



## Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/07/2022 – 31/12/2022)

## Emisión Bonos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI

<b>Clase de Título:</b>	Bonos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI
<b>Emisor:</b>	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI
<b>Monto de la Emisión:</b>	\$ 500.000.000.000 COP
<b>Valor Nominal:</b>	Es de Cien millones de Pesos (\$100.000.000)
<b>Series:</b>	Doce (12) Series: A, B, C, D, A-Pr, B-Pr, C-Pr, D-Pr, A-Am, B-Am, C-Am y D-Am.
<b>Plazo de Vencimiento:</b>	Todas las Series cuentan con plazos de redención desde un (1) año hasta treinta (30) años, contados a partir de la Fecha de Emisión.
<b>Inversión Mínima:</b>	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
<b>Pago de Capital:</b>	Al Vencimiento
<b>Calificación Inicial:</b>	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.
<b>Administrador:</b>	Deceval

Fuente: Prospecto de Colocación - Emisión

**Entidad Emisora**

Patrimonio Estrategias Inmobiliarias (pei) es un vehículo de inversión administrado por Pei Asset Management, con características únicas en el mercado colombiano que permite a los inversionistas participar en un portafolio diversificado de inmuebles comerciales generadores de renta. El pei emula las fiducias inmobiliarias internacionales,

comúnmente conocidas como REITs por sus siglas en inglés (Real Estate Investment Trusts). Asimismo, el pei es el único vehículo de estas características en Colombia.<sup>1</sup>

**Datos Relevantes**

**Calificación:** El 13 de abril de 2022.- El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P

<sup>1</sup> <http://pei.com.co/que-es-el-pei>

La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.



Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores en revisión periódica confirmó las calificaciones de AA+ de deuda de largo plazo y BRC1+ 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.

### Entorno Económico

El segundo semestre del año 2022 coincidió con el inicio del nuevo gobierno de izquierda que llegó acompañado de nuevas sorpresas inflacionarias y de nuevos records para la tasa de cambio (5,120). Puntualmente, 2022 registró el máximo nivel de inflación visto desde 1999 (13.12% total y 9.23% para sin alimentos y regulados). Dado que el 50% del resultado se atribuyó a presiones de demanda interna, el Banco de la Republica (BR) adoptó una política monetaria contractiva y aumentó la tasa de interés hasta 12.0% el mayor nivel del siglo XXI a través de tres aumentos de +100pb a y dos de 150pb durante el semestre (+600pb en 2S22 y 300pb en 1S22).

En la medida que el mayor nivel de inflación para la economía local aún falta por materializarse por cuenta de factores como

indexación, el mayor aumento nominal del salario mínimo desde 1998 (16%), el passthrough del tipo de cambio, las sorpresas al alza en crecimiento (7.0% y/y y 1.6% q/q para 3Q22 donde el 80% del resultado fue impulsado por consumo) y el mayor nivel de déficit de cuenta corriente desde 2015 (7.2% del PIB) confirman el recalentamiento de la economía local.

Dado lo anterior, en la última reunión del año el BR dejó la puerta abierta para ajustes adicionales en 1Q23. En contraste, la inflación global alcanzó su máximo nivel en octubre del 2022 (10%) y el proceso des inflacionario permitió que algunas economías de la región ratificaran el final del ciclo (Chile y Brasil). Por su parte la Fed ejecutó cuatro incrementos jumbo de +75pb y uno de +50pb en diciembre hacia 4.5%- 4.75%.

Así mismo, la Fed aumentó su pronóstico de tasa terminal desde 3.8% en junio a 5.13% en diciembre, con lo cual la nota del Tesoro registró un recorrido neto de 86pb a 3.87% (+236pb en el YTD). Este contexto se tradujo en presiones alcistas para los activos locales con una tasa de cambio que se devaluó 16.8% (vs. 2.7% latam) y con una curva de TES tasa fija que no sólo se mantuvo en doble dígito, sino que aumento en +151 pb promedio durante el semestre por cuenta de

ventas netas del fondo de pensiones y del Ministerio (COP-3.2bn y COP2.4 bn en 2S22), así el offshore en el agente con mayor participación en el mercado con 26.2% (vs. 25.3% para AFP).

### Situación Financiera

**Activo:** Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total de activos de PEI asciende a \$8,551,631,360 Miles de Pesos.

**Pasivo:** Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total de pasivos de PEI asciende a \$3,237,474,141 Miles de Pesos.

**Patrimonio:** Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total del patrimonio de PEI asciende a \$5,314,157,219 Miles de Pesos.

**Utilidad:** Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total de la utilidad de PEI asciende a \$763,968,154 Miles de Pesos.

### Conclusiones

Itaú Asset Management Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Subordinados emitidos por PEI, a corte de diciembre de 2022 considera que en la actualidad no prevemos ningún factor que comprometa de manera significativa ó relevante la solvencia del Emisor para cumplir

Calle 12 #7-32 Piso 1  
Bogotá - Colombia  
Teléfono +57 (1) 581 8181



con las obligaciones adquiridas de cara a la emisión de Bonos Subordinados.

### Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- PEI
- BRC

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

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