

Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos
(01/07/2024 – 31/12/2024)
Emisión Bonos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI

Clase de Título:	Bonos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI
Emisor:	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI
Monto de la Emisión:	\$ 500.000.000.000 COP
Valor Nominal:	Es de Cien millones de Pesos (\$100.000.000)
Series:	Doce (12) Series: A, B, C, D, A-Pr, B-Pr, C-Pr, D-Pr, A-Am, B-Am, C-Am y D-Am.
Plazo de Vencimiento:	Todas las Series cuentan con plazos de redención desde un (1) año hasta treinta (30) años, contados a partir de la Fecha de Emisión.
Inversión Mínima:	Un millón de Pesos (COP 1,000,000), es decir un (1) Bono Ordinario, a menos que otra cantidad sea especificada en el Aviso de Oferta Pública correspondiente
Pago de Capital:	Al Vencimiento
Calificación Inicial:	BRC Investor Services S.A. otorgó una calificación de deuda de largo plazo de “AAA” al Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios del PEI. El Informe de Calificación completo se encuentra como Anexo 1 del Presente Prospecto de Información.
Administrador:	Deceval

Fuente: Prospecto de Emisión y colocación de Bonos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI

I. Entidad Emisora:

Patrimonio Estrategias Inmobiliarias (PEI).

II. Datos Relevantes

Los hechos relevantes presentados en el semestre del presente informe fueron publicados en la página web <https://banco.itaú.co/es/web/personas/negocios-especializados/itaú-fiduciaria-colombia-s-a>.

Calificación:

Bogotá, 12 de abril de 2024.- El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores confirmó las calificaciones de AA+ de deuda de largo plazo y de BRC 1+ de deuda de corto plazo del Programa de emisión y colocación de bonos ordinarios, bonos verdes y papeles comerciales hasta por la suma de COP1.5 billones del Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias (en adelante PEI). Además, retiró la perspectiva negativa de la calificación de deuda de largo plazo.

LIQUIDEZ

Con el fin de estimar la posición de liquidez del vehículo, llevamos a cabo un ejercicio de fuentes y usos, cuyos resultados muestran una relación ajustada de liquidez (1x), dado el costo de la deuda. Estos resultados también evidencian la dependencia del vehículo de las negociaciones de deuda, especialmente los vencimientos en 2025, aspecto que limita la calificación. Si bien identificamos un riesgo de liquidez, consideramos que existen algunos factores que lo mitigan: • Los rendimientos que paga a los inversionistas

están sujetos a que el vehículo cumpla sus demás obligaciones. Esta condición le brinda flexibilidad para utilizar estos recursos en otros asuntos que considere prioritarios. • El vehículo inició una estrategia de desinversión exitosa en 2023, recursos que pueden ser utilizados para: (i) distribución a los inversionistas, (ii) reinversión en activos inmobiliarios que cumplan los lineamientos de la política de inversión y (iii) el pago de sus obligaciones financieras. Daremos seguimiento al impacto que tenga la decisión del uso de estos recursos sobre el perfil de vencimientos del vehículo, y el efecto en nuestros ejercicios de liquidez. • El PEI cuenta con amplia experiencia en la emisión de títulos participativos y los inversionistas un alto interés en este tipo de activos. • Aunque las potenciales inversiones del PEI eventualmente cuentan con un documento vinculante, el vehículo tiene flexibilidad para aplazar las inversiones en la medida en que el proyecto no cumpla las condiciones especificadas, cláusulas de suspensión, y si es el caso, anticipos que están vinculados al avance de obra, entre otros. • El PEI ha mantenido buenas relaciones con el sistema financiero, el mercado de capitales y cuenta con cupos aprobados por COP1.3 billones, que podría utilizar en caso de ser necesario.

III. Entorno Económico

Informe Económico – Segundo Semestre 2024

Contexto Económico

Luego de seis recortes consecutivos de 50pb de tasa de interés (-175pb en 2S24), el Banco de la República desaceleró en una decisión por mayoría el ritmo de ajustes a 25pb para culminar 2024 en 9.50% como consecuencia de una perspectiva fiscal más compleja, una convergencia de la inflación más lenta hacia la meta de largo plazo de 3% por cuenta de un ajuste de SLMV real de 4.4pp (9.5% nominal), y unas condiciones financieras externas menos holgada por cuenta del resultado de las elecciones presidenciales en Estados Unidos. Precisamente, con un mercado que ahora sólo descuenta dos recortes de la Fed en 2025, la nota del Tesoro aumentó 17pb a 4.6% en 2S24 y 79pb en 4T24. Lo anterior ocurrió en un proceso de desinflación con un descenso histórico de 405pb en el YTD y 193pb en 2S24 a 5.2%. Si bien el avance fue mayor al previsto por el BR (5.3%e), la inflación núcleo y el IPC de servicios registraron un descenso más lento y menor al esperado a 5.75% y 7.38%, respectivamente. Otro argumento que impulsó la decisión inesperada el Emisor de recalibrar la velocidad del ciclo política monetaria fue la depreciación del peso colombiano de -5.4% durante el semestre (-12% en el YTD). Para el BR ante los desafíos para cumplir con la regla fiscal, la evolución de la tasa de cambio podría ser sostenida y afectar el precio de los bienes transables, por lo cual la cautela podría mitigar el desanclaje de las expectativas de inflación. Precisamente, luego del ajuste al SLMV las expectativas de inflación que se derivan del mercado de deuda pública aumentaron 22pb a 5.1% y aumentaron su brecha frente a la inflación esperada para 2025 por cuenta de analistas (3.9%). En materia fiscal, la caja del gobierno culminó el año por debajo de COP4 bn, el menor nivel desde 2012 y notoriamente inferior al promedio de Diciembre en la última década (COP9.4 billones). Un recaudo inferior al esperado detonó un recorte de gasto de COP28 bn luego de la publicación del MFMP. Simultáneamente, el legislativo archivó la Ley de financiamiento que tenía como objetivo aumentar el recaudo en COP 12 billones acentuando los faltantes de financiamiento para el PGN de 2025 (aprobado por COP523 bn) y aprobó una reforma al SGP que aumenta las transferencias a los entes territoriales desde 24% del PIB en 2024 a 39.5% en 2037. Así las cosas la curva de TES tasa fija registró un desplazamiento promedio al alza de 75pb, donde la parte larga aumentó 109pb causando un empinamiento de 121pb durante el semestre.

IV. Situación financiera

De conformidad con los estados financieros publicados por Estrategias Inmobiliarias PEI su situación financiera es la siguiente.

Activo: Al finalizar al segundo semestre de 2024 el total de activos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$9,724,404,541 miles de pesos colombianos.

Pasivo: Al finalizar al segundo semestre de 2024 el total de pasivos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$3,376,496,202 miles de pesos colombianos.

Patrimonio: Al finalizar al primer semestre de 2024 el total del patrimonio del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$6,347,908,339 miles de pesos colombianos.

Utilidad: Al finalizar al segundo semestre de 2024 el total de la utilidad del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$509,241,022 miles de pesos colombianos.

V. Fuentes

Para efectos de una mayor información sobre el objeto del presente informe consultar las siguientes direcciones en internet:

- <http://www.superfinanciera.gov.co/>
- <http://www.brc.com.co/>
- <http://www.corficolombiana.com/>

Oscar Lara Ortiz

Representante legal Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria actuando única y exclusivamente como Representante Legal de Tenedor de Bonos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI