

Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/01/2023 – 30/06/2023)

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) 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.

II. Datos Relevantes

Calificación: El 12 de abril de 2023 el Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores en revisión periódica confirmó la calificación de deuda de largo plazo de AA+ y asignar perspectiva negativa así mismo confirmó la calificación de deuda de corto plazo de BRC 1+ 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 - PEI.

III. Entorno Económico

El primer semestre del año 2023 se caracterizó como un período de desinflación global. En particular para Colombia la tendencia desinflacionaria apenas inició en marzo luego de un máximo de dos décadas de 13.34% y marcó un cierre en 12.25% aun el nivel más alto en Latinoamérica (6.9%). En medio de una corrección marginal en la inflación total, la tendencia al alza en métricas de inflación básica persistió (11.7% y 10.6% para la inflación sin alimentos y núcleo), lo que llevó a que el Banco de la Republica aumentara dos veces en 25pb la tasa de intervención al nivel terminal de 13.25%. Con el fin del ciclo alcista más prolongado de la región (+1150pb desde Sep-21) y una mejora en el balance macroeconómico con moderación en expectativas de inflación (6.4% a 12 meses) y con una ralentización de la actividad económica (con un crecimiento de 3.0% en 1Q23 y una caída de -0.8% en el PIB de abril el semestre culminó con el inicio del debate sobre la posibilidad de recortes en 4Q23).

Durante el semestre el gobierno presentó una caída de favorabilidad a 33%, modificó a la mitad del gabinete y el Ministro de Hacienda Ocampo fue remplazado por Bonilla un economista más heterodoxo. La pérdida de capital político aumentó la posibilidad de dilución e incluso de no aprobación de las reformas presentadas en la primera legislatura y los anuncios de mayor déficit fiscal del MFMP pasaron a segundo plano (4.3% y 4.5% del PIB para 2023 y 2024). Así las cosas, el castigo político sobre activos locales se redujo y la curva de TES tasa fija presentó un descenso promedio de -276pb al tiempo que la tasa de cambio registró una revaluación de 14.7%, la mayor del mundo emergente, donde parte de la valorización fue sustentada por el retorno de la demanda por TES de las AFPs, agentes que registraron compras por COP 19.5 bn (vs. ventas de COP3.3bn por parte del offshore).

En el contexto externo, la Fed moderó a +25pb el ritmo de ajustes de tasa de interés y llegó al rango 5.0%-5.25% anunciando dos incrementos adicionales en 2S23 debido a la persistencia en la inflación núcleo. En consecuencia, la nota del Tesoro cerró en 3.83% (vs.3.30% en medio del episodio de aversión al riesgo por la quiebra de tres bancos regionales en US en marzo).

IV. Situación financiera

Activo: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de activos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$9.072.510.509 millones de pesos.

Pasivo: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de pasivos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$3.293.926.500 millones de pesos.

Patrimonio: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total del patrimonio del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$5.778.584.009 millones de pesos.

Utilidad: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de la utilidad del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$490.455.725 millones de pesos.

V. Conclusiones

Itaú Fiduciaria Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Ordinarios emitidos por el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, considera que las cifras financieras presentadas a corte de junio de 2023 y la evolución de sus resultados semestrales, demuestran la solidez y respaldo necesario por parte del Emisor para continuar con el desarrollo y ejecución de su objeto social.

En la actualidad no prevemos ningún factor que comprometa de manera significativa ó relevante la solvencia del Emisor para cumplir con las obligaciones adquiridas de cara a la emisión de Bonos Ordinarios.

Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- BRC Ratings – S&P Global S.A.
- Banco Caja Social.

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://www.brc.com.co/>
- <http://www.bancocajasocial.com/>