



Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/07/2018 – 31/12/2018)

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 "AA+" 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 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

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.



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

Datos Relevantes

Calificación: El Comité Técnico de BRC Investor Services S. A. SCV en revisión periódica de fecha 24 de Abril de 2018 confirmó la calificación 'AA+' de deuda de largo plazo a los Bonos Ordinarios Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI).²

Entorno Económico

Contexto Económico

El segundo semestre de 2018 estuvo marcado por importantes factores de riesgo para la economía colombiana, tanto internacionales como domésticos. A nivel local, luego del optimismo generado tras los resultados electorales, inició la discusión de una nueva reforma tributaria (Ley de Financiamiento) con la finalidad de aumentar el recaudo en por lo menos \$14 billones. Inicialmente el proyecto contemplaba la ampliación del IVA a varios productos de la

canasta básica pero una fuerte oposición del Congreso y de la opinión pública obligó el retiro de la iniciativa y buscar otras alternativas. El proyecto aprobado finalmente por el Congreso no incluyó afectaciones en el IVA a la canasta familiar y se espera que el aumento en el recaudo sea cercano a \$7.8 billones, lo que implicaría una reducción del gasto público para no afectar el déficit requerido por la regla fiscal e incertidumbre en el cumplimiento de las metas fiscales en los próximos años.

Entorno Internacional

Los aumentos de la tasa de interés por parte de la FED, las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China y los problemas en Europa generaron fuertes volatilidades en los activos de los países emergentes. Sumado a lo anterior, el precio del petróleo presentó una corrección del 30% debido a las perspectivas de un mayor desbalance entre oferta y demanda, lo anterior afectó la tasa de cambio con una devaluación del 7%.

En los fundamentales macro, la economía colombiana cerrará el 2018 con una recuperación del crecimiento (2.6% en 2018 contra 1.8% en 2017), mientras la inflación cerró en niveles de 3.18% ubicándose dentro del rango meta del Banco de la República

¹ <http://pei.com.co/que-es-el-pei>

² Informe de BRC de fecha 24 de Abril de 2018

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.



luego de tres años de incumplimiento. La Junta del Banco de la República se caracterizó por una fuerte estabilidad en sus reuniones de política monetaria, con lo cual en el segundo semestre la tasa de intervención cerró en 4.25%.

Situación Financiera

Activo: Al finalizar el segundo semestre de 2018 el total de activos de PEI asciende a \$5.434.979 Millones de Pesos.

Pasivo: Al finalizar el segundo semestre de 2018 el total de pasivos de PEI asciende a \$1.789.179 Millones de Pesos.

Patrimonio: Al finalizar el segundo semestre de 2018 el total del patrimonio de PEI asciende a \$3.645.800 Millones de Pesos.

Utilidad: Al finalizar el primer semestre de 2018 el total de la utilidad de PEI asciende a \$187.857 Millones 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 Diciembre de 2018 considera que 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 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/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.