

**Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos**  
**(01/06/2024 – 30/06/2024)**  
**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 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 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. las calificaciones de AA+ y 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. Retiramos la perspectiva negativa a la calificación de deuda de largo plazo. Las novaciones realizadas sobre los vencimientos en 2023 e inicios de 2024 mejoran el perfil de amortizaciones desde la perspectiva de liquidez, lo que fundamenta el retiro de la perspectiva negativa. Sin embargo, daremos seguimiento a futuros procesos de reperfilamiento de deuda y su impacto en el perfil crediticio del vehículo.

El nivel de apalancamiento (medido como deuda neta a EBITDA) fue de 6.2x (veces) al cierre de 2023, que es menor al 7.2x observado en 2022. Nuestro escenario base muestra una mejora en dicho indicador hacia

4.7x en 2026, en caso de mantener una dinámica favorable en la generación de EBITDA y continuidad de una política prudente en términos de endeudamiento. No estamos considerando dentro de este cálculo posibles desinversiones o emisiones nuevas de títulos que están, de nuevo, dentro de las alternativas que podrían utilizarse en los próximos tres años.

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>.

### III. Entorno Económico

#### Informe Económico – Primer Semestre 2024

##### Contexto Económico

1S24 estuvo enmarcado por un contexto internacional de alta volatilidad por cuenta elecciones presidenciales para al menos el 50% de la población global, tensiones geopolíticas constantes y condiciones financieras menos laxas por cuenta de una inflación más persistente a la anticipada en Estados Unidos. Precisamente, la Fed redujo su perspectiva de recortes en 2024 desde 3 a 1 e instauró la divergencia con sus pares de economías avanzadas como el BCE y BoC, SNB, que iniciaron el ciclo de flexibilización. Así, la nota del Tesoro aumentó + 51pb a 4.39%, movimiento que fue replicado por la curva de deuda local pues registró un desplazamiento al alza de +52pb (+73pb al excluir las referencias de la parte corta) y un empinamiento sustancial por cuenta de un aumento preocupaciones fiscales y la reducción de la tasa de interés de -200pb a 11.25% por parte del Banco de la Republica. Lo anterior derivado de un avance desinflacionario de 192pb a 7.36% en 1Q24 que luego se pausó en 2Q24 en 7.16% por cuenta de nuevos choques de oferta, la persistencia inflacionaria de la canasta de servicios y la indexación de arriendos. Cabe notar el Emiso fue cauteloso y mantuvo un ritmo conservador de recortes entre 25pb y 50pb sustentado en una actividad económica que si bien se desaceleró se mantuvo resiliente (0.9%sa en 1Q24) y que no generó presiones sobre la tasa de desempleo que completó 16 meses por debajo de la NAIRU (10.4% vs. 11.5%). En materia fiscal el MFMP publicado en junio se considera más realista con un aumento de la meta de déficit desde 5.3% a 5.6% del PIB para 2024 (desde 3.7% a 5.1% del PIB en 2025 sin incluir el costo de la reforma pensional aprobada por el Congreso), pese a una reducción de gasto equivalente al 1.2% del PIB como consecuencia de la sub-ejecución del recaudo tributario reflejada en problemas de caja de la administración actual. Por lo pronto los desafíos fiscales perduran y en consecuencia Moody's (Baa2) y S&P(BB+) ajustaron la perspectiva de calificación crediticia desde estable a negativa para Colombia, con lo cual la tasa de cambio local registró una devaluación de 7.18% y alcanzó a probar el nivel psicológico de 4,200 no visto desde Octubre 2023.

### IV. Situación financiera

**Activo:** Al finalizar al primer semestre de 2024 el total de activos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$9,550,690,104.00 miles de pesos colombianos.

**Pasivo:** Al finalizar al primer semestre de 2024 el total de pasivos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$3,350,006,335.00 miles de pesos colombianos.

**Patrimonio:** Al finalizar al primer semestre de 2024 el total del patrimonio del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$6,200,683,769.00 miles de pesos colombianos.

**Utilidad:** Al finalizar al primer semestre de 2024 el total de la utilidad del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$278,963,599.00 miles de pesos colombianos.

## Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- BRC Ratings – S&P Global S.A.
- Corficolombiana.

**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.corficolombiana.com/>

## Guillermo Acuña Montes

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

R: Juan Sebastian Tovar