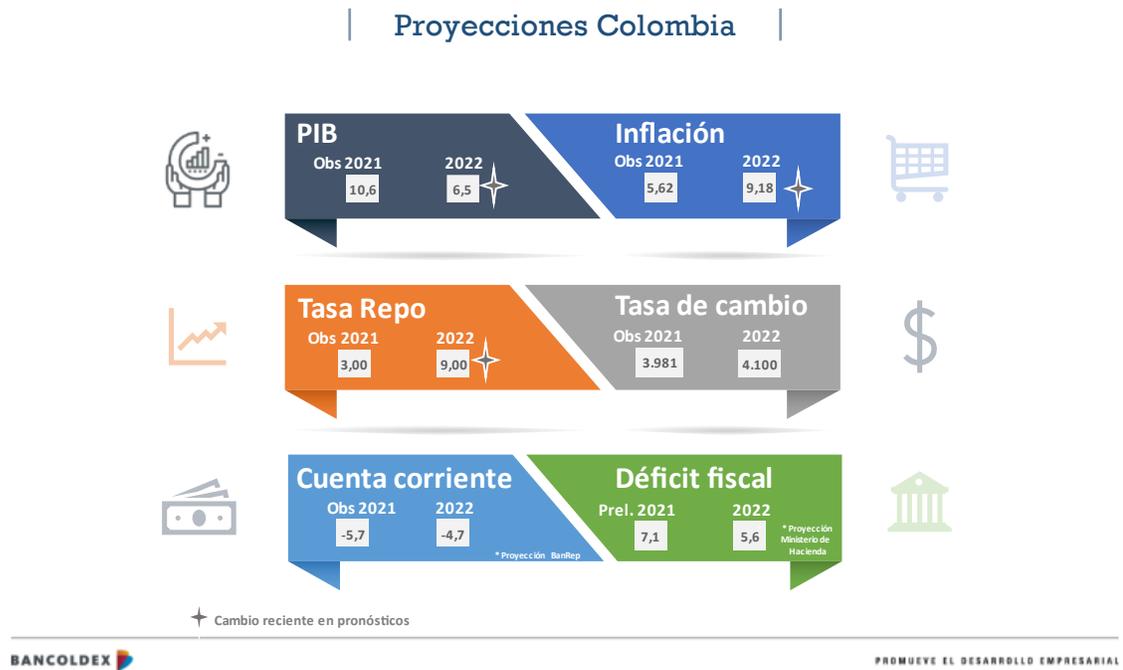
Py Inflación y política monetaria

- La inflación del mes de junio ajustó una variación mensual de 0,51%, en línea con las expectativas del consenso del mercado. Al analizar por componentes, durante el mes, las mayores variaciones mensuales de precios las registraron las divisiones de gastos de: Restaurantes y hoteles (1,06%), bienes y servicios para la conservación del hogar (0,96%) y transporte (0,76%). Tras la lectura, esperamos que la inflación cierre 2022 sobre 9,18%, incorporando el efecto que tendrá el desmonte del subsidio a los combustibles anunciado por el Ministerio de Hacienda. En vista de lo anterior, y de las inflaciones anuales de dos dígitos que esperamos en la segunda parte del año, mantenemos nuestra expectativa de tasa de interés para fin de año en 9,00%.



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 11 de agosto de 2022, se observa que, los activos bajo manejo han alcanzado un total de 8.05 billones de pesos, representados en cerca de 1.15 millones de metros cuadrados de área arrendable. Lo anterior, preservando la estrategia de diversificación con un 42% de la propiedad de inversión en centros comerciales, 4% en locales comerciales, 33% en activos corporativos, 15% en activos logísticos y 6% en la categoría de activos especializados, acompañados por los más de 4,600 inversionistas y cerca de 1,800 arrendatarios del vehículo.

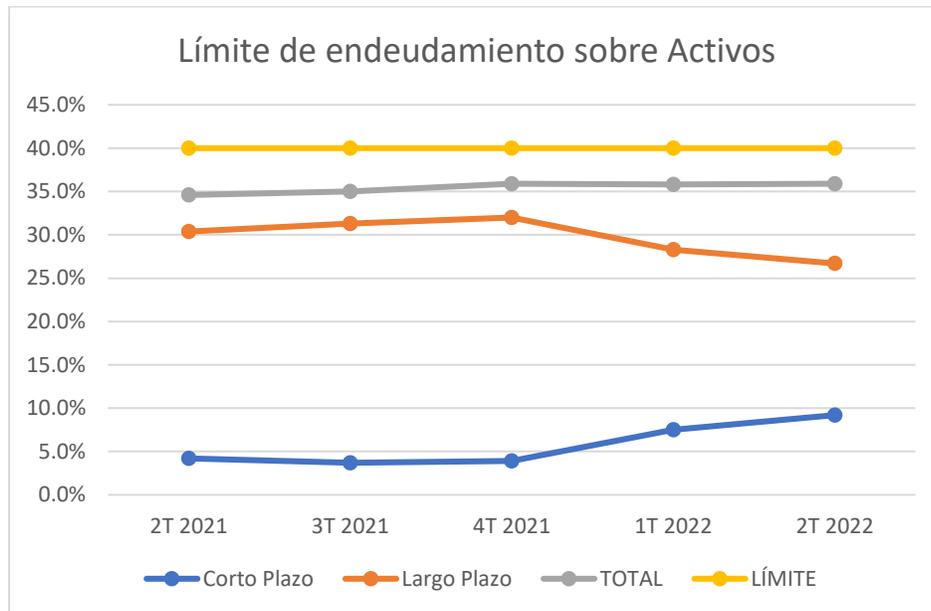
Nivel de Exposición y Endeudamiento

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 segundo trimestre de 2022 en 2.9 billones de pesos de los cuales el 74.4% es deuda de largo plazo y el 25.6% corresponde a deuda de corto plazo. Lo anterior, equivale a un indicador Loan To Value o deuda bruta sobre activos de 35,9%.



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 11 de agosto de 2022, se observa que, durante el segundo trimestre de 2022, la vacancia física continúa un comportamiento a la baja, cerrando el segundo trimestre del año en 5.9%, que comparado con el trimestre inmediatamente anterior representó una disminución de 50 puntos básicos. Lo anterior, explicado principalmente por colocaciones importantes en las principales categorías como: la ocupación de cerca de 4,000 m² en el segmento corporativo. Así como la ocupación de espacios por cerca de 4,000 m² en la categoría comercial en sectores de supermercado, retail, restaurantes, entre otros.

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 11 de agosto de 2022, la vacancia económica cerró en 7.9%, que comparado con el trimestre inmediatamente anterior representó una disminución de 110 puntos básicos. Dicho resultado se explica principalmente por la finalización de periodos de gracia y adecuaciones de arrendatarios como: Lynxus en la categoría corporativo, y un mejor comportamiento de facturación en centros comerciales debido a finalizaciones de períodos de gracia y adecuaciones; así como también fechas importantes en el sector comercio como el día sin IVA y día del padre.

Avalúos

De acuerdo con la información remitida por el Agente de Manejo, con corte a junio de 2022 se presenta un avance del 33% en los avalúos de los activos que conforman el vehículo, durante dicho trimestre se activaron 27 avalúos, que corresponden a 2.5 billones de la propiedad de inversión del portafolio. La valorización de la propiedad de inversión, de la mano de la actualización de los avalúos y el resultado de la operación, generó un impacto en valorización por título de 3.5% llegando a un valor en libros por título de 11.7 millones de pesos. Para el segundo semestre, se tiene programada la actualización de los avalúos correspondientes el 49% de la propiedad de inversión.

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

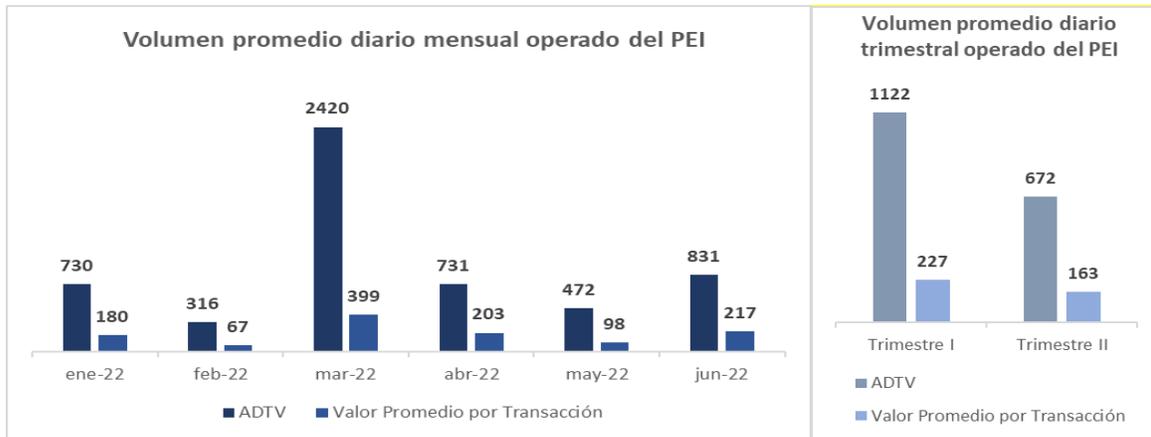


Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, pisos 6 – Bogotá D.C.

PBX: +60 (1) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211

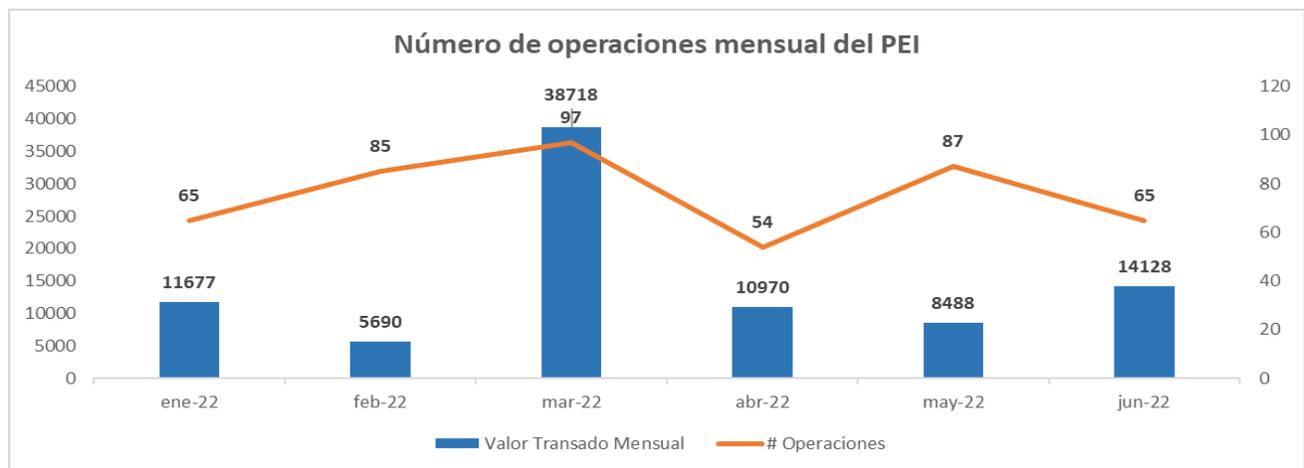
www.fiducoldex.com.co

El ADTV¹ transado durante lo corrido del año, ascendió a COP 1,793 MM. Se realizaron 206 operaciones, con un valor trimestral transado equivalente COP 33,585 MM.



Cifras en millones de pesos

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



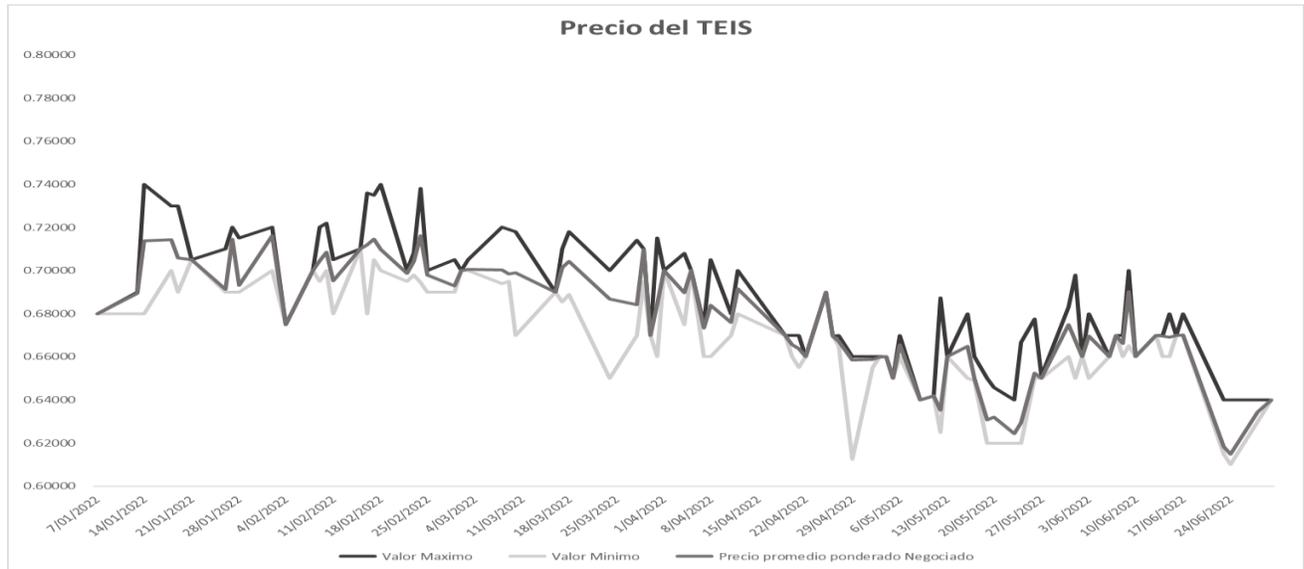
Fuente: BVC Informe diario de operaciones.

Comportamiento del Precio TEIS

En el II Trimestre de 2022, el precio promedio ponderado del activo fue 66.1%; las negociaciones efectuadas oscilaron entre 61.0% y 70.8%.

¹ Volumen promedio diario transado

COMPORTAMIENTO PRECIO TEIS - ENERO-JUNIO 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 II trimestre del año 2022.

FECHA	TIPO
3 de mayo de 2022	Comité Asesor Ordinario PEI
16 de mayo 2022	Comité Asesor Ordinario PEI
21 de junio 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 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 12 de agosto, se realizará el Pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al segundo trimestre de 2022 por un valor de COP 42,544 MM equivalentes a COP 98,614 por título.

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/>

