



## Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/07/2021 – 31/12/2021)

### 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 Colocación - Emisión

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.

## 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:** Confirmamos las calificaciones de 'AAA' y de 'BRC1+' del Programa de emisión y colocación de bonos ordinarios, bonos verdes y papeles comerciales hasta por la suma de COP1.5 billones del Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias.

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias ("PEI"), informa que el día 26 de noviembre de 2021, invirtió la suma total de setenta y siete mil

<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.

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



trescientos quince millones doscientos setenta y dos mil setecientos ocho pesos m/cte CO \$[77.315.272.708] como aporte adicional de capital al Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 (el "Patrimonio Autónomo") para adquirir una participación del 49% respecto las ampliaciones en operación del Centro Comercial Jardín Plaza ubicado en la Ciudad de Cali (el "Centro Comercial") relacionadas con la Etapa I de la Expansión Plaza Norte y el área adicional del Centro Comercial para la operación de la Tienda H&M. Lo anterior, en cumplimiento de los términos y condiciones pactados en el Acuerdo Marco de Inversión y la Promesa de Expansiones del Centro Comercial celebrado el 9 de abril de 2021, entre el PEI y el Patrimonio Autónomo Fideicomiso Vizcaya cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A.

## Entorno Económico

### Informe Económico – Segundo Semestre 2021:

El segundo semestre del 2021 se caracterizó por ser el semestre de la moderación del estímulo monetario en la región en medio de factores de incertidumbre política y presiones

inflacionarias. En este contexto los bancos centrales de Brasil, Chile y México subieron la tasa de intervención hacia terreno contraccionista. Igualmente en respuesta a la inflación detonada por los cuellos de botella en las cadenas de suministro y la crisis energética las economías desarrolladas como Inglaterra y Noruega también incrementaron tasas de interés, incluso la Fed inició y aceleró el programa de Tapering llevando a la nota del Tesoro a un cierre de 1.51% (+60pb en el YTD). Por su parte el Banco de la Republica fue el último banco central de Latinoamérica en subir tasas de interés en Septiembre (+25pb), Octubre (+50pb) y Diciembre (+50pb) hacia 3.0% un nivel aun expansionista. En ninguna decisión se presentó unanimidad frente a la magnitud del incremento, con un grupo de codirectores inclinado a acelerar el ritmo de normalización. Precisamente, en Diciembre se abrió la puerta para un incremento sin precedentes de +75pb en 1Q22 para contener las expectativas de inflación que estarán afectadas por el incremento histórico de 10.07% en el salario mínimo y por la indexación a la inflación causada en 2021 (5.62% y/y la más alta desde 2016 vs. 1.61% en 2020). En materia fiscal luego de la perdida de grado de inversión, el Congreso aprobó la ley de inversión social, las perspectivas de crecimiento y déficit fiscal

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



mejoraron (a 10% del PIB respectivamente) por cuenta de una reactivación económica más acelerada impulsada por la vacunación completa y parcial del 56% y el 19% de la población. No obstante, el CDS culminó cerca del nivel de Brasil (BB-) anticipando un desenlace electoral desfavorable. Así, pese a que el gobierno monetizó una cifra récord de USD12,270 M (a Nov-21) y el precio del petróleo aumento 53% en el YTD el peso colombiano se devaluó 19% a 4,080, posicionándose como la tercera moneda más devaluada en la región de cara al inicio del cuarto pico de la pandemia.

### Situación Financiera

**Activo:** Al finalizar el segundo semestre de 2021 el total de activos de PEI asciende a \$7.605.743.284 Miles de Pesos.

**Pasivo:** Al finalizar el segundo semestre de 2021 el total de pasivos de PEI asciende a \$2.865.612.372 Miles de Pesos.

**Patrimonio:** Al finalizar el segundo semestre de 2021 el total del patrimonio de PEI asciende a \$4.740.130.912 Miles de Pesos.

**Utilidad:** Al finalizar el segundo semestre de 2021 el total de la utilidad de PEI asciende a \$294.973.266 Miles de Pesos.

*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.*



## Conclusiones

Itaú Asset Management Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Subordinados emitidos por PEI, a corte de junio de 2021 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>