



Vehículo de inversión inmobiliaria líder de los colombianos

FICHA TÉCNICA EJECUTIVA - PROGRAMA DE TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN TEIS

EMISOR:	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias	AGENTE DE MANEJO:	Fiduciaria Corficolombiana
ADMINISTRADOR INMOBILIARIO:	Pei Asset Management SAS	REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTA:	Fiducoldex
VALORES OFRECIDOS:	Títulos Participativos inscritos en RNVE y listados en BVC Fungibles con derecho de preferencia	PRIMERA EMISIÓN:	Febrero 2007
ISIN:	COV34 (Listado en la Bolsa de Valores de Colombia)	ENTIDAD CALIFICADORA:	BRC Standard & Poors S&P Global
ESTRUCTURA JURÍDICA:	Patrimonio Autónomo de Titularización Inmobiliaria		
MONEDA:	Pesos Colombianos COP		
MONTO MÍNIMO DE INVERSIÓN:	1 Título (un Título)		
VIGENCIA:	99 años prorrogables por un periodo igual Horizonte de inversión de largo plazo		

POLÍTICA DE INVERSIÓN

INVERSIONES ADMISIBLES

Activos inmobiliarios de uso comercial con potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización ubicados en Colombia con diversificación en distintos criterios que permitan mantener un perfil de riesgo moderado. Pei ha acogido una política de inversión responsable que incorpora factores ASG en el proceso de toma de decisiones de inversión.

Límites de exposición:

Por Arrendatario:

≤ 20%

Por Categoría Inmobiliaria:

≤ 70%

Por Ciudad:

≤ 85% Bogotá; ≤ 50% Medellín y Cali; ≤ 30% Otros.

Programa de Seguros: Póliza TRDM (todo riesgo daño material) / RCE (responsabilidad civil extracontractual)

RIESGOS

Vacancia

Cartera de los arrendatarios

Ilíquidez

Esquemas de cobertura para activos nuevos : Precio global fijo, Renta garantizada y Flujo Preferente

Límite de Activos en Desarrollo LAD ≤ 15% AUMs proyectados para un año y ≤ 40% AUMs proyectados a largo plazo Pei no asume el riesgo construcción

ESTRUCTURA DE CAPITAL

Programa de emisión y colocación de títulos de participación

MONTO APROBADO: COP 5 Bn

MONTO EMITIDO: 3.7 Bn

Programa de emisión y colocación de títulos de contenido crediticio

MONTO APROBADO: COP 1.5 Bn

MONTO EMITIDO: 1 Bn

LIMITE DE ENDEUDAMIENTO

DEUDA TOTAL

≤ 35% AUMs

DEUDA CORTO PLAZO

≤ 30% AUMs

DEUDA LARGO PLAZO

≤ 30% AUMs

COMPOSICIÓN DE INVERSIONISTAS

INSTITUCIONALES

AFPs

Aseguradoras

Otros

RETAIL

Persona natural

Persona jurídica

RENTABILIDAD DE LOS TITULOS

MECANISMO DE PAGO FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

- Pago trimestral el décimo (10º) día hábil de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.
- El FCD lo recibe el inversionista que sea propietario del Título el día anterior a la fecha de pago.
- El monto pagado está sujeto al descuento de impuestos y retenciones de acuerdo con la naturaleza tributaria de cada inversionista.

VALORIZACIÓN DEL PORTAFOLIO

- Avalúo de cada activo una vez al año por firmas especializadas con metodologías internacionales como Flujo de Caja Descontado, Capitalización directa, Precios Comparables, etc.
- Firmas evaluadoras aprobadas por el Comité Asesor que deben rotarse mínimo cada 3 años para el mismo activo.

VENTA DE ACTIVOS

Los recursos por venta de activos podrán: ➤ Ser reinvertidos en los siguientes 12 meses en Pei ➤ Distribuidos a los inversionistas

GOBIERNO CORPORATIVO

1. Comité Asesor
9 Miembros

5 Independientes
4 Administrador Inmobiliario

2. Revelación de información

Mecanismo de información relevante SIMEV - SFC

3. Decisiones del vehículo

Endeudamiento: Comité Asesor
Inversiones: Comité Asesor
Modificaciones reglamento: AGI 80% TEIS