



## Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/01/2022 – 30/06/2022)

### 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 'AA+' 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.

De acuerdo con lo establecido en el Prospecto de PEI, el 14 de febrero de 2022 el vehículo pagó a sus Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible por valor de COP 63,752 millones, que equivale a COP 147,771 por Título generado por la operación del portafolio

<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  
[www.itaui.com](http://www.itaui.com)



en el último trimestre del 2021, el cual fue un 11% más que en el mismo periodo del 2020.

El vehículo reportó un crecimiento en sus cifras financieras de un 27% en los ingresos brutos entre el primer trimestre del año 2021 y el primer trimestre del año 2022, y un 7% frente al último trimestre de 2021.

El Flujo de Caja Distribuible correspondiente al primer trimestre del año en curso será de COP 60,378 MM, equivalentes a COP 139,951 por Título, lo que representa un crecimiento del 20% frente al mismo periodo del año anterior.

La buena gestión de recaudo de cartera del vehículo permitió un saldo de cartera al cierre de COP 6,248 MM, que significa una reducción del 43% frente al cierre del primer trimestre de 2021, y del 86% con respecto al punto más alto de la pandemia.

Mayo de 2022. PEI Asset Management, administrador inmobiliario de PEI, dio a conocer los indicadores y resultados más importantes en la gestión del vehículo en la teleconferencia para inversionistas correspondientes al primer trimestre de 2022.

## Entorno Económico

### Informe Económico – Primer Semestre 2022:

El primer semestre del año 2022 se configuró como un periodo donde en medio de la recuperación post-pandemia la inflación global sufrió choques de oferta adicionales por cuenta del conflicto geopolítico entre Rusia y Ucrania. Precisamente, commodities como el petróleo y carbón llegaron a niveles no vistos en 15 años, mientras que productos agrícolas como trigo y el maíz duplicaron sus precios frente a diciembre del 2019. La persistencia de choques de oferta finalmente contaminó la inflación núcleo tanto en países desarrollados como emergentes.

Precisamente, en junio del 2022 la inflación en Estados Unidos registró un máximo de 40 años al ubicarse en 9.1% y/y (5.9% y/y sin alimentos) lo que llevó a la Fed a ajustar su política monetaria del 0% al 1.50%. En consecuencia, la nota del Tesoro de 10 años subió 200pb a 3.5%, sin embargo, cerró en 3.0% por cuenta de los temores de una recesión global posiblemente requerida para controlar la inflación.

En medio de una inflación más persistente y generalizada a la prevista (9.67% y/y total y

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



6.2% y/y sin alimentos) el Banco de la República (BR) aceleró el ritmo de normalización de política monetaria con ajustes de +100pb en las reuniones de enero, abril y mayo. Aunque esta magnitud de aumento no se observaba desde el inicio del esquema de inflación objetivo en Colombia (2003), en junio como respuesta a una política monetaria más agresiva de la Fed, el BR aceleró aún más y aumentó la tasa de interés en +150pb a 7.50% y ahora denota el ciclo actual como un ciclo hacia una política monetaria contractiva y no de normalización como se preveía en Diciembre del 2021, donde las expectativas de inflación aún estaban ancladas a la meta (4.3% y 3.1% para 12 y 24 meses).

Igualmente, el ciclo político y la elección de un gobierno de izquierda radical impusieron presiones alcistas adicionales a los activos locales donde la tasa de cambio se devaluó 3.9% muy cerca del nivel psicológico de 4,200 (vs. 2.3% para el promedio latinoamericano) y la curva de TES tasa fija se desplazó +330pb movimiento con el cual todas las referencias llegaron a tasas de doble dígito.

### Situación Financiera

*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.*

**Activo:** Al finalizar el primer semestre de 2022 el total de activos de PEI asciende a \$8.073.073.379 Miles de Pesos.

**Pasivo:** Al finalizar el primer semestre de 2022 el total de pasivos de PEI asciende a \$3.035.425.198 Miles de Pesos.

**Patrimonio:** Al finalizar el primer semestre de 2022 el total del patrimonio de PEI asciende a \$5.037.648.181 Miles de Pesos.

**Utilidad:** Al finalizar el primer semestre de 2022 el total de la utilidad de PEI asciende a \$421.646.870 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 junio de 2022 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

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



**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>

*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.*