

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE
INVERSIONISTAS
INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTAS PEI
Del 01 de octubre al 31 de diciembre de 2021

Bogotá D.C., febrero 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. 13^a - 24 Pisos 6° y 7° 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. -----	5
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 -----	8
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 -----	11
15.	QUEJAS Y RECLAMOS-----	12
16.	CONTACTOS DE ATENCIÓN DE PQR'S, SUGERENCIAS, REQUERIMIENTOS Y/O FELICITACIONES-----	12
17.	INFORMACIÓN CONFIDENCIAL -----	13
18.	REVISORÍA FISCAL -----	13
19.	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA-----	13

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 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 octubre al 31 de diciembre de 2021
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 Heidy Nataly Arias Romero- Analista de Negocios Correo: heidy.arias@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 diciembre de 2021, 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.
- ✓ Restituirle al Fideicomitente la suma de un millón de pesos (COP1,000,000), cuando se liquide el Patrimonio Autónomo.
- ✓ Pagar al Centro Sofía Koppel, o a quien corresponda, oportunamente el Beneficio de la Fundación.
- ✓ Pagar, por conducto de DECEVAL, a los Inversionistas los Rendimientos Distribuibles previstos del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ Pagar, por conducto de DECEVAL, a los Inversionistas lo que les corresponda por concepto de redención y readquisición de los Títulos.
- ✓ Mantener los activos y los recursos del Patrimonio Autónomo separados de sus propios activos y recursos, así como de los demás activos y recursos que la Fiduciaria administre de terceros.
- ✓ Presentar, mensualmente, estados financieros del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, el Comité Asesor, la calificadora de valores y a las autoridades competentes que así lo requieran.
- ✓ Presentar a la Superintendencia la información requerida por el Decreto 2555, especialmente la consagrada en el artículo 6.16.1.1.2 de dicho decreto.
- ✓ Cumplir con las normas relativas a titularización en el mercado público de valores.
- ✓ Llevar la contabilidad del Patrimonio Autónomo, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y las normas que sean relevantes.
- ✓ No celebrar actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo para una finalidad diferente a la prevista del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ No adquirir en nombre del Patrimonio Autónomo obligaciones diferentes a las previstas del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ Llevar a cabo las provisiones correspondientes al Fondo de Operación y al Fondo de Readquisición, de acuerdo con los lineamientos del Comité Asesor.
- ✓ Contraer Endeudamiento Financiero siguiendo los lineamientos y políticas previstas del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ Pagar los Gastos de Operación y Costos de Emisión del Patrimonio Autónomo.
- ✓ Llevar a cabo la valoración de los Títulos y del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la metodología prevista en el numeral 2.7 del Prospecto y 19 del Contrato de Fiducia.
- ✓ En los eventos de terminación anticipada del Contrato de Administración Inmobiliaria previstos en los literales (i) y (ii) de la cláusula séptima de dicho contrato, contratar a la nueva administradora inmobiliaria designada por la Asamblea General de Inversionistas.

- ✓ Invertir las sumas que reciba el Patrimonio Autónomo de los arrendatarios a título de garantía en Activos Financieros y restituirlas a los arrendatarios, de acuerdo con los términos de cada Contrato de Arrendamiento.
- ✓ Cumplir con las normas del decreto 2555 de 2010 (antes Resolución 400) en lo que respecta a la titularización de Activos Inmobiliarios.
- ✓ La Fiduciaria realizará los actos necesarios para cumplir con el objeto del Contrato de Fiducia, teniendo en cuenta que sus obligaciones son de medio y no de resultado

7. ACTIVOS

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

El área arrendable con corte al cuarto trimestre de 2021 fue de 1.139.232 m².

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

La calificadora BRC Standard & Poor's S&P Global realizando su revisión anual mantuvo la calificación i-AAA, en grado de inversión otorgada a los Títulos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, la cual indica que la probabilidad de generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital es sumamente alta por la calidad y características de los activos subyacentes (perspectivas de valorización) y los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento.

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 cuarto trimestre de 2021 fue de 1.139.232 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 16 de noviembre de 2021, fue realizado el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre julio y septiembre de 2021.

Con 431.422 TEIS en circulación, distribuidos en 4,653 Inversionistas, el Patrimonio Autónomo realizó pago de ciento cincuenta mil setecientos noventa y cinco pesos m/cte (\$150.795,00) 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 cuarto trimestre del año 2021, la distribución y giro de rendimientos realizó el pasado 14 de febrero de 2022, por valor de \$147.771 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.

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
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

Durante el cuarto trimestre de 2021, se causó por concepto de honorarios la suma de cincuenta y ocho millones trescientos ochenta y un mil ochocientos ochenta pesos con setenta y seis centavos m/cte (\$ 58.381.880,76) tal como aparece discriminado en el siguiente cuadro:

MES	FACTURA	CAUSADA	PAGADA	SALDO
ACUMULADO 30-SEP-2021		\$ 212.750.722,80	\$ 193.290.095,88	\$ 19.460.626,92
sep-21	27773	\$ 0,00	\$ 19.460.626,92	\$ 0,00
oct-21	27910	\$ 19.460.626,92	\$ 19.460.626,92	\$ 0,00
nov-21	28053	\$ 19.460.626,92	\$ 19.460.626,92	\$ 0,00
dic-21	28222	\$ 19.460.626,92	\$ 0,00	\$ 19.460.626,92
TOTAL PERIODO		\$ 58.381.880,76	\$ 58.381.880,76	\$ 19.460.626,92
ACUMULADO 31-DIC-2021		\$ 271.132.603,56	\$ 251.671.976,64	\$ 19.460.626,92

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.

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

14. HECHOS RELEVANTES

Teleconferencia de Resultados.

El 11 de noviembre de 2021, PEI Asset Management llevó a cabo la teleconferencia de resultados, en el horario comprendido entre 8:00 a.m. y 10:00 am, en la cual se expuso el comportamiento y resultados del tercer trimestre de 2021. Así mismo la teleconferencia correspondiente al cuarto trimestre de 2021 se celebró el pasado 10 de febrero 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 link <https://pei.com.co/portal-inversionistas/teleconferencias/>

Noticias relevantes

- El 26 de noviembre de 2021, PEI invirtió la suma total de \$77.315.272.708 como aporte adicional de capital al Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, en la Ciudad de Cali,

adquiriendo una participación del 49% respecto las ampliaciones en operación del Centro Comercial Jardín Plaza, relacionadas con la Etapa I de la Expansión Plaza Norte y el área adicional del Centro Comercial para la operación de la Tienda H&M.

- El día 01 de diciembre de 2021, PEI suscribió el 60% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Hotel Calablanca Barú administrado por Alianza Fiduciaria S.A., incursionando en el mercado hotelero, con una inversión por la suma total de CO \$ 120.120.000.000. Este activo está ubicado en la exclusiva Isla de Barú, a pocos kilómetros de Cartagena.
- El día 13 de diciembre de 2021, PEI adquirió el 82% de los derechos fiduciarios y de beneficio del Fideicomiso PA RIVANA BUSINESS PARK ETAPA I, administrado por Fiduciaria Bancolombia S.A., en el que está construido el Edificio Rivana Etapa I y opera la sede administrativa de Tigo, con una inversión por la suma total de COP \$ 141.802.401.993.
- El día 16 de diciembre de 2021 suscribió una escritura pública de compraventa para la adquisición por parte del PEI del derecho de propiedad sobre el 100% de en un edificio corporativo multi arrendatario en el norte de Bogotá. El valor de compraventa del referido activo es de CO\$9.230.000.000.

15. QUEJAS Y RECLAMOS

Durante el cuarto trimestre de 2021, no se presentaron quejas y/o reclamos ante Fiducoldex como Representante Legal de los Inversionistas.

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

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

fiducoldex@fiducoldex.com.co

www.fiducoldex.com.co

REPRESENTANTE DE LOS INVERSIONISTAS

Contacto: Andrés Chavez -Ejecutivo de Negocios
Heidy Arias- 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 cuarto trimestre 2021 y demás aspectos relevantes.

Cordialmente



OSK

OSCAR ALBEIRO FLOREZ CÁRDENAS

Representante Legal de Fiducoldex S.A

Actuando en su Rol de Representación Legal de Inversionistas del PEI

Anexo Informe complementario

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

fiducoldex@fiducoldex.com.co

www.fiducoldex.com.co

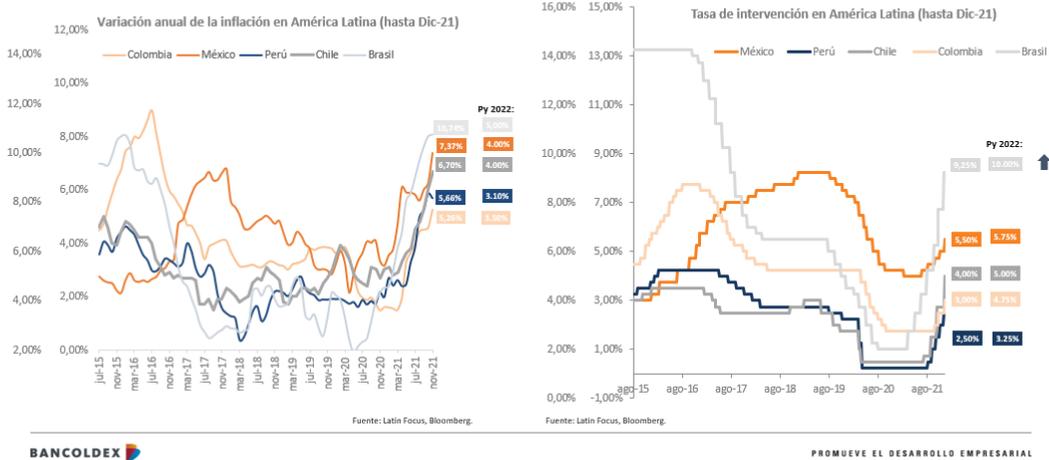
Página 13 de 13

ENTORNO ECONÓMICO Cuarto Trimestre 2021

ENTORNO INTERNACIONAL

Inflación y política monetaria en América Latina

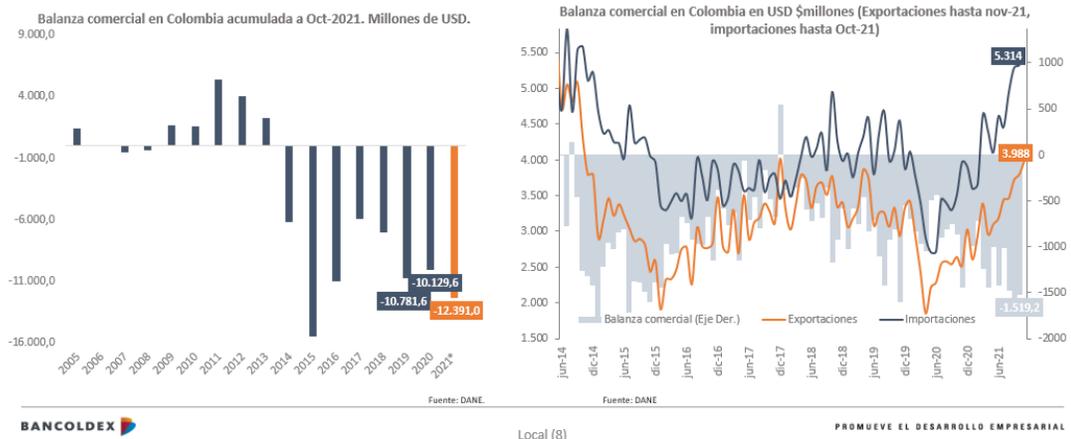
- Las irrupciones en las cadenas de suministros, los altos costos de las materias primas, la devaluación de las monedas emergentes y el exceso de liquidez producto de las políticas expansivas de los bancos centrales, particularmente de los países desarrollados, entre otros factores, han elevado la inflación de la mayoría de países de América Latina, por encima de los objetivos de los bancos centrales. Adicionalmente, el avance de las economías de la región en medio de la reactivación económica, sumado a las presiones inflacionarias han provocado ajustes (en algunos casos agresivos) en la política monetaria, con los emisores buscando anclar de nuevo la inflación en el mediano plazo.



ENTORNO LOCAL

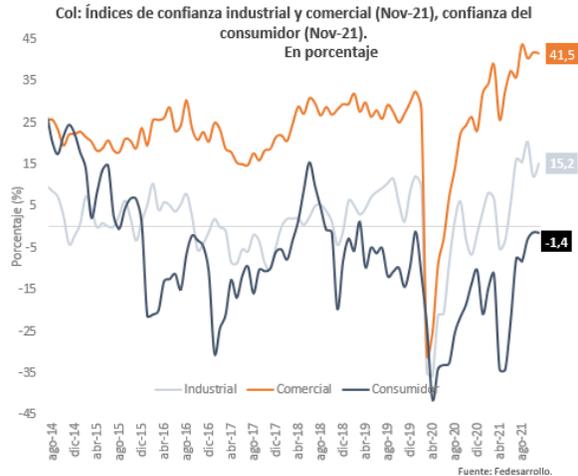
Sector externo

- El déficit acumulado de cuenta corriente a octubre de 2021 ajustó USD \$12.391 millones, superando la cifra registrada para finales de 2020, acorde a las mayores dinámicas de la actividad económica, en un entorno donde la recuperación de la demanda ha elevado las importaciones por encima de las exportaciones, estas últimas limitadas por los obstáculos que persisten en las cadenas de suministros globales. Al analizar por tipo de bien, las exportaciones continuaron soportadas en noviembre por el los bienes minero energético, con menores volúmenes a los prepandémicos pero con mejores precios internacionales. Por el lado de las importaciones, durante octubre el aumento más significativo se dio en bienes intermedios, entre ellos combustibles y bienes para la industria.

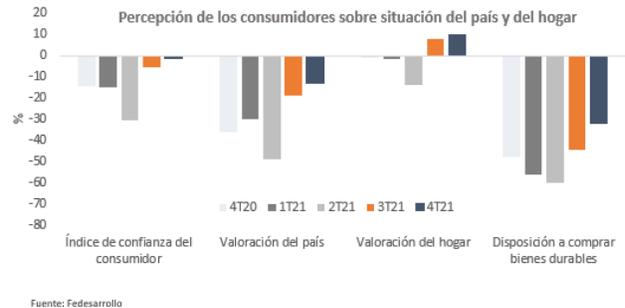


Confianza del consumidor, industrial y comercial

- El Índice de Confianza del Consumidor calculado por Fedesarrollo para el mes de noviembre registró un leve deterioro frente a la estimación anterior, pasando de -1,3% a -1,4%. El desempeño del índice obedeció a una caída de 4,2% en el componente de expectativas del consumidor, el cual se ubicó en 6,4%, mientras que el indicador de condiciones económicas avanzó frente al mes de octubre, pasando de -19,2% a -13,1%. El índice de confianza comercial ajustó a 41,5%, registrando un deterioro de 0,2 puntos porcentuales frente a la estimación del mes de octubre, mientras que la confianza industrial pasó de 12,2% en su estimación de octubre a 15,2% en noviembre.

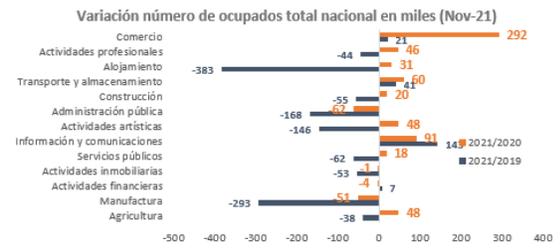
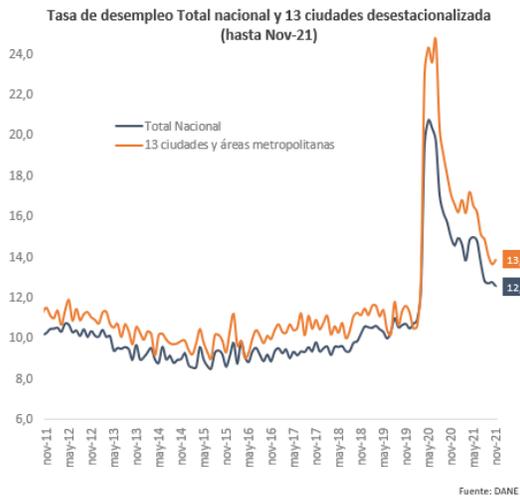


Variable / Balance %	2020 Noviembre	2020 Octubre	2021 Noviembre
Índice de Confianza del Consumidor - ICC	-13,6	-1,3	-1,4
A. Índice de Expectativas del Consumidor - IEC	6,5	10,6	6,4
B. Índice de Condiciones Económicas - ICE	-43,9	-19,2	-13,1



Mercado laboral

- La tasa de desempleo correspondiente al mes de noviembre ajustó 10,8%, lo que representó una reducción de 2,5% comparado con el mismo mes del 2020 (13,3%) y de 1,0% frente al mes anterior. La tasa global de participación se ubicó en 60,4%, en el mismo periodo del 2020 fue 61,4%. De otro lado, la tasa de desempleo 13 ciudades ajustó 12,2%, lo que significó una disminución de 3,1% comparado con noviembre de 2020 (15,3%) y 0,1% frente al mes de octubre.

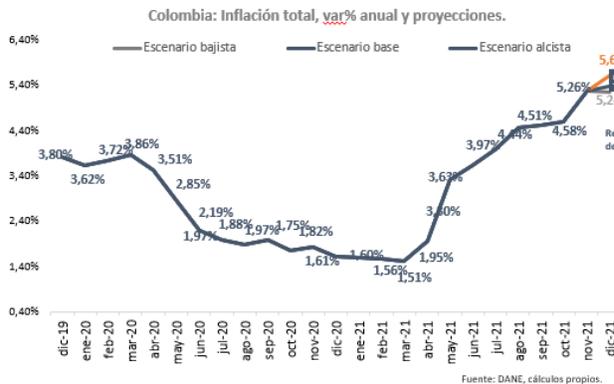


PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL



Inflación y política monetaria

- La inflación del mes de noviembre ajustó una variación mensual de 0,50%, sorprendiendo al alza al promedio de analistas, quienes esperaban una variación mensual de 0,22%. Con esta lectura, la inflación anual sube de 4,58% a 5,26%, nivel máximo no visto desde enero de 2017, ubicándose ya lejos del objetivo máximo del Banco de la República de 4,00%. El resultado se explicó por el incremento en el precio de grupos como alimentos (+1,45%), restaurantes y hoteles (+0,93%), transporte (+0,47%), entre otros. Cabe resaltar que los precios de grupos como recreación y cultura y prendas de vestir ajustaron variaciones negativas afectadas por el día sin IVA, aunque las variaciones fueron mucho menores a las registradas en octubre. Tras el dato, nuestra expectativa de cierre de año volvió a incrementarse a 5,37%. Lo anterior ratifica la perspectiva de un movimiento de 50 pbs en la tasa Repo para el mes de diciembre, con lo que la tasa de referencia cerraría el año sobre 3,00%. Además, dadas las presiones inflacionarias que prevemos se mantengan fuertes en 2022, aumentamos nuestra expectativa para los movimientos de la tasa de interés, la cual cerraría en 5,25%, desde el 4,75% esperado anteriormente.



PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL

Salario mínimo

¿Qué está indexado al salario mínimo?

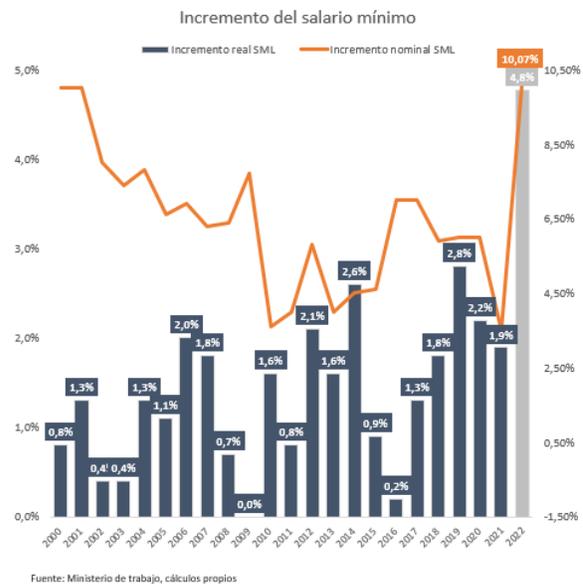
- Costos de los empresarios (Salariales y carga prestacional).
- Cuotas moderadoras y copagos salud(SMLV diario).
- Algunos costos de peajes aumentan por la inflación y otros por salario mínimo (Lo que significaría un aumento de los costos de transporte).
- Monto de pensión mínima
- Costos de seguros de vehículos

Salario integral

- Al revisar indicadores capturados en la Encuesta de Pulso Social del DANE o encuesta Raddar, se observa que los hogares que más han acelerado el **gasto** postpandemia son aquellos de medianos y altos ingresos.

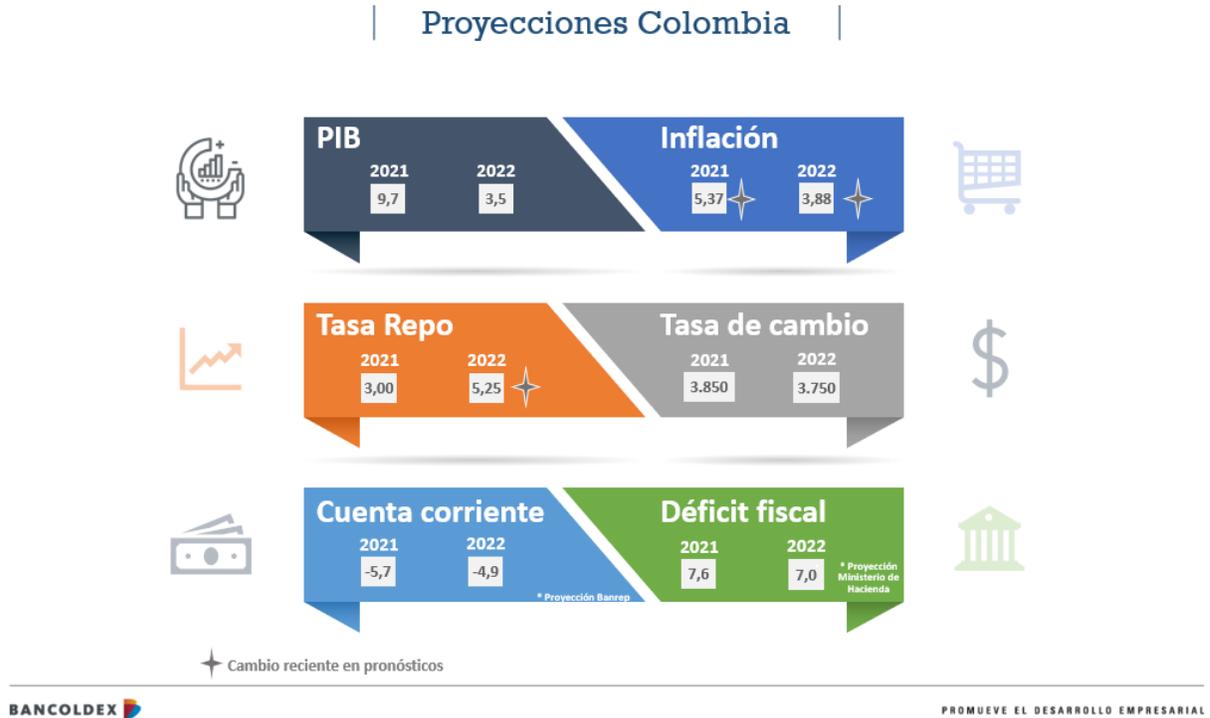
Consecuencias del aumento por encima del 8%

- Menor creación de empleo en medio de un panorama de recuperación del mercado laboral, particularmente en mipymes y compañías medianas.
- Aumento de la informalidad (Menor productividad).
- Deterioro de la situación actual del esquema pensional del país.
- Mayor gasto del Gobierno en salud.



PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL





1. Aspectos relevantes del Patrimonio Autónomo

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 GLA¹ con corte al cuarto trimestre de 2021 fue de 1.139.232 m².

A continuación, se presenta un resumen de las principales actividades:

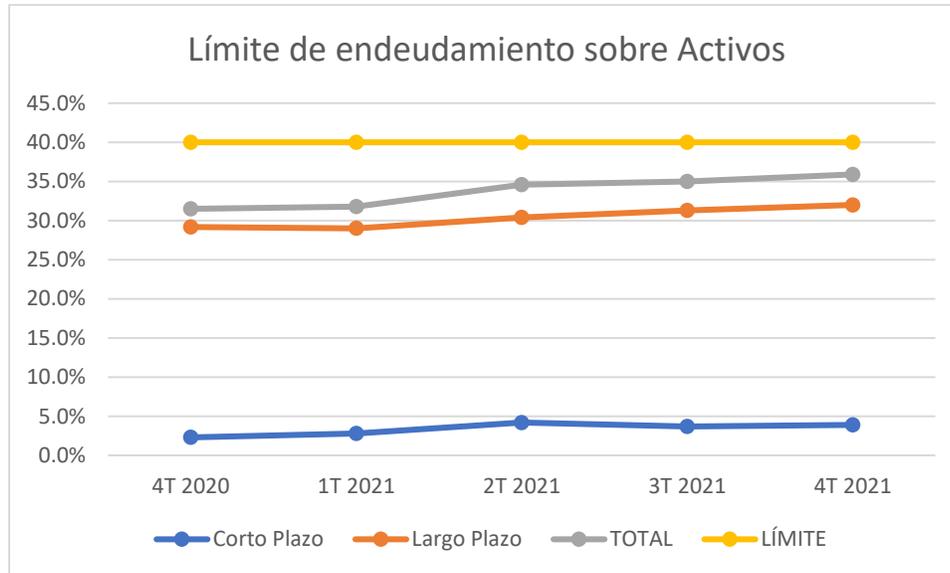
Contratos de arrendamiento

Durante el cuarto trimestre de 2021, el Administrador Inmobiliario, en cumplimiento de las obligaciones definidas en el Contrato de Fiducia y el Prospecto, realizó la renovación de 39 mil metros cuadrados y permitió el arriendo de nuevos espacios de 9.6 mil metros cuadrados.

¹ Gross Leasable Area

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. Para el cuarto trimestre del 2021, el nivel de endeudamiento se ubica en el 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.

Gracias a las actividades comerciales de arrendamiento del Administrador Inmobiliario, se disminuyó la vacancia física, pasando de un 7.3% del tercer trimestre de 2021 a un 6.9% para el cuarto trimestre de 2021, la más baja registrada en el año, debido a las colocaciones de área en el sector de oficinas, centros comerciales con arrendatarios en sectores de tecnología, salud y comercio minorista.

Vacancia Económica

Corresponde a los recursos que el portafolio deja de percibir de aquellos inmuebles que están parcial o totalmente desocupados. Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia del 10 de febrero de 2022, se observa que durante el cuarto trimestre del 2021 la vacancia económica disminuyó en 2.5 pp frente al trimestre anterior,



ubicándose en el 9.7% para el cuarto trimestre de 2021. Lo anterior, debido a que, durante el último trimestre del año, se presentó un incremento en la facturación de la categoría comercial, así como la finalización de algunos periodos de gracia, retención de contratos e ingresos de nuevos arrendatarios, lo que demuestra la dinámica de recuperación que se ha presentado en el portafolio.

Avalúos

La evolución de la actualización de avalúos para el cuarto trimestre de 2021 fue del 13% de acuerdo con lo informado por el Administrador Inmobiliario, dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 2.7 del Prospecto del Programa de Emisión y Colocación, el cual indica que, ningún avalúo comercial podrá tener una vigencia superior a doce (12) meses.

Rentabilidad de títulos

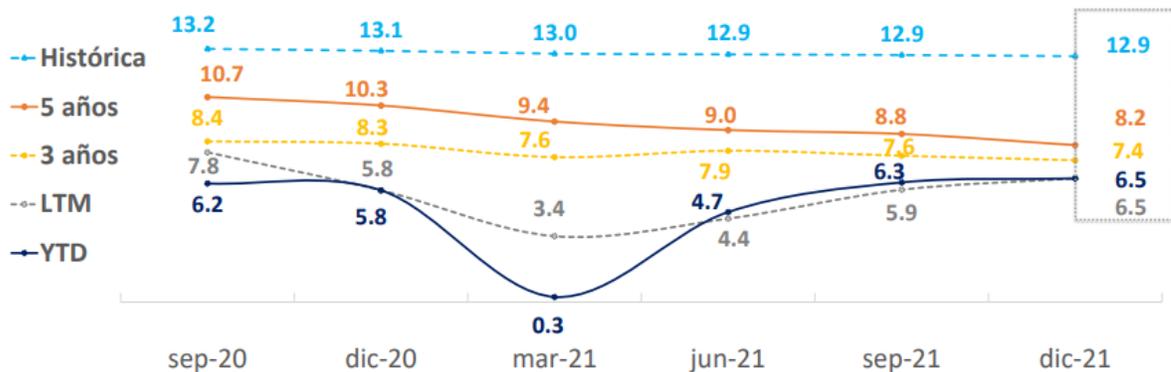
El Agente de Manejo diariamente realiza la actualización correspondiente para determinar el valor de los títulos de participación TEIS. Para ello, diariamente el PEI hace un cierre de su Estado de Ganancias y Pérdidas para hallar la utilidad del ejercicio. Una vez determinada la utilidad diaria toma 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>

Para el cierre de diciembre de 2021, la rentabilidad YTD (Year to Date) se situó en 6,5% . 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/2022/01/Informe-mensual-Pei-Dic-21.pdf>



Flujo de Caja Distribuible

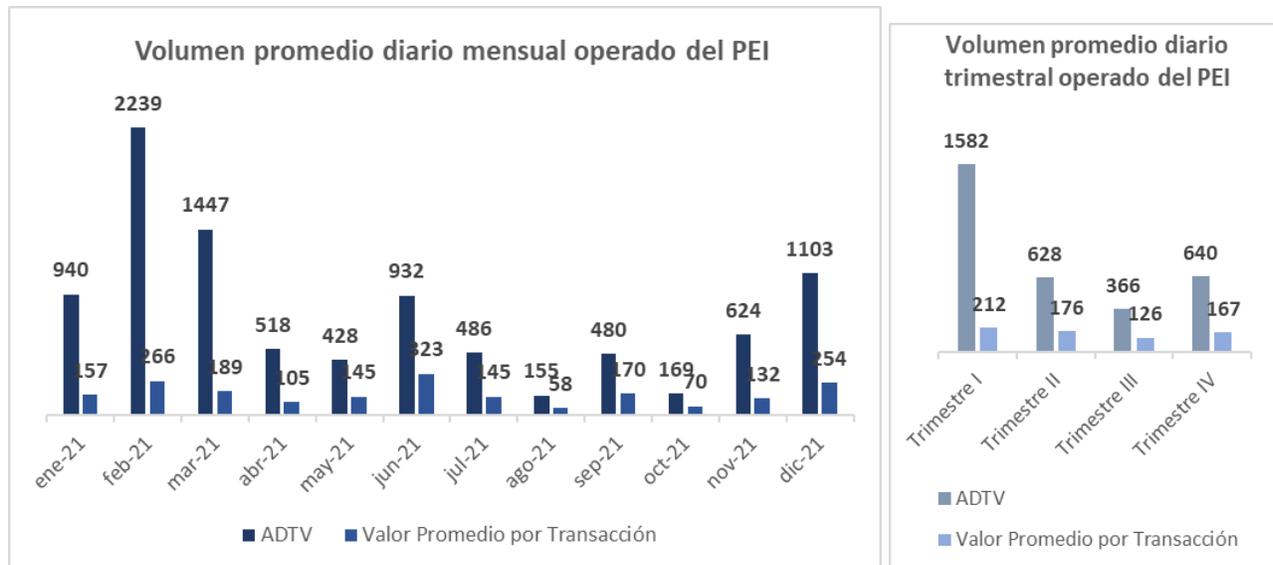
El Patrimonio Autónomo de manera trimestral realiza el giro del Flujo de Caja Distribuible, por lo anterior, el pasado 16 de noviembre de 2021, fue realizado el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre julio y septiembre de 2021.

Con 431.422 TEIS en circulación, distribuidos en 4,653 Inversionistas, el Patrimonio Autónomo realizó pago de ciento cincuenta mil setecientos noventa y cinco pesos m/cte (\$150.795,00) 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 cuarto trimestre del año 2021, la distribución y giro de rendimientos realizó el pasado 14 de febrero de 2022, por valor de \$147.771 por Título.

Liquidez de los títulos TEIS

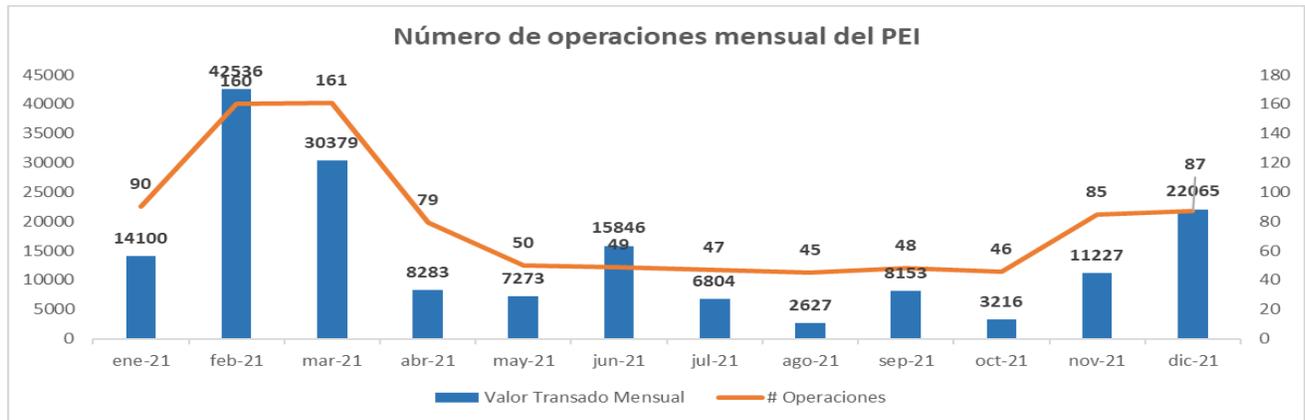


Cifras en millones de pesos

En cuanto al volumen medio diario operado, la gráfica muestra una tendencia a la baja en los trimestres 2 y 3, con una recuperación considerable en volumen para el cierre de año.



NUMERO DE OPERACIONES MENSUALES DEL PEI (ENE-DIC- 2021)

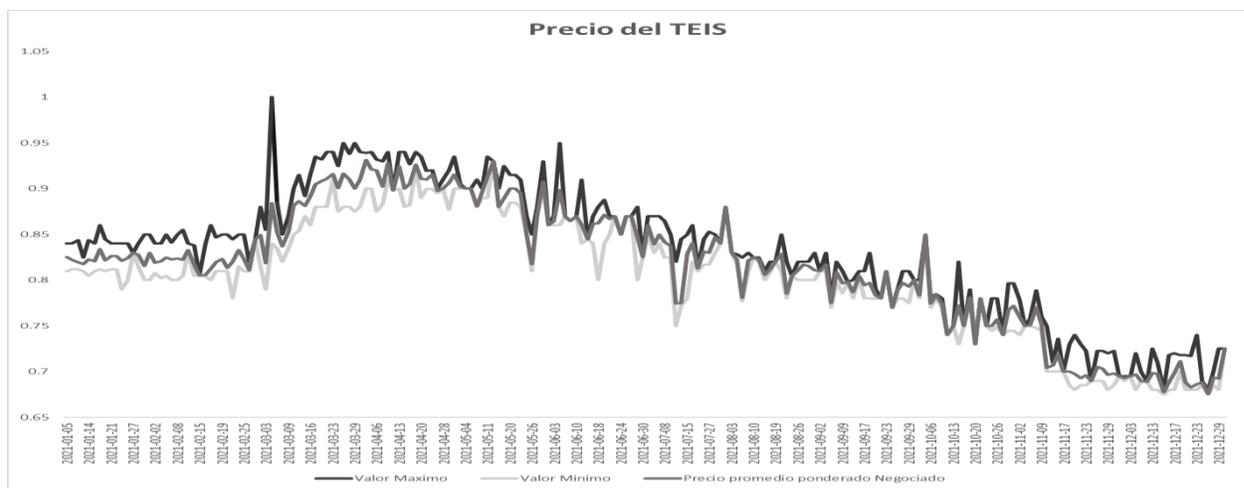


Fuente: BVC Informe diario de operaciones.

Comportamiento del Precio TEIS

En el IV Trimestre de 2021, el precio promedio ponderado del activo fue 73%; las negociaciones efectuadas oscilaron entre 68% y 85%. tal como se observa en la gráfica se viene presentado una reducción significativa y sostenida en el precio negociado, afectado principalmente por las desvalorizaciones de los mercados financieros mundiales y el comportamiento adverso de la Bolsa de Valores de Colombia la cual ha presentado resultados negativos en contravía de la mayoría de las diferentes bolsas.

COMPORTAMIENTO PRECIO TEIS - ENE.-DIC. 2021



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 IV trimestre del año 2021.

FECHA	TIPO
19-10-2021	Comité Asesor ordinario
16-11-2021	Comité Asesor ordinario
20-12-2021	Comité Asesor ordinario

4. Asamblea General de Inversionistas

El día 16 de abril de 2021, se llevó a cabo de forma no presencial la Asamblea General de Inversionistas, a través de la plataforma Asamblea Web, con la participación superior al 76% de los títulos participativos 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

Teleconferencia de Resultados.

El 11 de noviembre de 2021, 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 tercer trimestre de 2021. Así mismo la teleconferencia correspondiente al cuarto trimestre de 2021 se celebró el pasado 10 de febrero 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 link <https://pei.com.co/portal-inversionistas/teleconferencias/>

Noticias relevantes

- El 26 de noviembre de 2021, PEI invirtió la suma total de \$77.315.272.708 como aporte adicional de capital al Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, en la Ciudad de Cali, adquiriendo una participación del 49% respecto las ampliaciones en operación del Centro Comercial Jardín Plaza,



relacionadas con la Etapa I de la Expansión Plaza Norte y el área adicional del Centro Comercial para la operación de la Tienda H&M.

- El 01 de diciembre de 2021, PEI suscribió el 60% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Hotel Calablanca Barú administrado por Alianza Fiduciaria S.A., incursionando en el mercado hotelero, con una inversión por la suma total de CO \$ 120.120.000.000. Este activo está ubicado en la exclusiva Isla de Barú, a pocos kilómetros de Cartagena.
- El 13 de diciembre de 2021, PEI adquirió el 82% de los derechos fiduciarios y de beneficio del Fideicomiso PA RIVANA BUSINESS PARK ETAPA I, administrado por Fiduciaria Bancolombia S.A., en el que está construido el Edificio Rivana Etapa I y opera la sede administrativa de Tigo, con una inversión por la suma total de COP \$ 141.802.401.993.
- El 16 de diciembre de 2021 suscribió una escritura pública de compraventa para la adquisición por parte del PEI del derecho de propiedad sobre el 100% de en un edificio corporativo multi arrendatario en el norte de Bogotá. El valor de compraventa del referido activo es de CO\$9.230.000.000.

Debe estar atento.

- 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.
- De acuerdo con lo informado por el Administrador Inmobiliario en la teleconferencia del 10 de febrero de 2022, está previsto para los próximos meses la migración al mercado de renta variable. Esto genera beneficios tales como mayor exposición a inversionistas internacionales que pueden invertir en Pei y aportar de esta forma a la liquidez, mayor transparencia en la formación del precio al ser evidentes las intenciones de compra y venta.

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/>



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

Contactos:



ADMINISTRADOR INMOBILIARIO (PEI Asset Management)

Contacto: Jimena Maya
Correo electrónico: inversionistas@pei.com.co
Teléfono: +60 (1) 744 8999



REPRESENTANTE DE LOS INVERSIONISTAS

Contacto: Andrés Chavez -Ejecutivo de Negocios
Heidy Arias- Analista de Negocios
Correo electrónico: representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co
Teléfono: 321 209 1109



ADMINISTRADOR DE MANEJO (Corficolombiana S.A)

Contacto: Adriana París
Correo electrónico: inversionistas.pei@corficolombiana.com
Teléfono: +60 (1) 210 5040

