



# Gracias por su puntualidad

ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS

2 0 2 3



Centro comercial Único  
Cali - Colombia



Hotel Calablanca Beach Resort  
Barú - Colombia



Isagen  
Medellín - Colombia



Bodega Zona Franca La Cayena  
Juan Mina - Colombia



Estamos atendiendo el acceso de los inversionistas. Para iniciar el evento, se requiere un **quórum del 51%** de los Títulos en circulación.

## ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



Sanitas  
Versalles - Colombia



Daremos inicio al evento en  
15 minutos.

Recomendamos hacer uso de  
**Google** Chrome como su navegador.

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3





Si tiene algún inconveniente para ingresar a la Asamblea diríjase a nuestra mesa de ayuda.

Contacto mesa de ayuda:

304 469 1469

318 401 2585

ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS

2 0 2 3



Centro comercial Único  
Cali - Colombia



Hotel Calablanca Beach Resort  
Barú - Colombia



Isagen  
Medellín - Colombia



Bodega Zona Franca La Cayena  
Juan Mina - Colombia



Si tiene algún inconveniente para ingresar a la Asamblea diríjase a nuestra mesa de ayuda.

Contacto mesa de ayuda:

304 469 1469

318 401 2585

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



Centro comercial Único  
Cali - Colombia



Hotel Calablanca Beach Resort  
Barú - Colombia



Isagen  
Medellín - Colombia



Bodega Zona Franca La Cayena  
Juan Mina - Colombia



En minutos daremos inicio.

Recomendamos hacer uso de **Google** Chrome como su navegador.

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



Ciplas  
Bogotá - Colombia

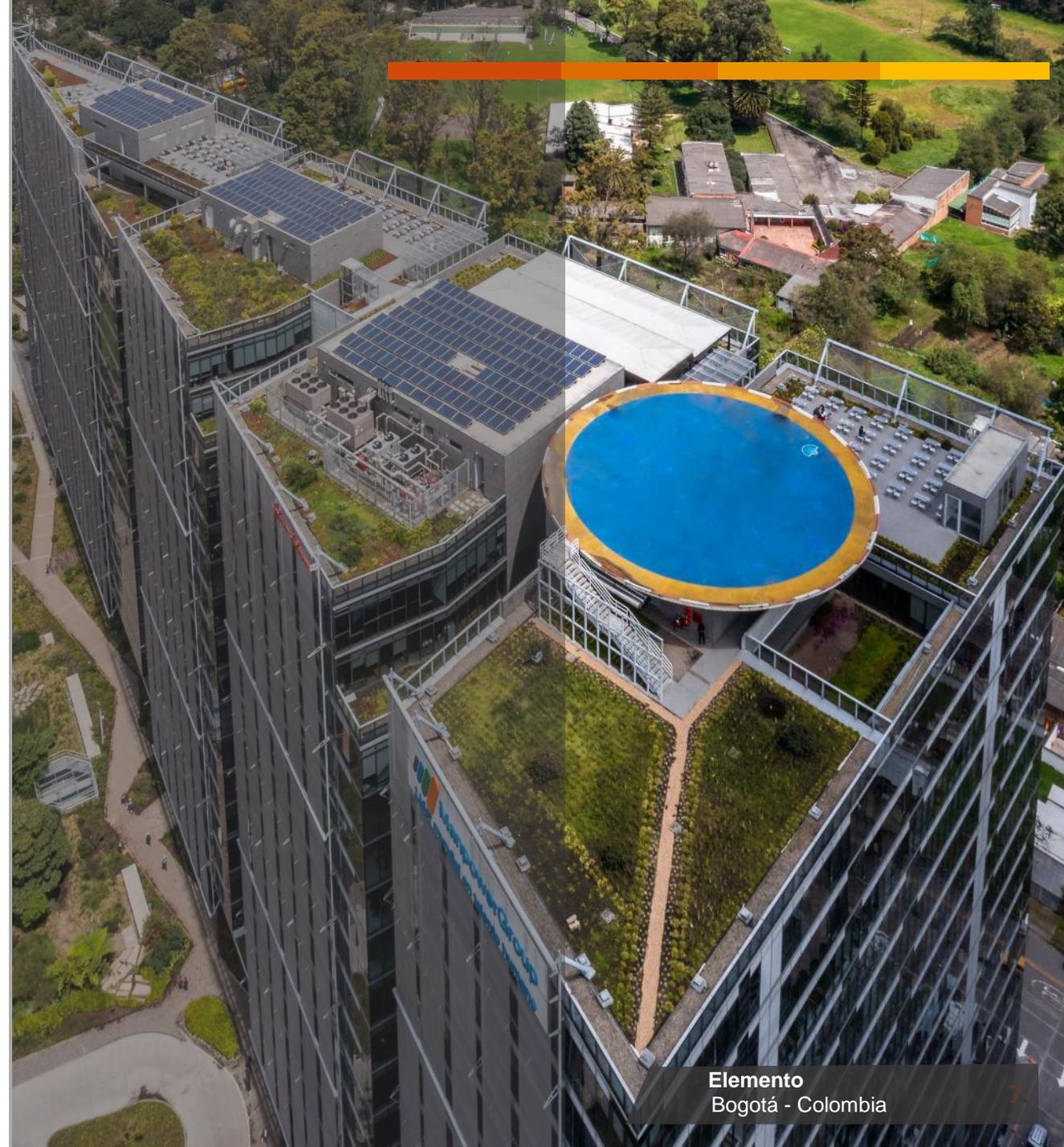


Le informamos que el **parqueadero no tiene costo.** Cualquier inquietud, acercarse al equipo de Pei.



## ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3





# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3

31 de marzo

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3

Estimado Inversionista, la información que será puesta a consideración de los inversionistas durante la Asamblea de hoy ha estado a disposición desde el día del aviso de convocatoria en los siguientes links

## Vehículo:



<https://pei.com.co/portal-inversionistas-nuevo/asambleas/>

## Agente de Manejo:



<https://www.fiduciariacorficolombiana.com/patrimonio-autonomo-estrategias-inmobiliarias>

## Representante Legal de los Inversionistas:



<https://fiducoldex.com.co/seccion/asamblea-de-inversionistas>

# VOCEROS PRINCIPALES

**Jairo Alberto Corrales Castro**

Presidente de Pei Asset Management

**Andrés Felipe Ruiz Vesga**

Vicepresidente Financiero y de Relación  
con Inversionistas de Pei Asset Management

**Andrés Raúl Guzmán**

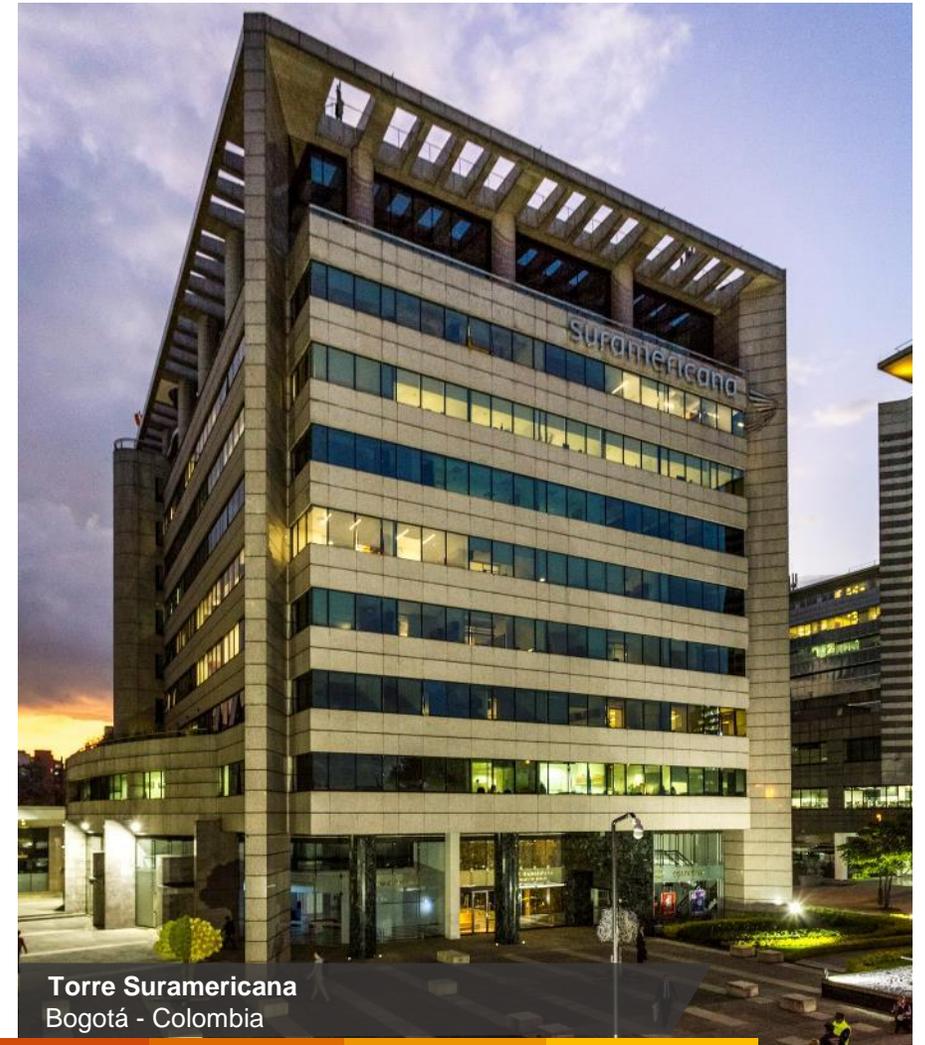
Presidente de Fiduciaria Fiducoldex

**Edwin Díaz**

Gerente Unidad Pei de Fiduciaria Corficolombiana

**Jorge Cadena**

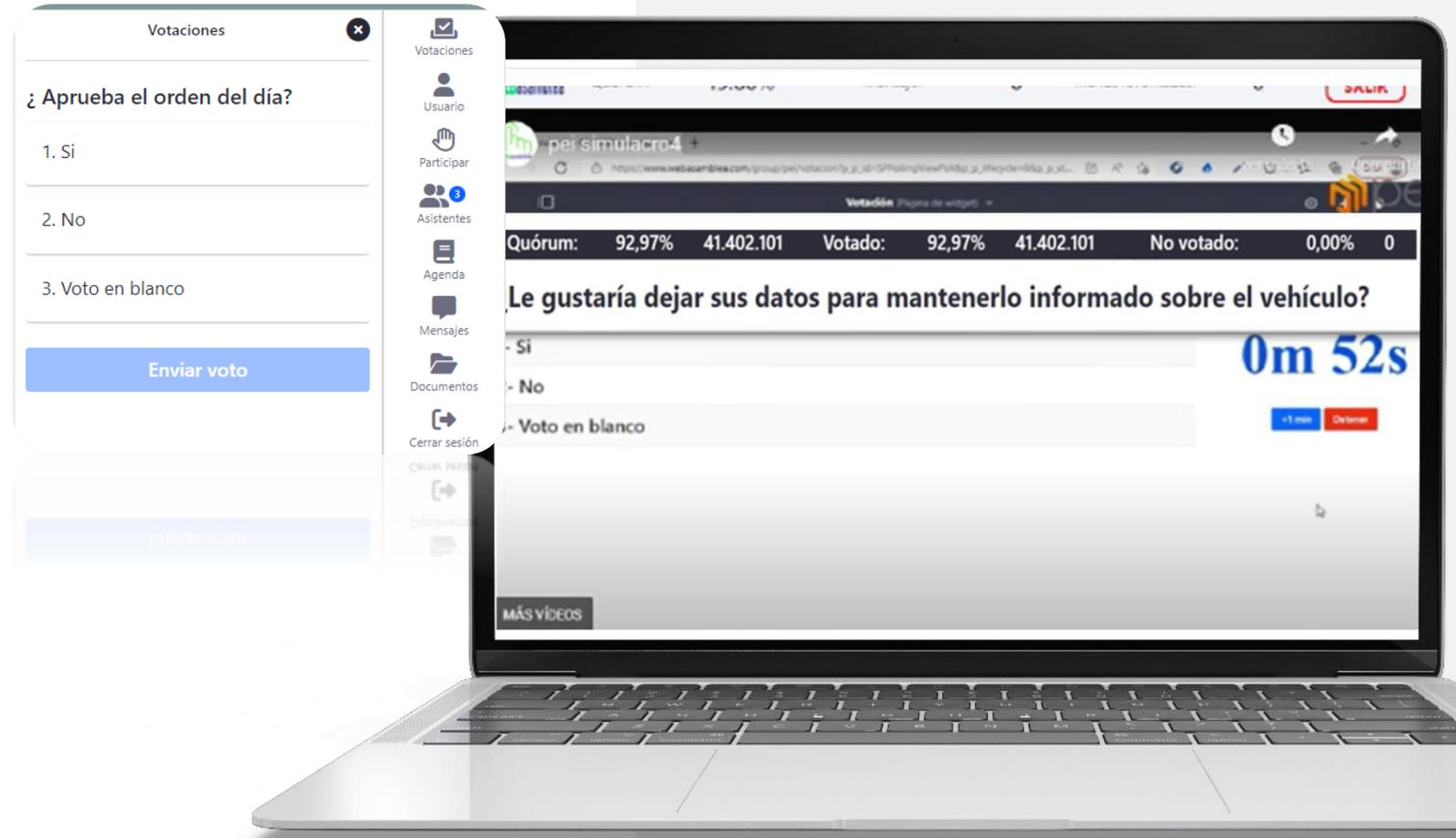
Director Contable Pei de Fiduciaria Corficolombiana



Torre Suramericana  
Bogotá - Colombia

## PASOS A SEGUIR AL momento de votar

- 1.** La mesa principal abrirá la pregunta activando el conteo regresivo del tiempo disponible para hacer la votación, que será de 2 minutos
- 2.** Una vez iniciado el conteo aparecerá la pregunta y las opciones de respuesta
- 3.** De clic en la respuesta de su preferencia. Tenga en cuenta que, una vez enviado el voto, éste no se podrá cambiar



# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



Capital Towers  
Bogotá - Colombia

## PREGUNTA DE PRUEBA

¿Le gustaría dejar sus datos para mantenerlo informado sobre el vehículo?

QUORUM

=

VOTADO

+

NO VOTADO

Quórum:	92,97%	41.402.101	Votado:	92,97%	41.402.101	No votado:	0,00%	0
---------	--------	------------	---------	--------	------------	------------	-------	---

## ¿Le gustaría dejar sus datos para mantenerlo informado sobre el vehículo?

Opciones

1- Si	78.6272%	35,262,409
2- No	0.0000%	0
3- Voto en blanco	14.3415%	6,139,692
4- Abstención	0.0000%	0
<b>Total</b>	<b>92.9687%</b>	<b>41,402,101</b>

0m 0s

Iniciar

Editar

Salir

Fecha escrutinio  
28 mar 2023 17:06:29

# QUÓRUM DELIBERATORIO

ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS

2 0 2 3

51% de los Títulos en circulación

21,833,482 Títulos

---

Títulos en circulación

42,810,749 Títulos

---

# QUÓRUM DECISORIO

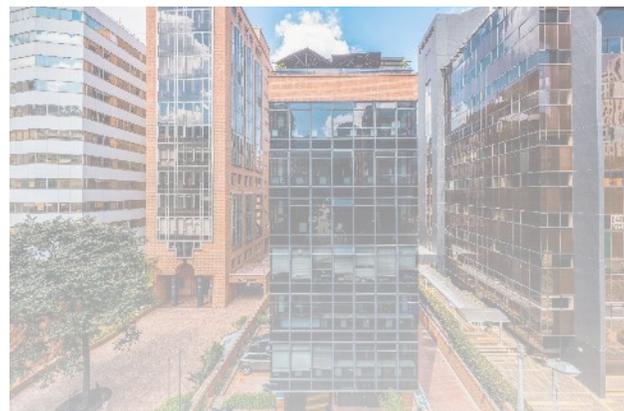


**50%+1** de los Títulos presentes

---

ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS

2 0 2 3



# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3

31 de marzo

# ORDEN DEL DÍA

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3

01



Verificación del quórum

02



Lectura y aprobación del orden del día

03



Designación del presidente y secretario de la reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.

04



Presentación, para aprobación, del informe anual elaborado por la Administradora con corte a 31 de diciembre de 2022.

05



Presentación, para aprobación, del Plan Estratégico para el año 2023.

Presentado por Administrador Inmobiliario

06



Presentación, para aprobación, del informe periódico de fin de ejercicio con corte a 31 de diciembre de 2022 elaborado por el Agente de Manejo.

07



Presentación, para aprobación, del informe de estado de fin de ejercicio del PEI con corte a 31 de diciembre de 2022 – Estados Financieros, elaborado por el Agente de Manejo.

08

Proposiciones y Varios – Manifestaciones recibidas de inversionistas

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



Edificio Rivana Business  
Medellín - Colombia

# 01

## VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

[www.webasamblea.com/group/pei/quorum?p\\_p\\_id=SPPollingQuorum&p\\_p\\_lifecycle=0&\\_SPPollingQuorum\\_eventId=31002&\\_SPPollingQuorum\\_mvcPath=%2Fquorum\\_display%2Fview.jsp](http://www.webasamblea.com/group/pei/quorum?p_p_id=SPPollingQuorum&p_p_lifecycle=0&_SPPollingQuorum_eventId=31002&_SPPollingQuorum_mvcPath=%2Fquorum_display%2Fview.jsp)

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



Ciplas  
Bogotá - Colombia

## 02

LECTURA Y  
APROBACIÓN  
DEL ORDEN DEL DÍA

# ORDEN DEL DÍA

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3

01



Verificación del quórum

02



Lectura y aprobación del orden del día

03



Designación del presidente y secretario de la reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.

04



Presentación, para aprobación, del informe anual elaborado por la Administradora con corte a 31 de diciembre de 2022.

05



Presentación, para aprobación, del Plan Estratégico para el año 2023.

Presentado por Administrador Inmobiliario

06



Presentación, para aprobación, del informe periódico de fin de ejercicio con corte a 31 de diciembre de 2022 elaborado por el Agente de Manejo.

07



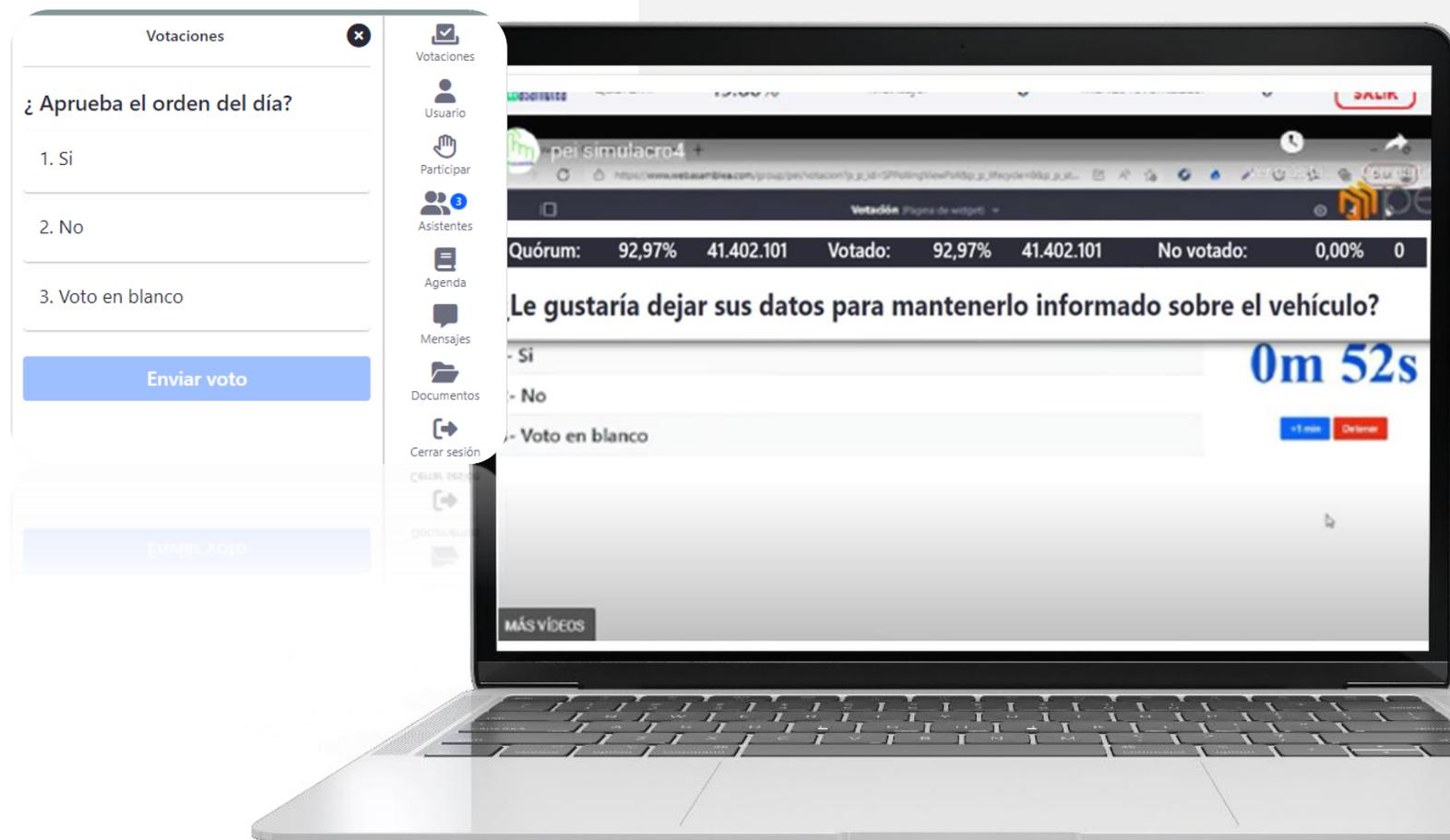
Presentación, para aprobación, del informe de estado de fin de ejercicio del PEI con corte a 31 de diciembre de 2022 – Estados Financieros, elaborado por el Agente de Manejo.

08

Proposiciones y Varios – Manifestaciones recibidas de inversionistas

## PASOS A SEGUIR AL momento de votar

- 1.** La mesa principal abrirá la pregunta activando el conteo regresivo del tiempo disponible para hacer la votación, que será de 2 minutos
- 2.** Una vez iniciado el conteo aparecerá la pregunta y las opciones de respuesta
- 3.** De clic en la respuesta de su preferencia. Tenga en cuenta que, una vez enviado el voto, éste no se podrá cambiar



# Votación

## Lectura y aprobación del orden del día

La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los Inversionistas presentes en la Asamblea

### ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3

Sanitas  
Versalles, Cali - Colombia

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



## 03

**DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE,  
SECRETARIO Y COMISIÓN  
APROBATORIA DEL ACTA**

# ORDEN DEL DÍA

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3

01



Verificación del quórum

02



Lectura y aprobación del orden del día

03



Designación del presidente y secretario de la reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.

04



Presentación, para aprobación, del informe anual elaborado por la Administradora con corte a 31 de diciembre de 2022.

05



Presentación, para aprobación, del Plan Estratégico para el año 2023.

Presentado por Administrador Inmobiliario

06



Presentación, para aprobación, del informe periódico de fin de ejercicio con corte a 31 de diciembre de 2022 elaborado por el Agente de Manejo.

07



Presentación, para aprobación, del informe de estado de fin de ejercicio del PEI con corte a 31 de diciembre de 2022 – Estados Financieros, elaborado por el Agente de Manejo.

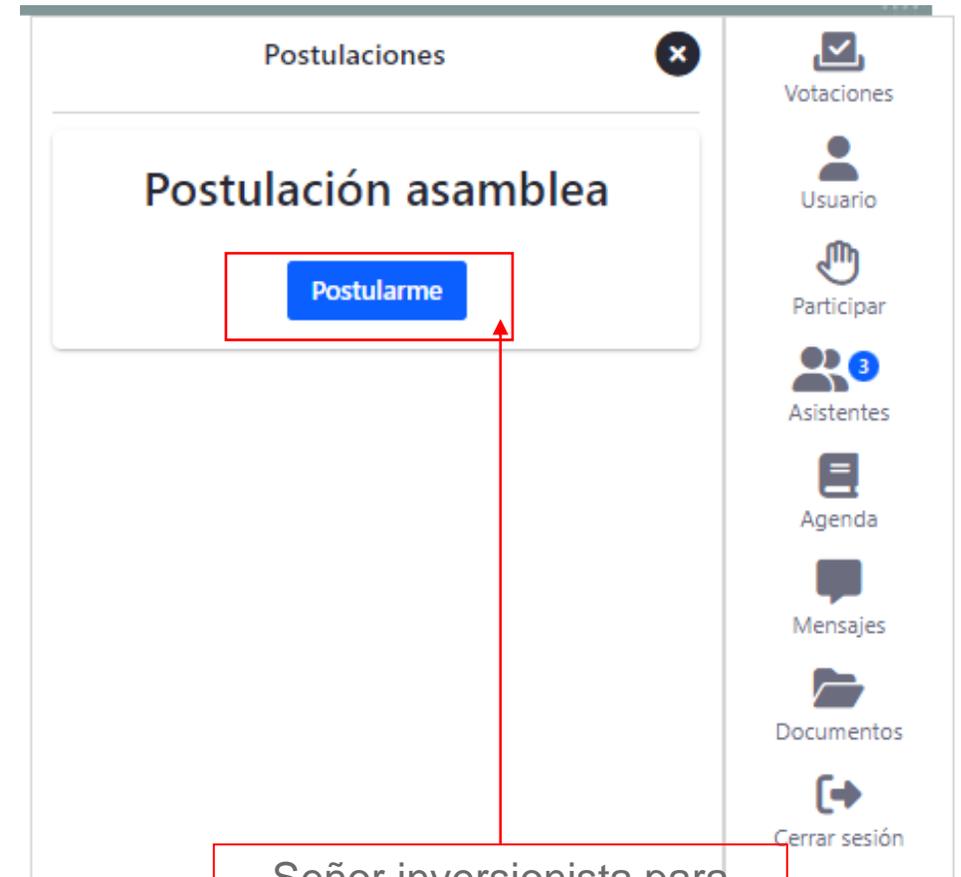
08

Proposiciones y Varios – Manifestaciones recibidas de inversionistas

## Postulación asamblea

0m 5s  
WEBasamblea

Editar Cerrar Minimizar



Postulaciones

Postulación asamblea

Postularme

Votaciones

Usuario

Participar

Asistentes 3

Agenda

Mensajes

Documentos

Cerrar sesión

Señor inversionista para postularse haga clic acá

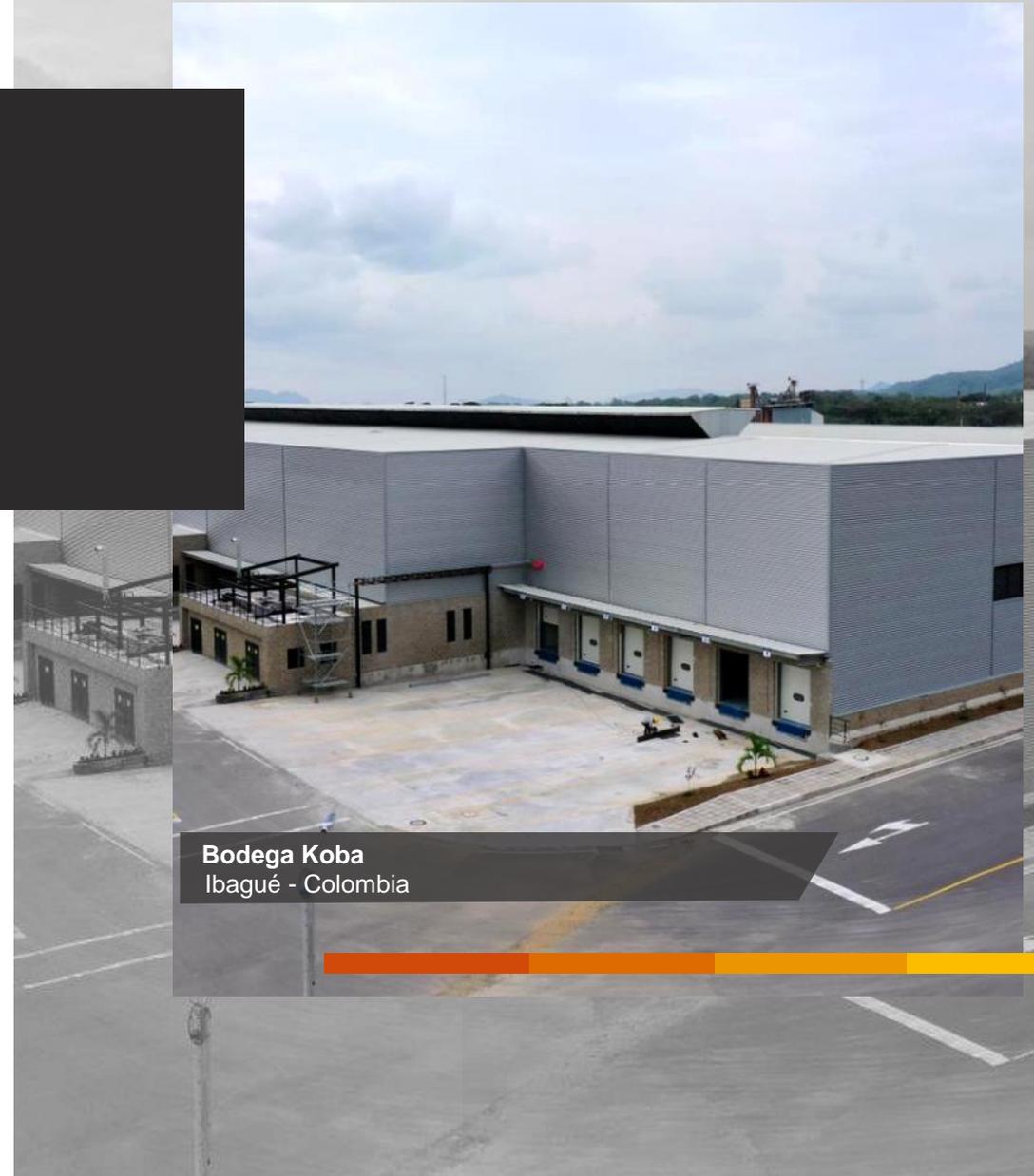


# Postulación

Presidente de la Asamblea  
de Inversionistas

ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS

2 0 2 3



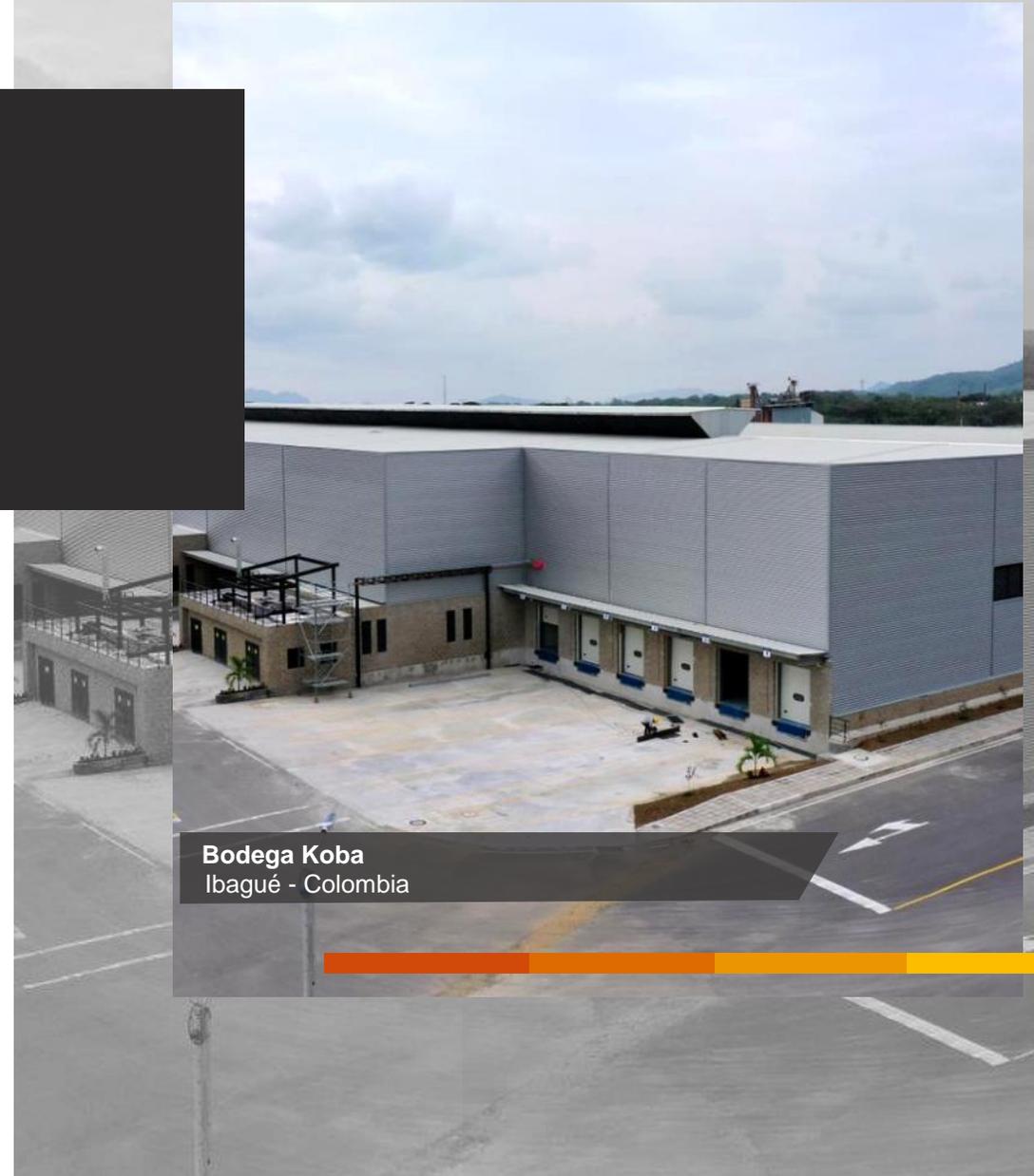
Bodega Koba  
Ibagué - Colombia

# Postulación

Comisión aprobatoria  
del acta

ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS

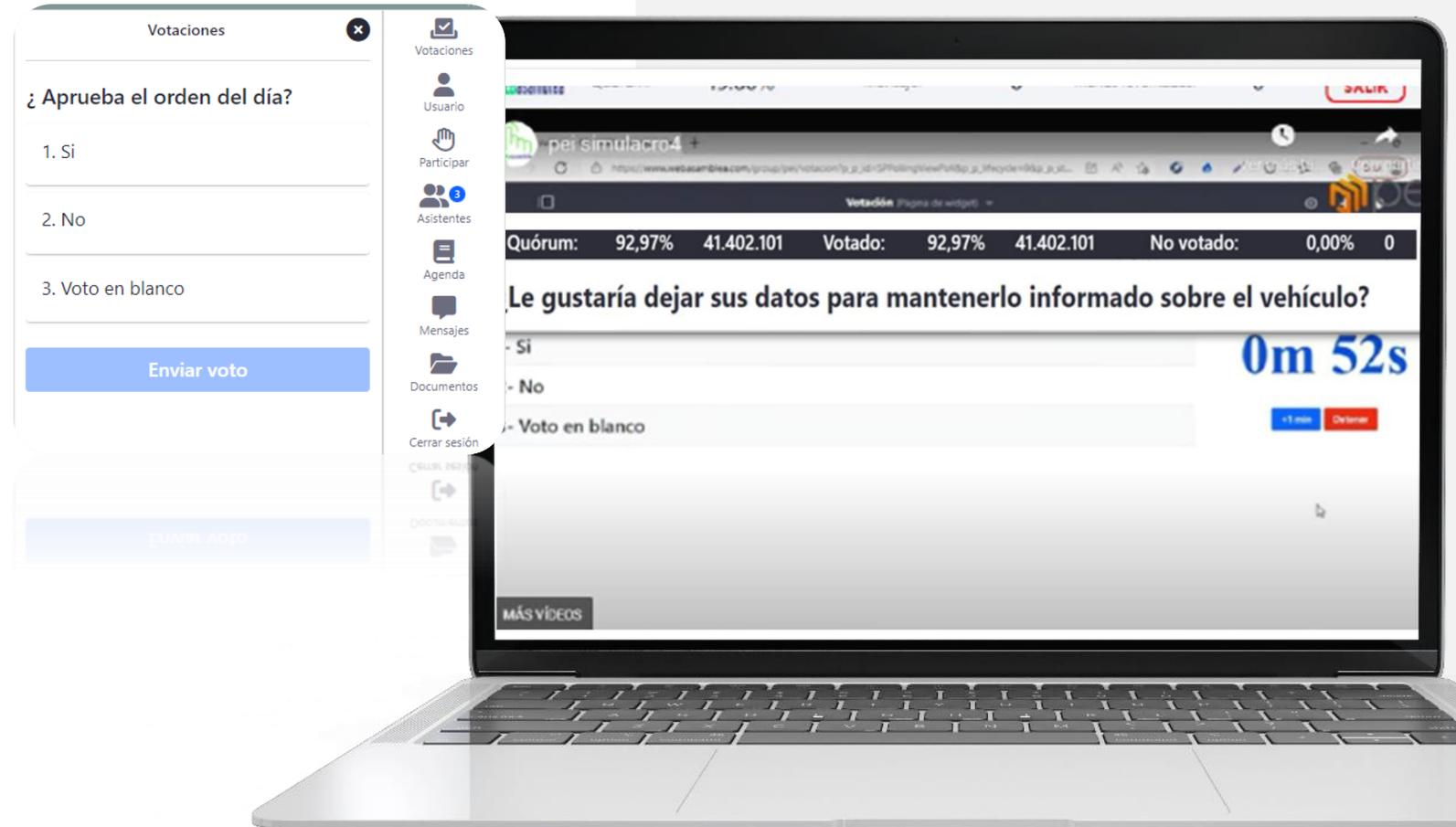
2 0 2 3



Bodega Koba  
Ibagué - Colombia

## PASOS A SEGUIR AL momento de votar

- 1.** La mesa principal abrirá la pregunta activando el conteo regresivo del tiempo disponible para hacer la votación, que será de 2 minutos
- 2.** Una vez iniciado el conteo aparecerá la pregunta y las opciones de respuesta
- 3.** De clic en la respuesta de su preferencia. Tenga en cuenta que, una vez enviado el voto, éste no se podrá cambiar



# Votación

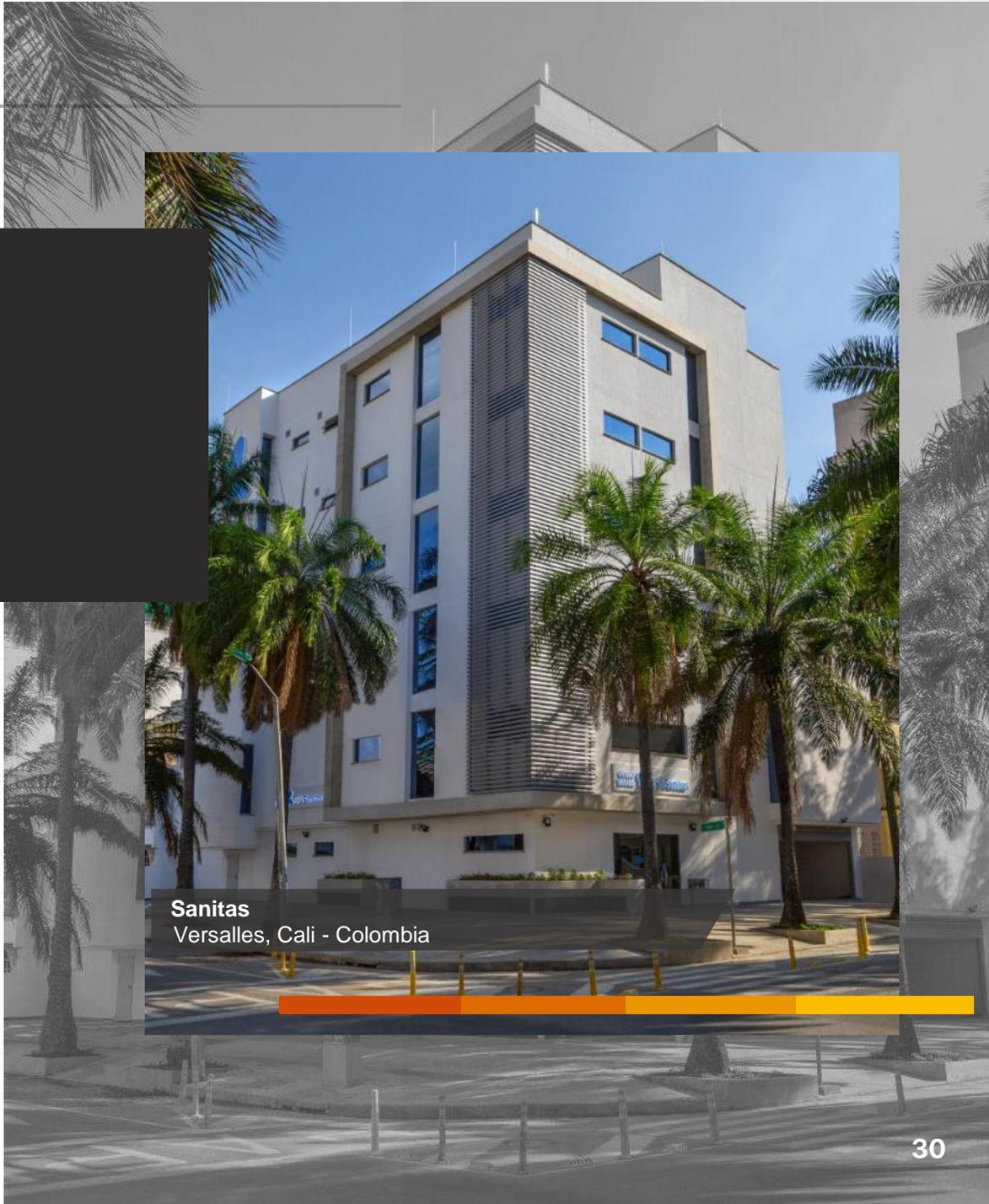
**Designación del presidente  
secretario y comisión  
aprobatoria del acta**

---

La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los Inversionistas presentes en la Asamblea

**ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS**

**2 0 2 3**



**Sanitas**  
Versalles, Cali - Colombia

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



Isagen  
Medellín - Colombia

# 04

## INFORME ANUAL PEI 2022

PRESENTADO POR  
PEI ASSET MANAGEMENT

# ORDEN DEL DÍA

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3

01



Verificación del quórum

02



Lectura y aprobación del orden del día

03



Designación del presidente y secretario de la reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.

04



Presentación, para aprobación, del informe anual elaborado por la Administradora con corte a 31 de diciembre de 2022.

05



Presentación, para aprobación, del Plan Estratégico para el año 2023.

Presentado por Administrador Inmobiliario

06



Presentación, para aprobación, del informe periódico de fin de ejercicio con corte a 31 de diciembre de 2022 elaborado por el Agente de Manejo.

07



Presentación, para aprobación, del informe de estado de fin de ejercicio del PEI con corte a 31 de diciembre de 2022 – Estados Financieros, elaborado por el Agente de Manejo.

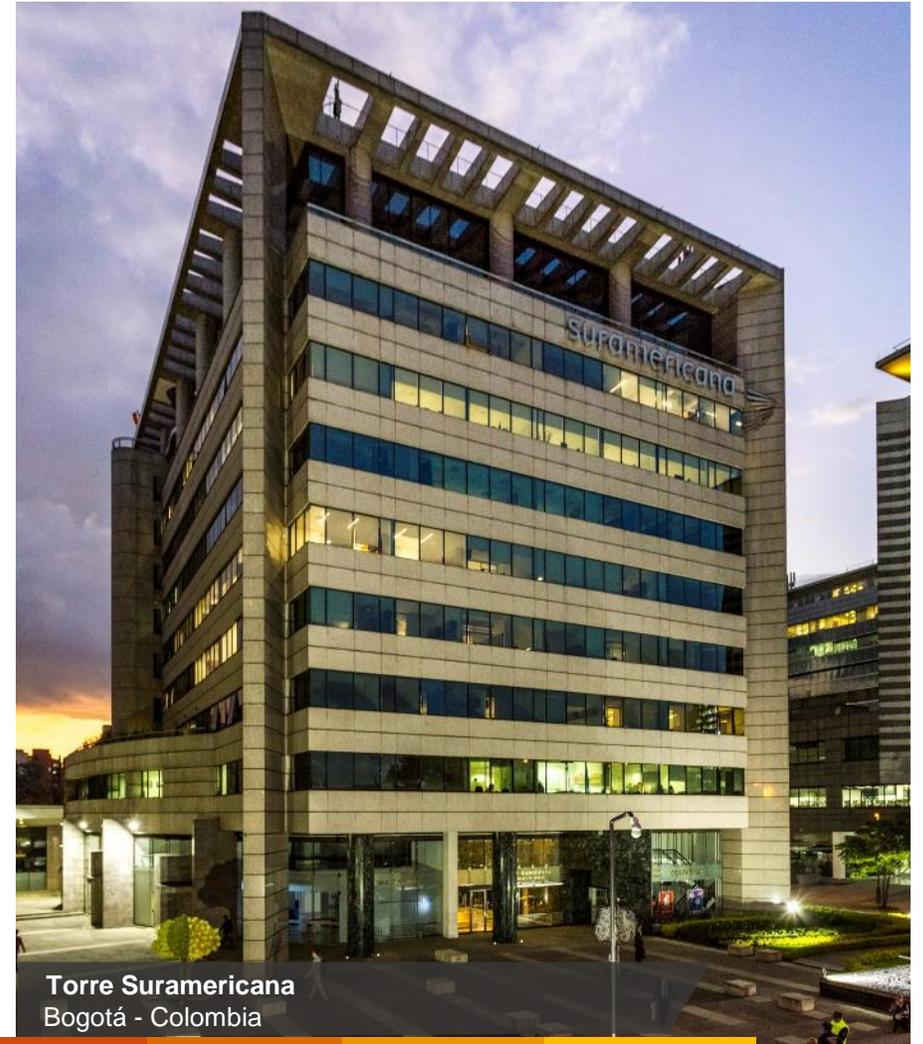
08

Proposiciones y Varios – Manifestaciones recibidas de inversionistas

# GESTIÓN Y RESULTADOS DEL PORTAFOLIO

## ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



Torre Suramericana  
Bogotá - Colombia

El contenido de este documento es producto de un análisis prospectivo y de proyección de Pei Asset Management en su calidad de administrador inmobiliario del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”) que toma como referencia diferentes variables posibles y factores de tipo macroeconómico sujetos a variaciones.

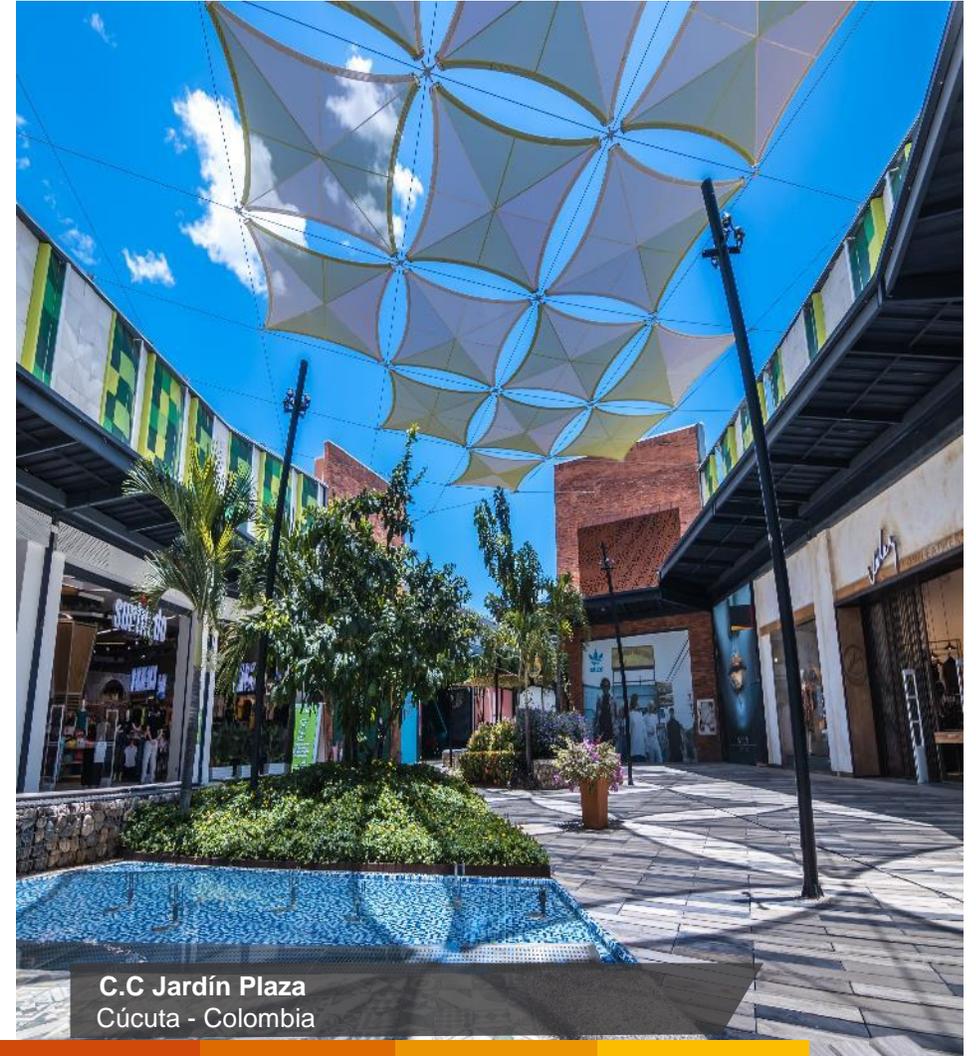
Este documento y toda aquella información derivada de su alcance forman parte de proyecciones o supuestos financieros del vehículo que deberán ser analizadas por sus receptores y/o destinatarios bajo sus criterios propios de diligencia.

El destinatario y/o receptor de esta información deberá guardar total confidencialidad de la misma ya que su contenido y alcance es de tipo privilegiado de un emisor de valores, ello con los más altos estándares de buena fe y la diligencia de un profesional de negocios. Esta información no podrá ser usada por su receptor y/o destinatario para fines distintos de aquellos asociados al análisis de la oportunidad de negocio que aquel pueda implementar con el PEI, cualquier uso diferente está prohibido.

# FUNDAMENTALES DEL VEHÍCULO

ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS

2 0 2 3





Estructuras de inversión listadas en bolsa, donde se invierte de forma colectiva en activos inmobiliarios que constituyen el subyacente de la inversión.



Al cotizar en bolsa, cualquier persona tiene acceso a un portafolio diversificado de activos inmobiliarios



Los REITs están diseñados para distribuir a sus inversionistas todo el flujo de caja que genera la operación.



Surgieron en Estados Unidos en 1960 para que los inversionistas personas naturales pudieran acceder al sector inmobiliario.



En Colombia, Pei fue pionero. Su primera oferta de títulos participativos al mercado se hizo hace 16 años en febrero de 2007.



La rentabilidad en los REITs inmobiliarios de renta se deriva de dos fuentes: el flujo de caja distribuido a los inversionistas y la valorización de los activos.

## ¿Cuáles son los fundamentales del negocio de Pei?

Torre Pacific - Bogotá



### VOCACIÓN DE LARGO PLAZO

Pei fue estructurado y es administrado con un horizonte de largo plazo, generando valor a través de la inversión y desinversión de activos a lo largo de ciclos económicos

### SUBYACENTE TANGIBLE

La inversión está soportada por un portafolio de inmuebles diversificado y de altas especificaciones

### VALORACIÓN DE ACTIVOS SEGÚN ESTANDARES INTERNACIONALES

Avalúo anual de los activos inmobiliarios realizado por firmas profesionales independientes

### ALTERNATIVA DE INVERSIÓN EN EL MERCADO DE VALORES

Listados en el mercado desde el año 2007 y en renta variable desde agosto de 2022

### GOBIERNO CORPORATIVO ROBUSTO

Un Comité Asesor con mayoría de miembros independientes, responsable de tomar las principales decisiones del vehículo

### GESTOR Y ADMINISTRADOR EXPERTO

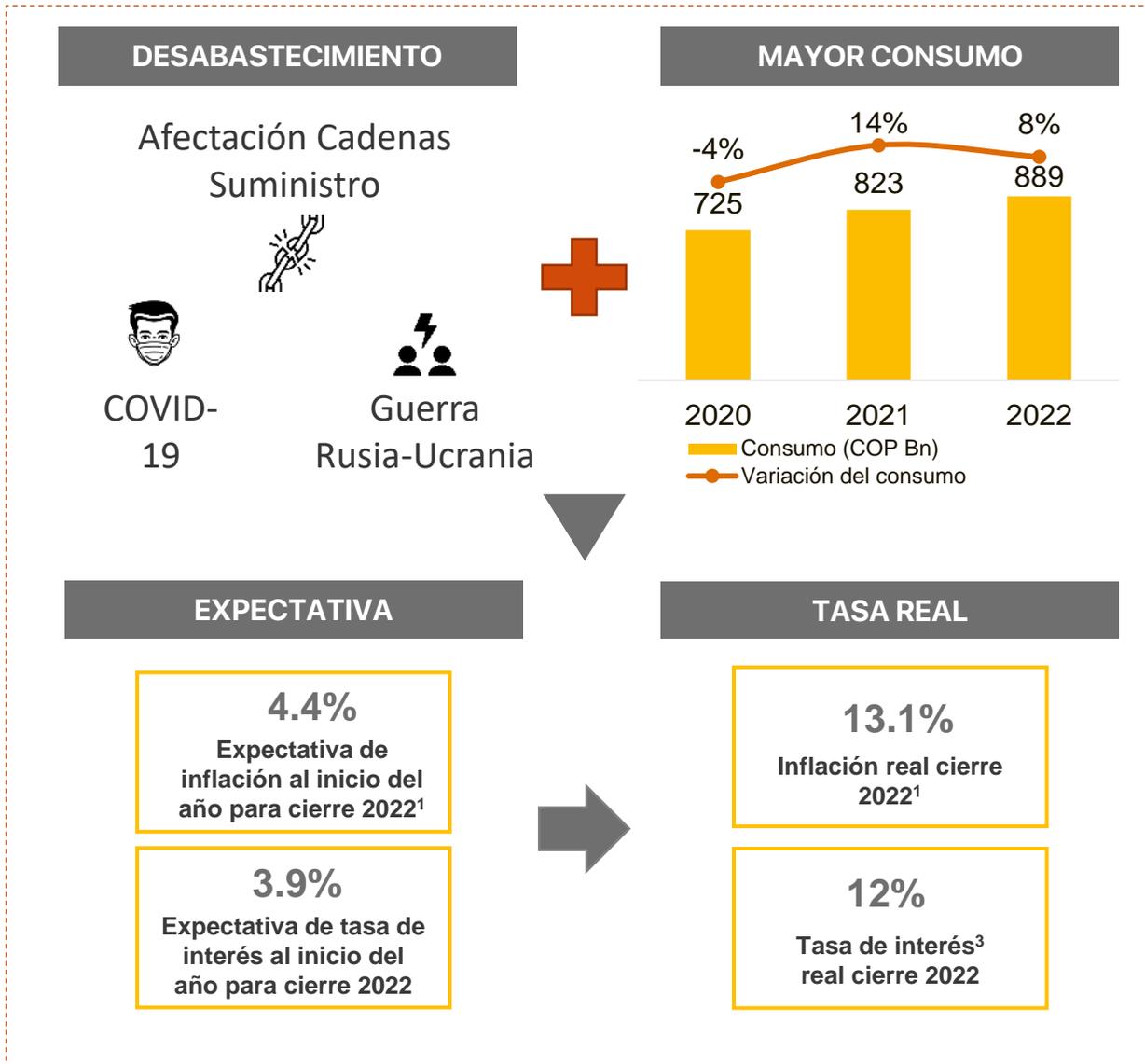
Gestor y administrador con conocimiento integral del sector inmobiliario y de los mercados de capital

# CONTEXTO DEL MERCADO

## ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3

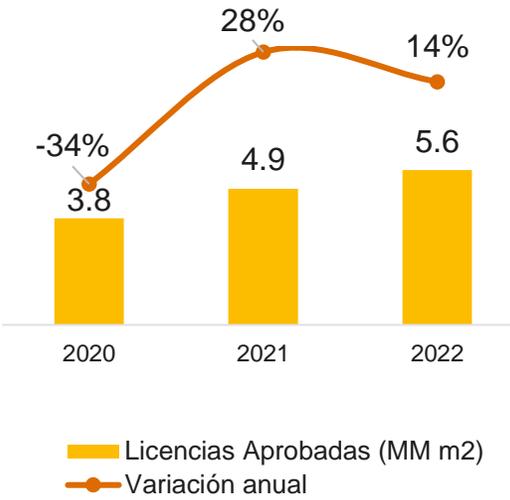




## COSTOS CONSTRUCCIÓN



## LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

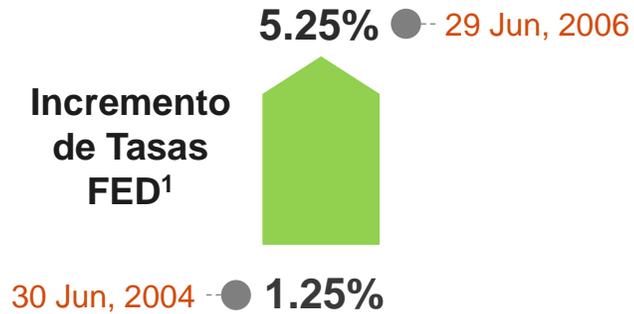


- Menor oferta de nuevos metros cuadrados
- Absorción de los metros cuadrados existentes
- Eventual aumento de rentas

1. Cifras obtenidas a partir de la encuesta de opinión financiera del Banco de la República ([Inicio | Banco de la República \(banrep.gov.co\)](http://Inicio | Banco de la República (banrep.gov.co)))  
 2. Información obtenida del DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística)  
 3. Se refiere a la tasa de intervención del Banco de la República con corte a la fecha indicada

## Año 2004

### Boom Mercado Vivienda



### Efecto<sup>2</sup> sobre Precios del Mercado en 2 años

	<b>Dow Jones Reit Index</b>		<b>-43.3%</b>
	<b>Nareit Index</b>		<b>-46.5%</b>
	<b>S&amp;P500</b>		<b>-25.6%</b>

21 mar, 2007 ----- 30 mar, 2009

## Año 2007

### Crisis Hipotecaria y Recesión



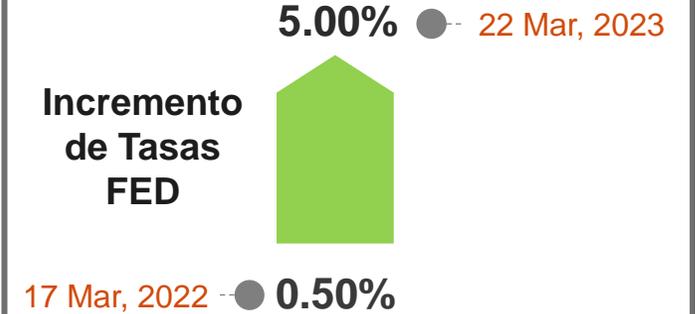
### Efecto<sup>2</sup> sobre Precios del Mercado en 11 años

	<b>Dow Jones Reit Index</b>		<b>+19.2%</b>
	<b>Nareit Index</b>		<b>+14.8%</b>
	<b>S&amp;P500</b>		<b>+13.5%</b>

30 mar, 2009 ----- 25 feb, 2020

## Año 2022

### Control Inflación Post-COVID



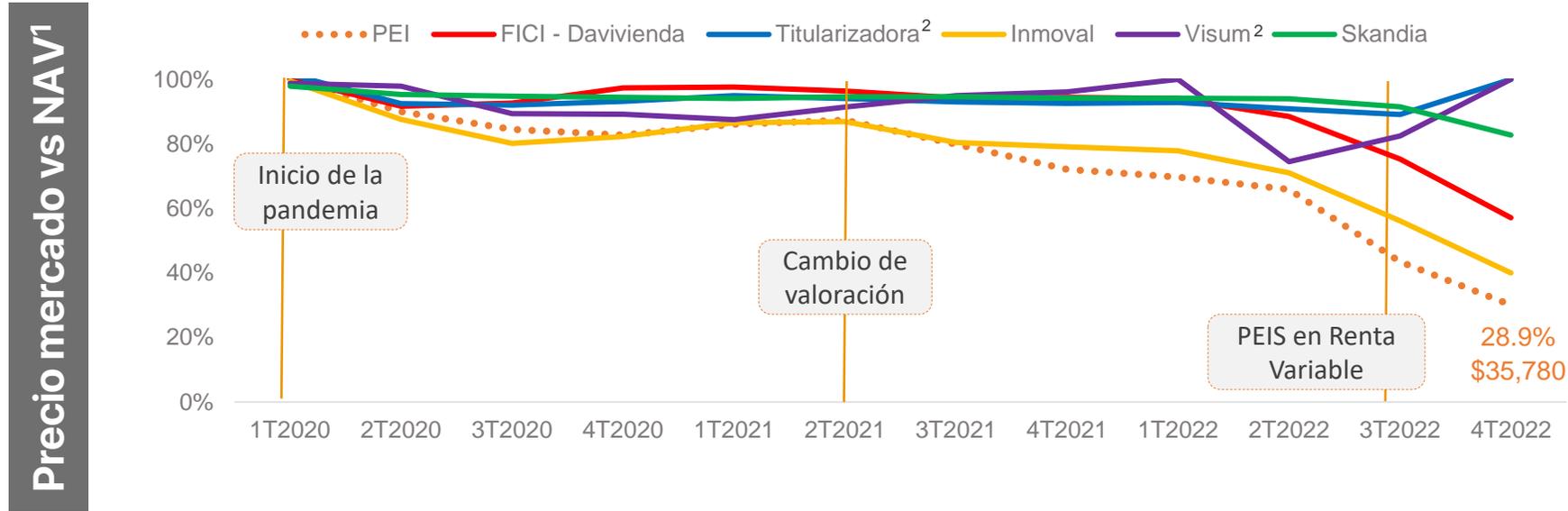
### Efecto<sup>2</sup> sobre Precios del Mercado en 1.3 años

	<b>Dow Jones Reit Index</b>		<b>-21.7%</b>
	<b>Nareit Index</b>		<b>-24.2%</b>
	<b>S&amp;P500</b>		<b>-16.5%</b>

27 dic, 2021 ----- 10 marzo, 2023

1. FED: por sus siglas en inglés Reserva Federal, es el Banco Central de los Estados Unidos y su función es mantener la política monetaria del país a través del control de la cantidad de dinero y las tasas de interés.  
 2. Cálculo de la tasa anual de crecimiento compuesto del índice  
 3. Dow Jones Equity REIT (Bloomberg REIT Index): es un índice que está compuesto por todos los fondos fiduciarios e inmobiliarios de renta públicamente negociados en el Dow Jones U.S. Stock - Cálculo índice anualizado  
 4. Nareit All Equity Index (Bloomberg FTSE REITS): índice de capitalización bursátil en EEUU que incluye todos los REITS con más del 50% de su composición en activos distintos a hipotecas garantizadas por activos inmobiliarios  
 5. S&P 500: es un índice basado en la capitalización bursátil de las 500 empresas más grandes que cotizan en las bolsas NYSE o NASDAQ, captura cerca del 80% de la capitalización de mercado en EEUU.

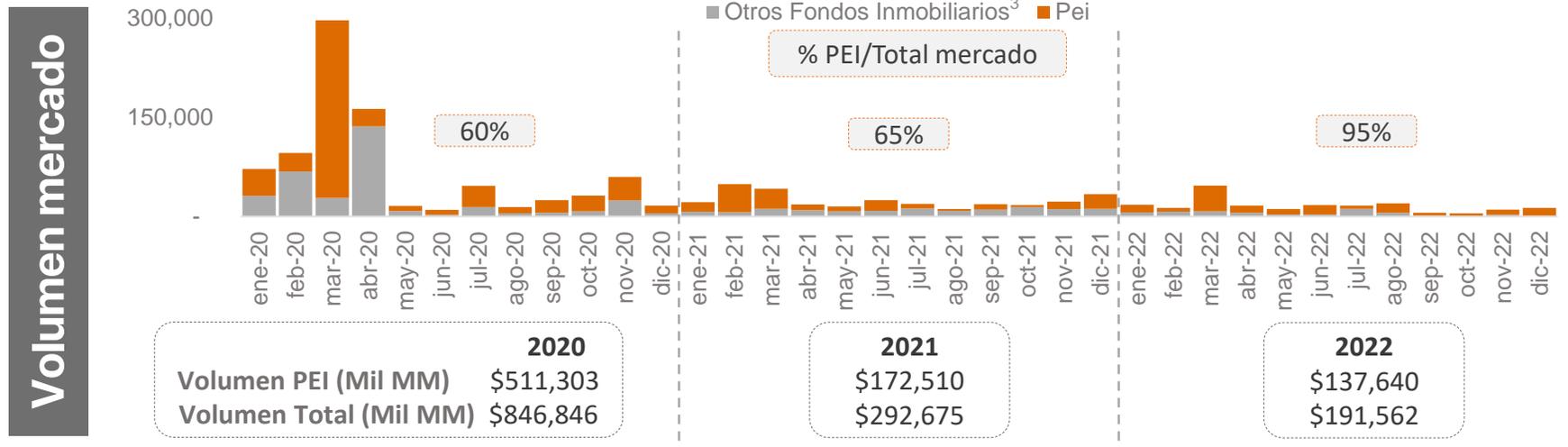
Consistente con el comportamiento de los mercados de capitales, desde 2020 los títulos de los fondos inmobiliarios en Colombia evidenciaron profundas disminuciones en el precio de mercado, en medio de un mercado ilíquido y volátil



### Colcap y TES

**Colcap 2022** Variación en el índice de las acciones más líquidas Colombia  
 ▼ -20.9%<sup>4</sup>

**TES32-2022** Variación del precio de los títulos de deuda pública tasa fija del Gobierno de Colombia al 2032  
 ▼ -27.8%



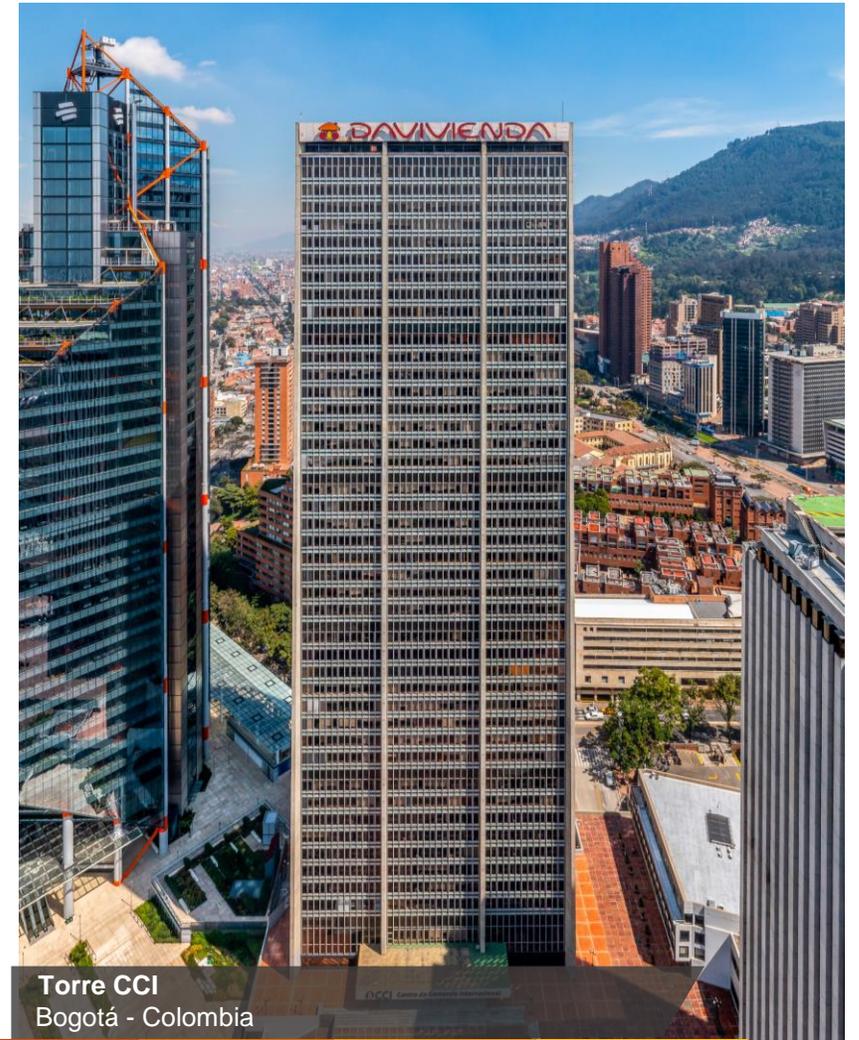
Pei ha sido el emisor con mayor volumen promedio transado en los últimos 3 años (60%) del total de fondos inmobiliarios, lo cual genera que las fluctuaciones del mercado lo impacten en mayor manera.

1. NAV: Net Asset Value (Valor patrimonial por sus siglas en ingles)  
 2. De acuerdo con las metodologías de valoración Precia y PiP después de 180 días sin marcación de precio, el precio publicado será el NAV.  
 3. Corresponde a los fondos inmobiliarios que transan en la BVC en Colombia  
 4. Esta variación del COLCAP excluye el efecto de valorización generado en las OPAs del GEA, anulando la valorización producto de estas operaciones en las especies ordinarias de Bancolombia, Sura y Nutresa

# DESAFÍOS Y OPORTUNIDADES

## ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

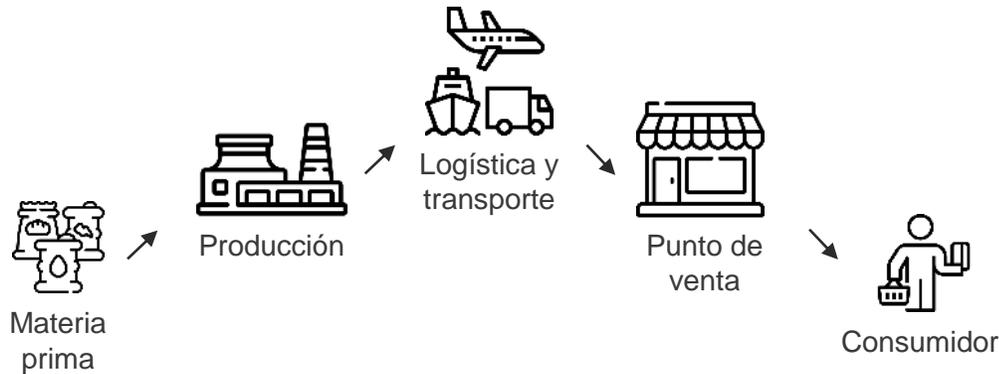
2 0 2 3



El **2022** se caracterizó por ser un año desafiante y de recuperación

### Aumento Consumo e Inflación

Incremento en el **costo de vida** por mayor precio en materias primas y productos terminados.



### Aumento Tasa de Interés

Incremento en tasas que impactan la adquisición de **deuda y pago de intereses**, como medida para el desincentivo del consumo.



### Corporativo – Nueva presencialidad

**Espacios adaptados** a nuevas modalidades de trabajo.



Altas especificaciones



Ahorro de agua y servicios públicos



### Comercial – Aumento en el tráfico

Amplitud y **diversificación en la utilidad de espacios** en centros comerciales.



Nueva configuración de espacios



+ Servicios complementarios



### Logístico – Bodegas estándar AAA

**Estándares técnicos altos** y mayor tecnología.



Espacios estratégicos para atender la demanda e-commerce

Se realizó un ejercicio básico que evidencia la desconexión existente entre el valor del portafolio inmobiliario administrado y el valor del título en el mercado secundario que a diciembre 2022 transó al 29% del NAV

	Valoración por Fundamentales		Precio Mercado Secundario			Valor por Reposición	
	Valor	\$/m <sup>2</sup>	Valor	\$/m <sup>2</sup>	Caprate	Valor	\$/m <sup>2</sup>
<b><u>CORPORATIVO</u></b>	CO\$ 3.1 Bn	9.8 MM	CO\$ 1.5 Bn	4.7 MM	13.4%	CO\$ 3.2 Bn	10.0 MM
<b><u>CENTROS COMERCIALES</u></b>	CO\$ 3.4 Bn	11.3 MM	CO\$ 1.6 Bn	5.4 MM	12.8%	CO\$ 3.7 Bn	12.5 MM
<b><u>LOGISTICOS</u></b>	CO\$ 1.4 Bn	3.2 MM	CO\$ 647 KMM	1.5 MM	14.9%	CO\$ 1.6 Bn	3.8 MM
<b><u>PORTAFOLIO TOTAL</u></b>	CO\$ 8.8 Bn	<b>7.7 MM</b>	CO\$ 4.2 Bn	<b>3.7 MM</b>	13.7%	CO\$ 9.6 Bn	<b>8.4 MM</b>

Actualmente una operación de COP 10 millones marca precio para un patrimonio de COP 5.5 Bn, es decir que **una participación del 0.0002% de los títulos determina el valor en el mercado secundario** del portafolio inmobiliario.

**El precio del mercado secundario no refleja el costo de reposición de los activos.**

# INFORME DE GESTIÓN DEL PORTAFOLIO

## ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



**EL PORTAFOLIO EN CIFRAS**
**8.5 Billones  
AUMs<sup>1</sup>**
**2,222  
Arrendatarios**
**5,407  
Inversionistas**
**189,261 MM  
Adquisiciones**
**1,142,833m<sup>2</sup>  
Área Arrendable**
**3.1 Billones  
Deuda**
**RESULTADOS OPERATIVOS**

**5.7%**  
Vacancia Física  
▼ - 127 pbs

**7.6%**  
Vacancia Económica  
▼ - 205 pbs

**82.5%**  
Margen NOI  
▲ + 77 pbs

**65.5%**  
Margen EBITDA  
▲ + 243 pbs

**RESULTADOS FINANCIEROS**
**Ingresos Operacionales  
COP 609,979 MM**  
▲ + 23.5%

**EBITDA<sup>2</sup>  
COP 399,318 MM**  
▲ + 28.3%

**FCD 2022  
COP 177,714 MM**  
▼ - 21.4%

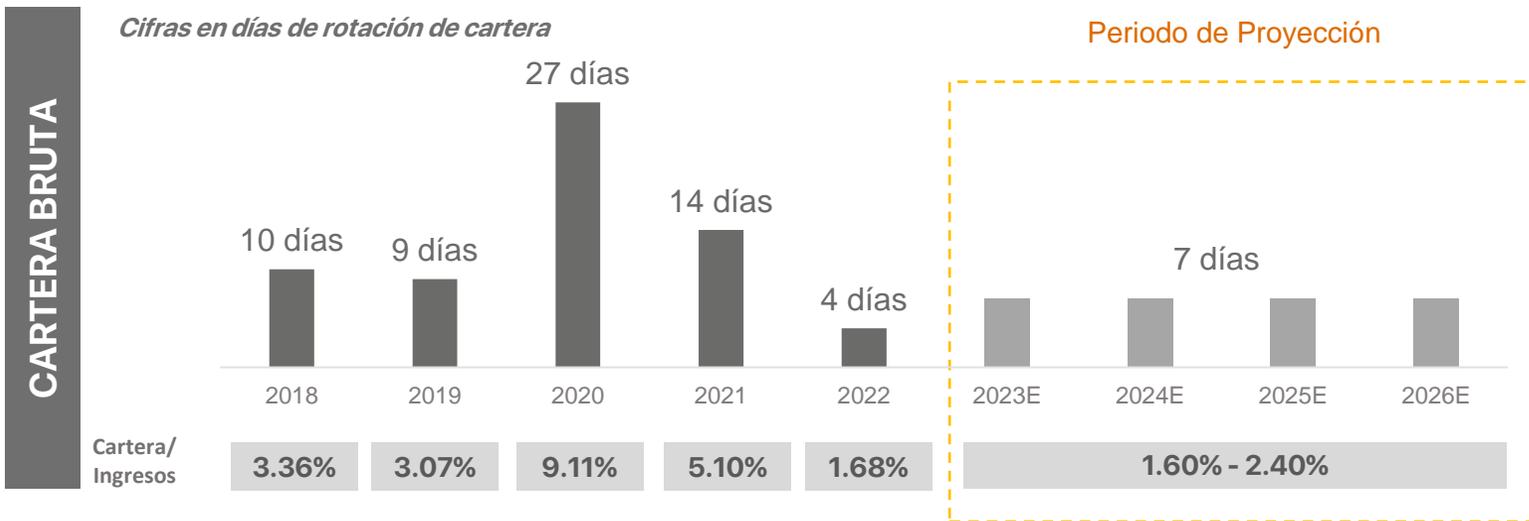
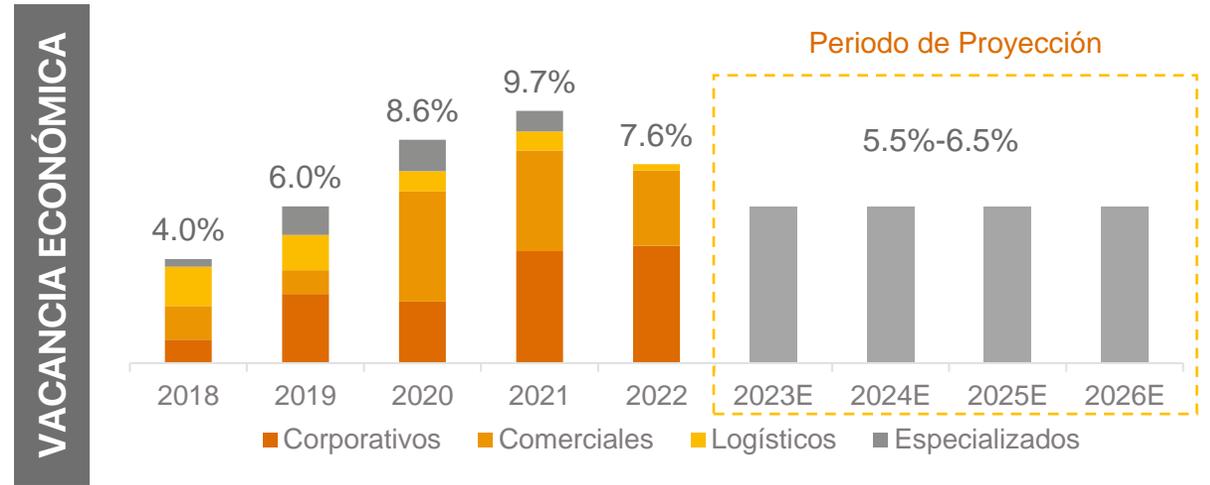
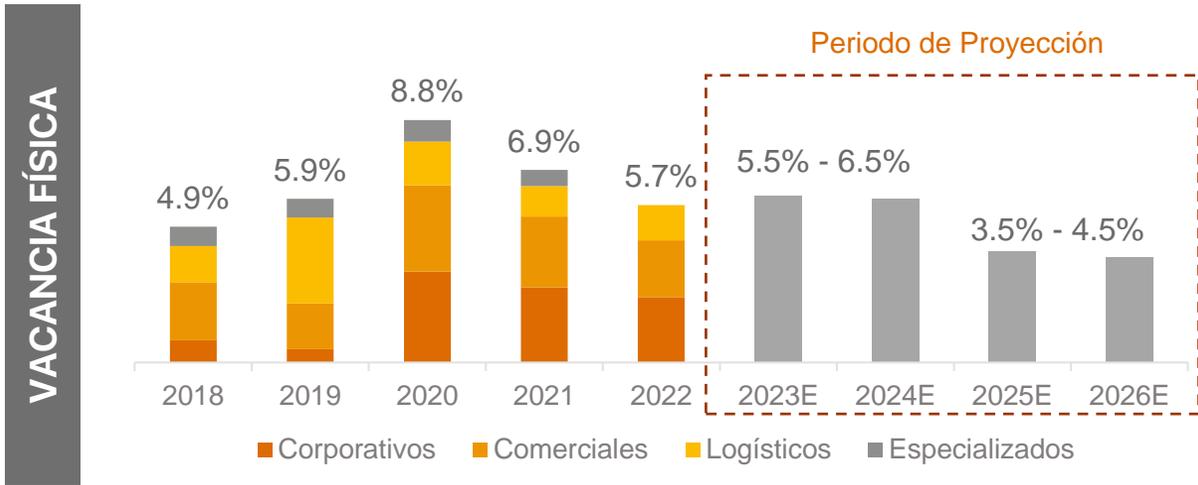
**FCD 2022 x título  
COP 4,119 MM**  
▼ - 21.5%

**LTV<sup>3</sup>  
35.9%**  
▲ Kd<sup>4</sup> 2021-2022  
(5.20%-9.94%)

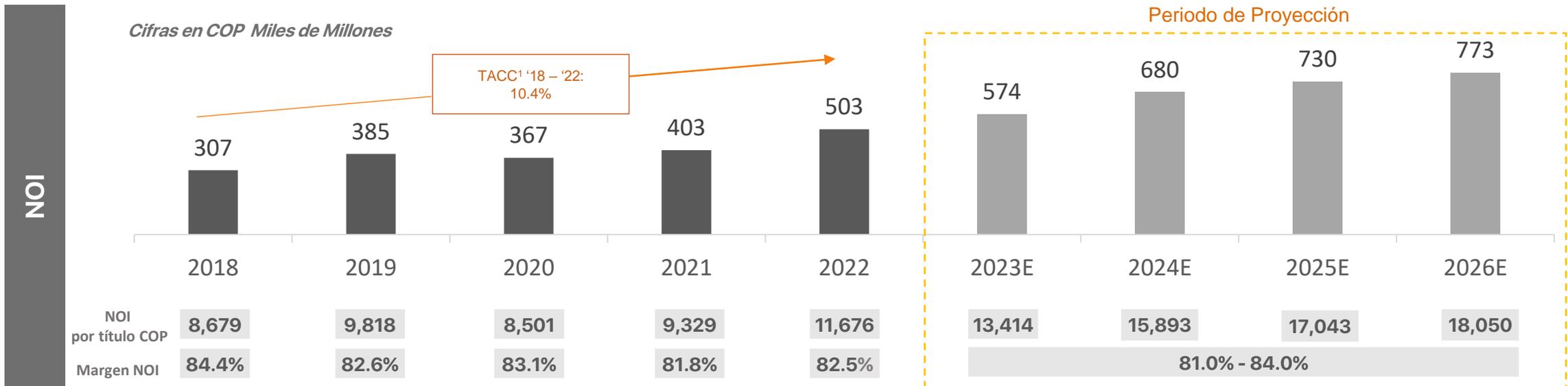
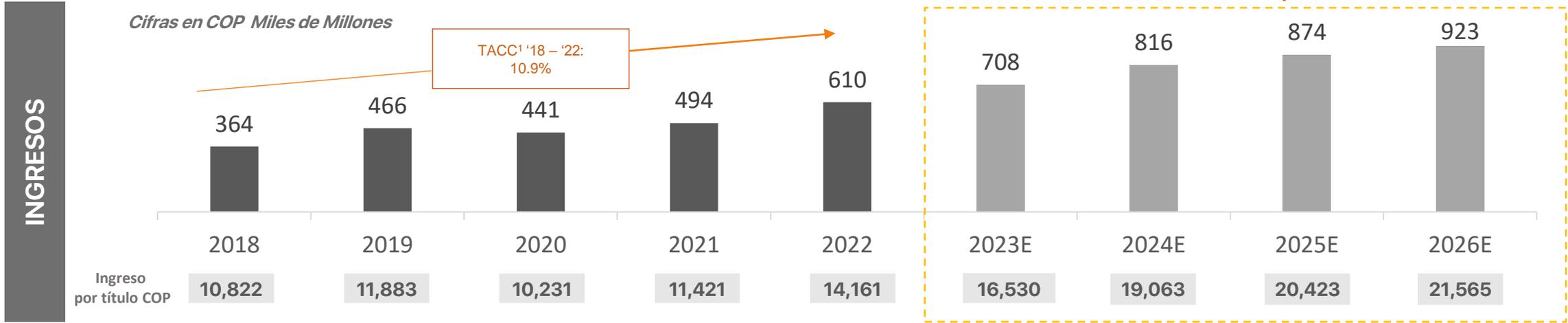
**Dividend Yield  
3.5%**  
▼ 2022 - Pagado  
-1.30%

1. AUMs: Corresponde a las siglas en inglés de Assets Under Management y equivale a los activos bajo manejo
2. EBITDA: Corresponde a la utilidad operacional antes de descontar gastos financieros, depreciaciones y amortizaciones
3. LTV: Corresponde a las siglas en inglés de Loan To Value y equivale al nivel de endeudamiento (deuda/AUMs)
4. Kd: Corresponde al costo de la deuda LTV al cierre del 2021 frente al mismo dato al cierre del 2022...

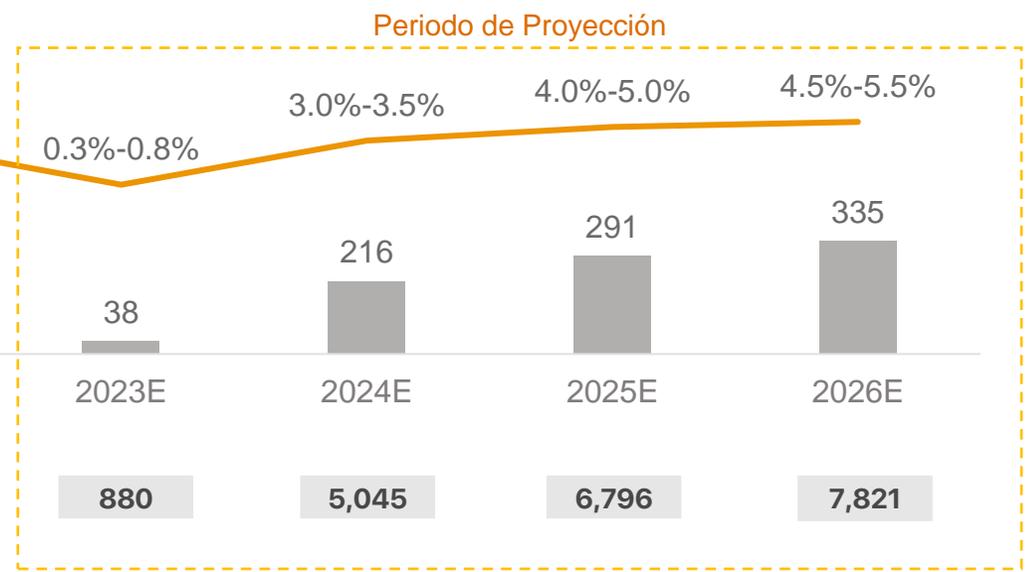
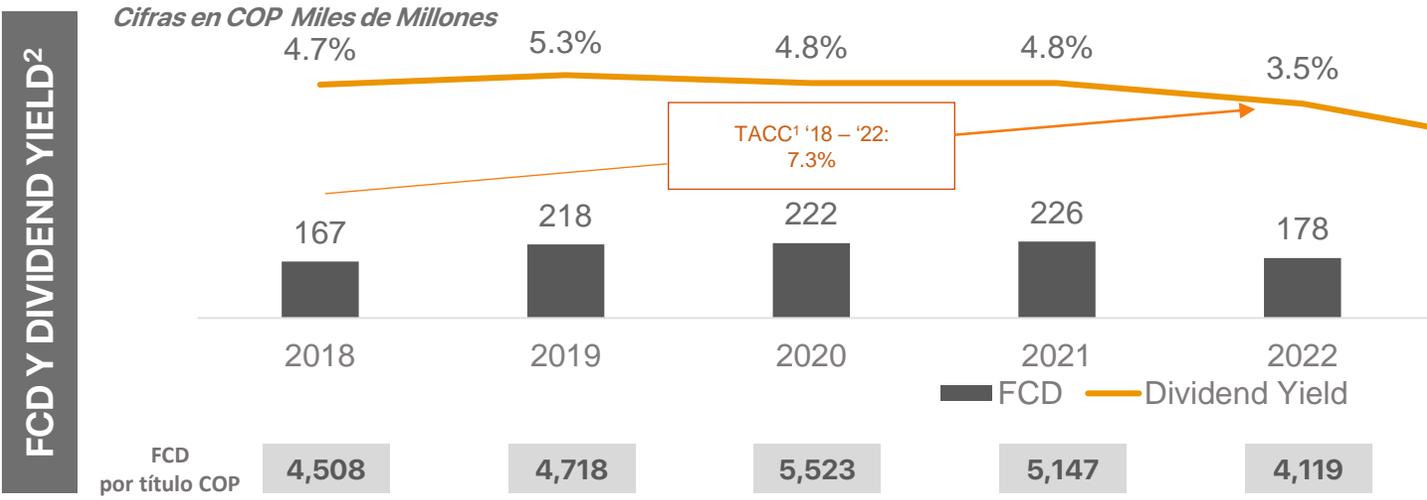
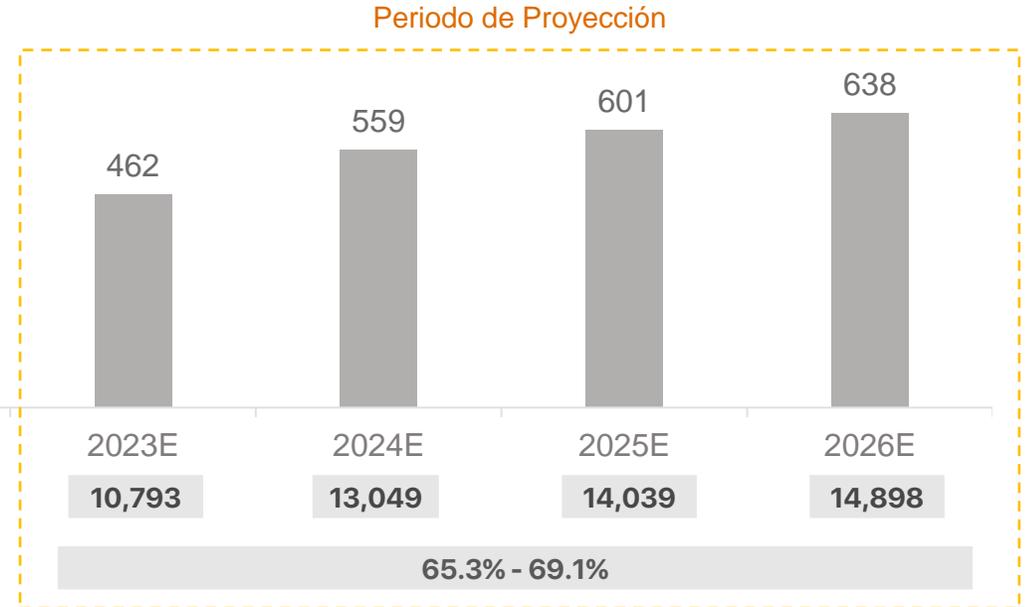
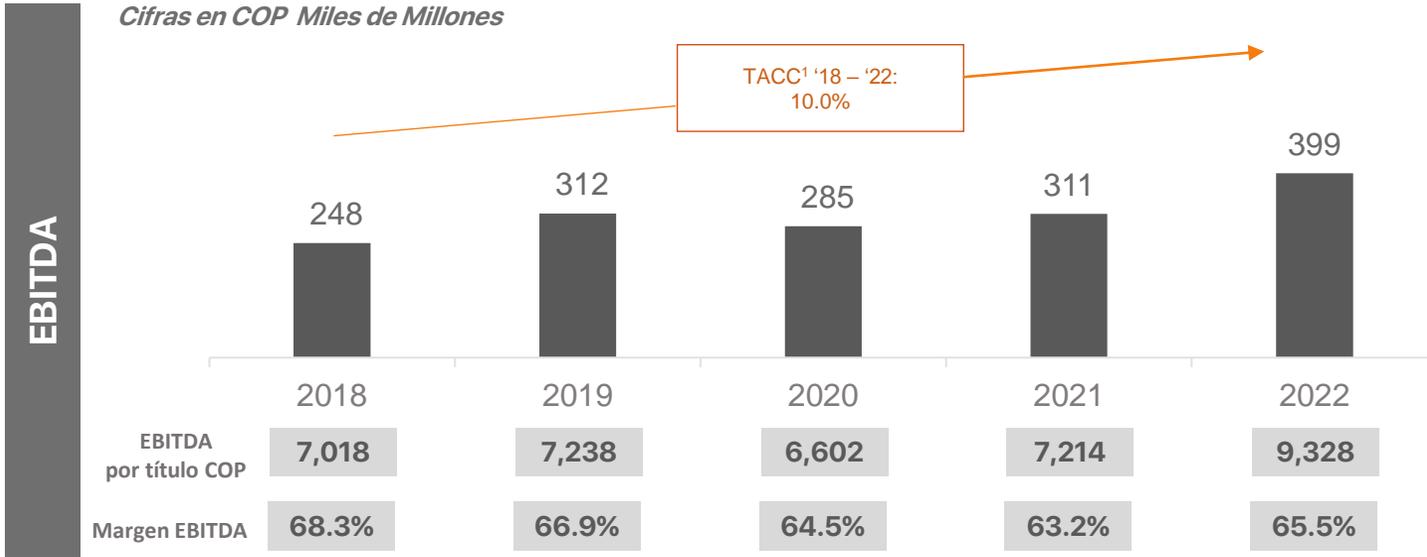
Durante los próximos años se espera tener una reducción de la vacancia física y económica a niveles del 4.0% y 6.0%, respectivamente.



En promedio se espera una rotación de cartera bruta de 7 días, con una expectativa de monto alineada al incremento de los ingresos de los próximos cuatro años.



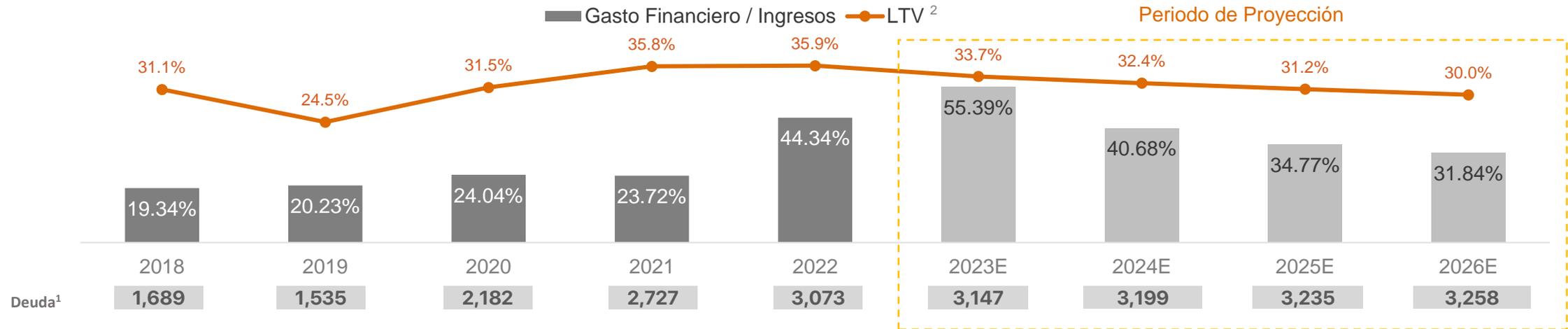
1. Tasa Anual de Crecimiento Compuesto



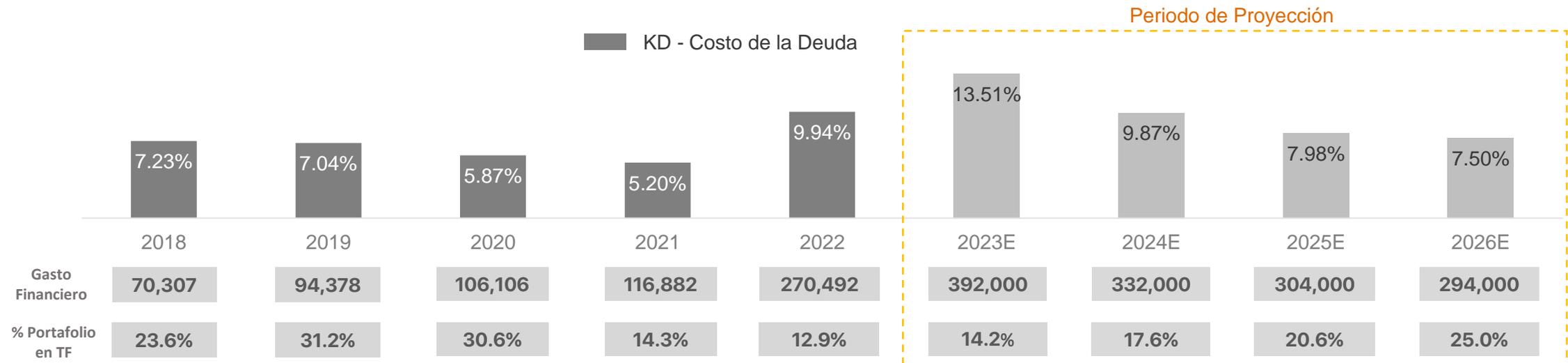
1. Tasa Anual de Crecimiento Compuesto  
 2. Las proyecciones del FCD (2023-2026) son causadas (No pagadas)

## APALANCAMIENTO

Cifras en COP Miles de Millones



## INDICADORES DE DEUDA



1. Deuda: datos a cierre de cada año  
 2. LTV: Loan to Value, es calculado como el porcentaje de la deuda financiera sobre el total de activos bajo administración. El límite se ha logrado mantener consistentemente por debajo del 40%  
 3. KD: es calculado como el promedio ponderado del costo de la deuda en lo corrido del periodo al cierre de cada año.



## Readquisición de títulos<sup>1</sup>



	Mecanismo Transaccional	Mecanismo Independiente
<b>Fecha de inicio:</b>	20 de octubre	14 de diciembre
<b>Precio<sup>2</sup>:</b>	\$36,962	\$36,876
<b># Títulos:</b>	61,351	270,100
<b>Monto readquisición<sup>3</sup>:</b>	\$2,262,894,680	\$9,960,207,600
	\$12,233,102,280	

## Siguientes Pasos



- Ampliación base inversionistas: consultor IR
- Ingresar al índice MSCI COLCAP
- Subastas especiales y normativas de readquisición

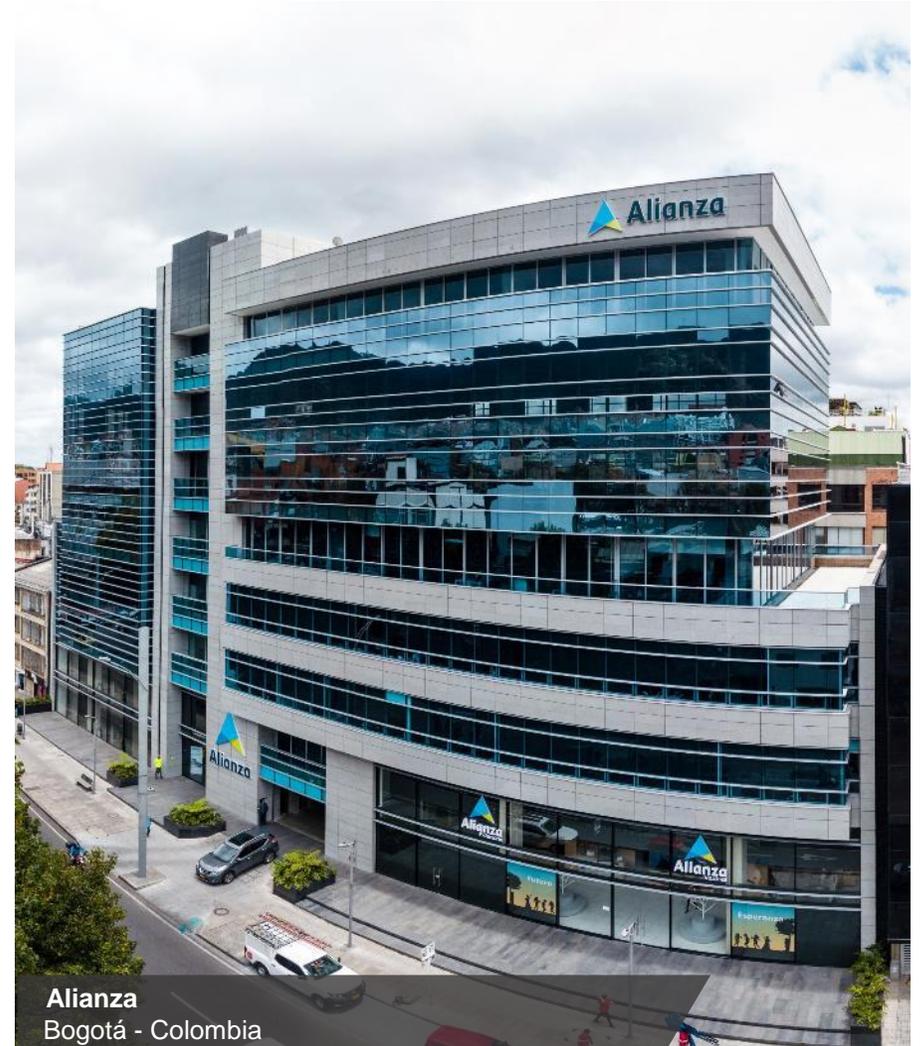


1. A opción del Patrimonio Autónomo  
 2. Precio Promedio Ponderado por Volumen (VWAP)  
 3. Con corte al 31 de diciembre de 2022

# PERSPECTIVAS 2023-2026

## ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



Alianza  
Bogotá - Colombia

+/- 1.5x de incremento en ingresos operacionales, llegando a COP 920 Mil MM al cabo de los próximos cuatro años



## Ingresos

## Rentabilidad Operacional



- Mantener entre el 81% y 84% el Margen NOI

Disminuir el apalancamiento, llegando a un nivel de alrededor 30%



## Apalancamiento

## Dividend Yield



- Converger a un Dividend Yield de 5%

Bloque: 1 Mensajes: 0 / 10

## Control de intervenciones

— 17-marzo-2023 12:49

NOMBRE DEL PARTICIPANTE

0m 20s

WEBasamblea

Editar Cerrar Minimizar

Ver mensajes

Ver intervenciones

Intervenciones

CONTROL DE INTERVENCIONES

Escriba aquí para enviar mensaje a la asamblea

Enviar mensaje

Votaciones

Usuario

Participar

Asistentes

Agenda

Mensajes

Documentos

Cerrar sesión

Los inversionistas que deseen intervenir en la reunión podrán hacerlo redactando sus preguntas en la casilla de “mensaje”. Si un Inversionista tiene más de una pregunta deberá enviarlas en un solo mensaje.

Para enviar el mensaje después de escribirlo de click en el botón

Al momento que la mesa directiva abra la participación, usted podrá escribir su pregunta/comentarios en esta casilla. Tenga en cuenta que se abre un límite de intervenciones y se atienden en la medida que vayan llegando

# Intervención

Presentación para aprobación  
del informe de gestión PEI 2022

Presentado por Pei Asset Management



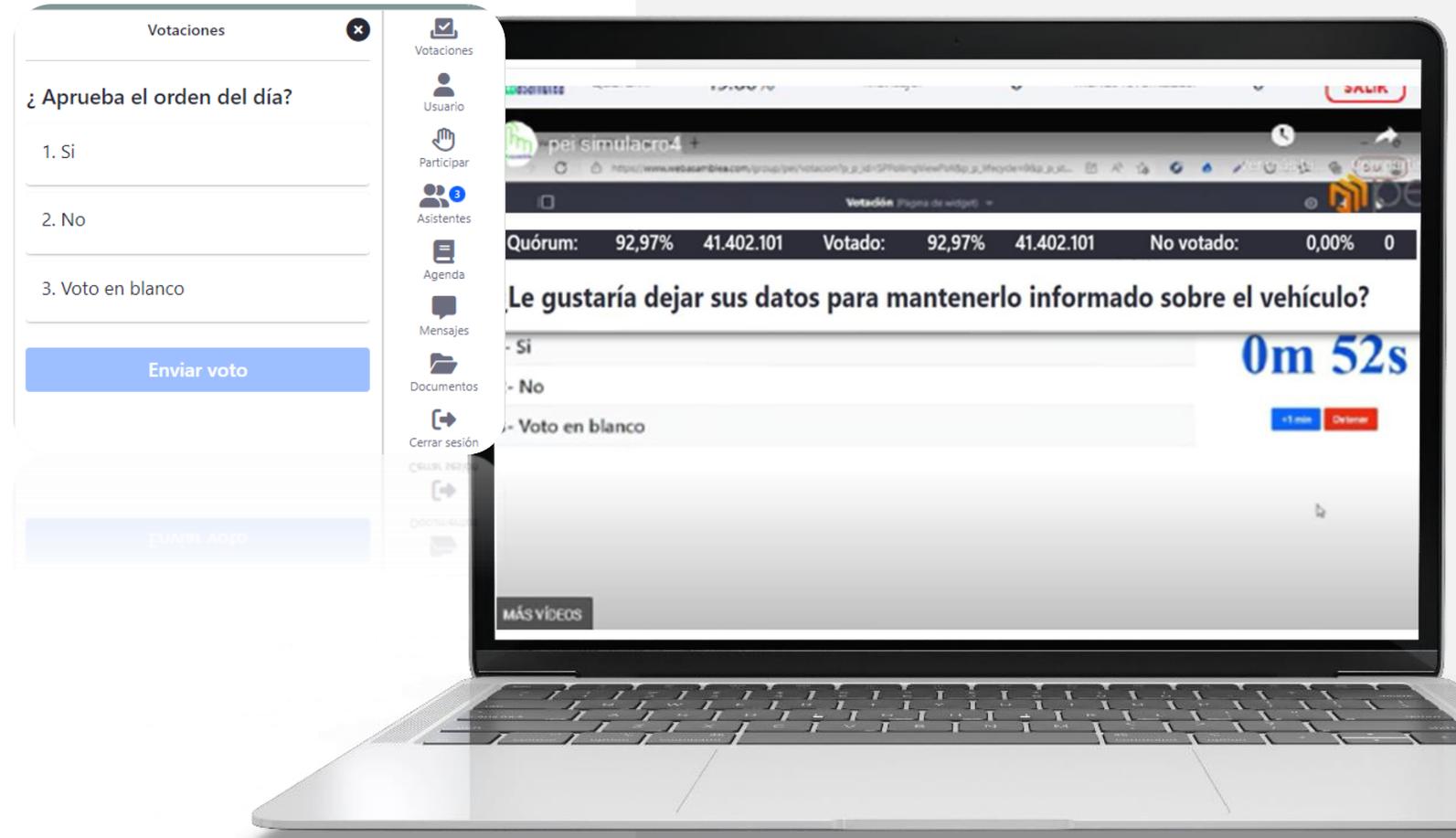
Edificio Amaderus  
Bogotá - Colombia

ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS

2 0 2 3

## PASOS A SEGUIR AL momento de votar

- 1.** La mesa principal abrirá la pregunta activando el conteo regresivo del tiempo disponible para hacer la votación, que será de 2 minutos
- 2.** Una vez iniciado el conteo aparecerá la pregunta y las opciones de respuesta
- 3.** De clic en la respuesta de su preferencia. Tenga en cuenta que, una vez enviado el voto, éste no se podrá cambiar

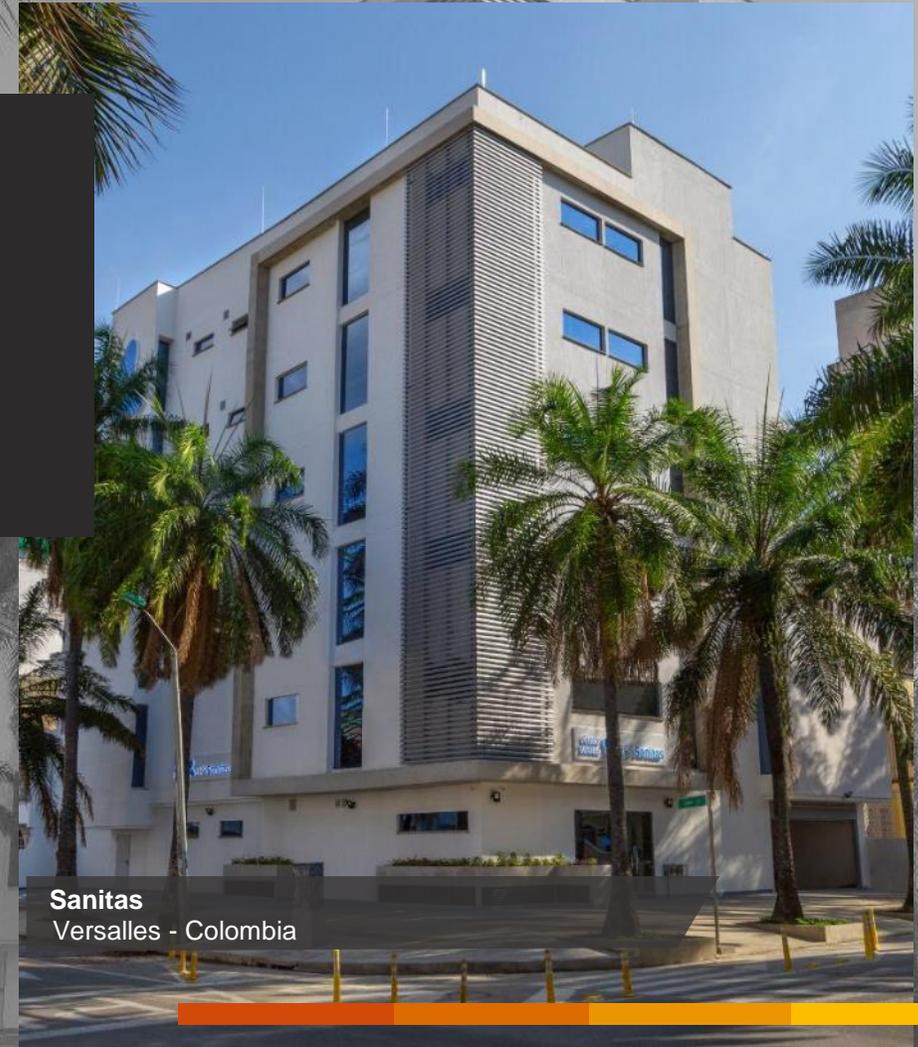


# Votación

## Presentación para aprobación del informe de gestión PEI 2022

Presentado por Pei Asset Management

La decisión se tomará por la mitad más uno de  
los votos favorables de los Inversionistas  
presentes en la Asamblea

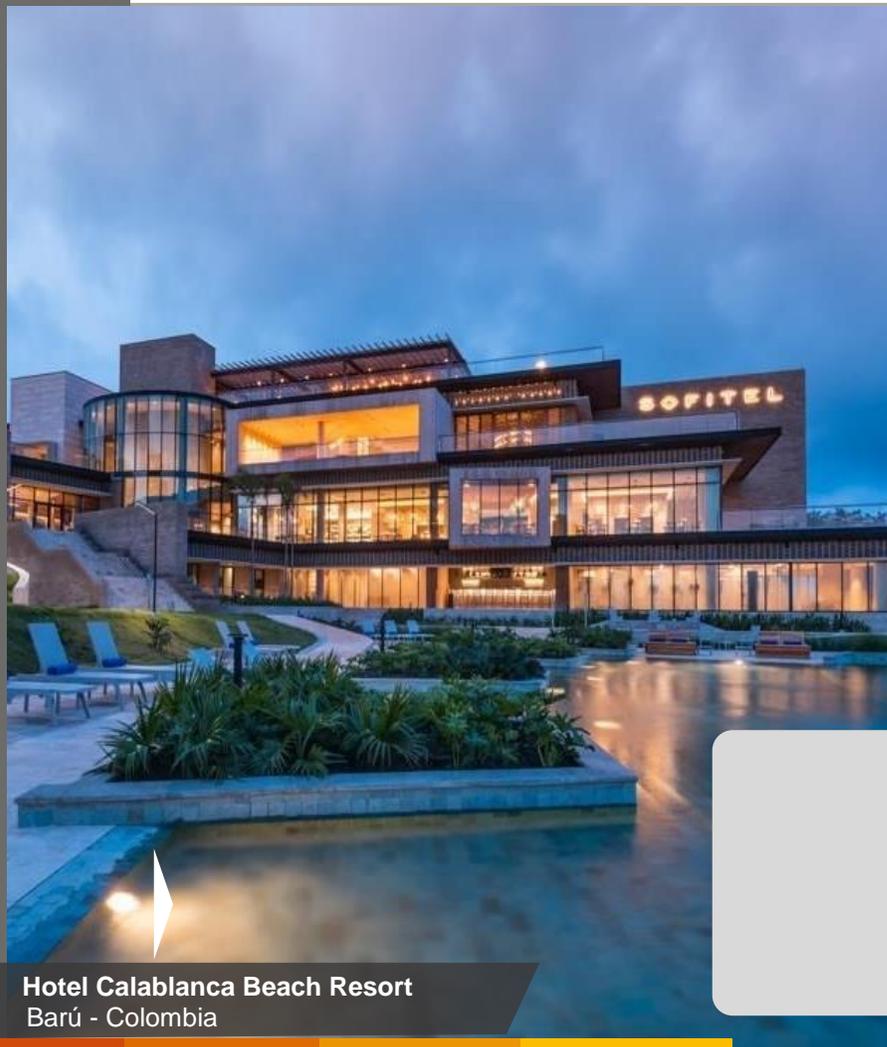


Sanitas  
Versalles - Colombia

**ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS** 2 0 2 3

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



Hotel Calablanca Beach Resort  
Barú - Colombia

# 05

PLAN ESTRATÉGICO  
PEI 2023

PRESENTADO POR  
PEI ASSET MANAGEMENT

# ORDEN DEL DÍA

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3

01



Verificación del quórum

02



Lectura y aprobación del orden del día

03



Designación del presidente y secretario de la reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.

04



Presentación, para aprobación, del informe anual elaborado por la Administradora con corte a 31 de diciembre de 2022.

05



Presentación, para aprobación, del Plan Estratégico para el año 2023.

Presentado por Administrador Inmobiliario

06



Presentación, para aprobación, del informe periódico de fin de ejercicio con corte a 31 de diciembre de 2022 elaborado por el Agente de Manejo.

07



Presentación, para aprobación, del informe de estado de fin de ejercicio del PEI con corte a 31 de diciembre de 2022 – Estados Financieros, elaborado por el Agente de Manejo.

08

Proposiciones y Varios – Manifestaciones recibidas de inversionistas



Bloque: 1 Mensajes: 0 / 10

## Control de intervenciones

— 17-marzo-2023 12:49

NOMBRE DEL PARTICIPANTE

# 0m 20s

## WEBasamblea

Editar Cerrar Minimizar

Ver mensajes

Ver intervenciones

Intervenciones
✕

---

**CONTROL DE INTERVENCIONES**

Escriba aquí para enviar mensaje a la asamblea

Enviar mensaje

Votaciones

Usuario

Participar

Asistentes 3

Agenda

Mensajes

Documentos

Cerrar sesión

Los inversionistas que deseen intervenir en la reunión podrán hacerlo redactando sus preguntas en la casilla de “mensaje”. Si un Inversionista tiene más de una pregunta deberá enviarlas en un solo mensaje.

Para enviar el mensaje después de escribirlo de click en el botón

Al momento que la mesa directiva abra la participación, usted podrá escribir su pregunta/comentarios en esta casilla. Tenga en cuenta que se abre un límite de intervenciones y se atienden en la medida que vayan llegando

# Intervención

Presentación para aprobación  
del plan estratégico PEI 2022

Presentado por Pei Asset Management



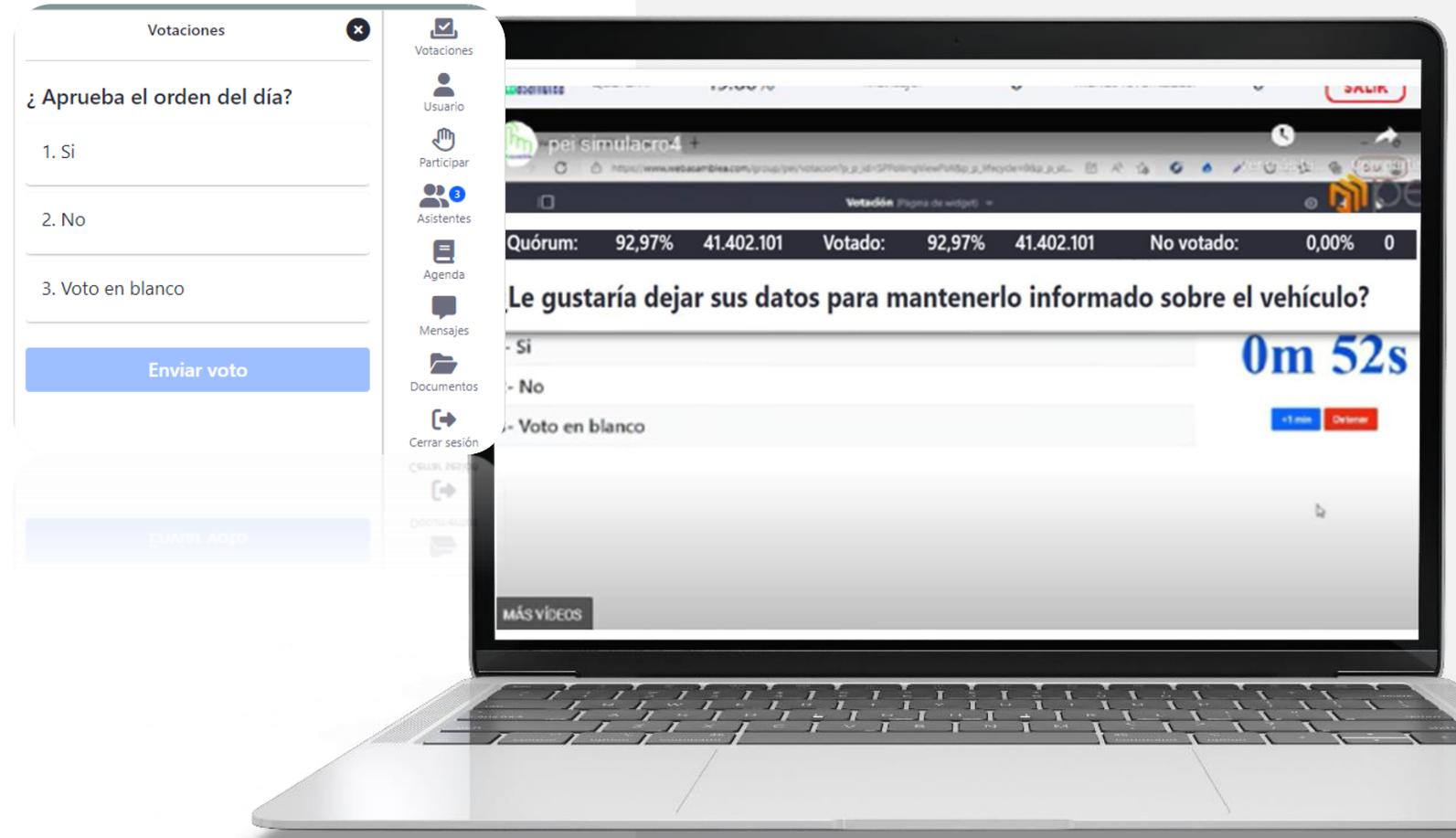
Edificio Amaderus  
Bogotá - Colombia

ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS

2 0 2 3

## PASOS A SEGUIR AL momento de votar

- 1.** La mesa principal abrirá la pregunta activando el conteo regresivo del tiempo disponible para hacer la votación, que será de 2 minutos
- 2.** Una vez iniciado el conteo aparecerá la pregunta y las opciones de respuesta
- 3.** De clic en la respuesta de su preferencia. Tenga en cuenta que, una vez enviado el voto, éste no se podrá cambiar

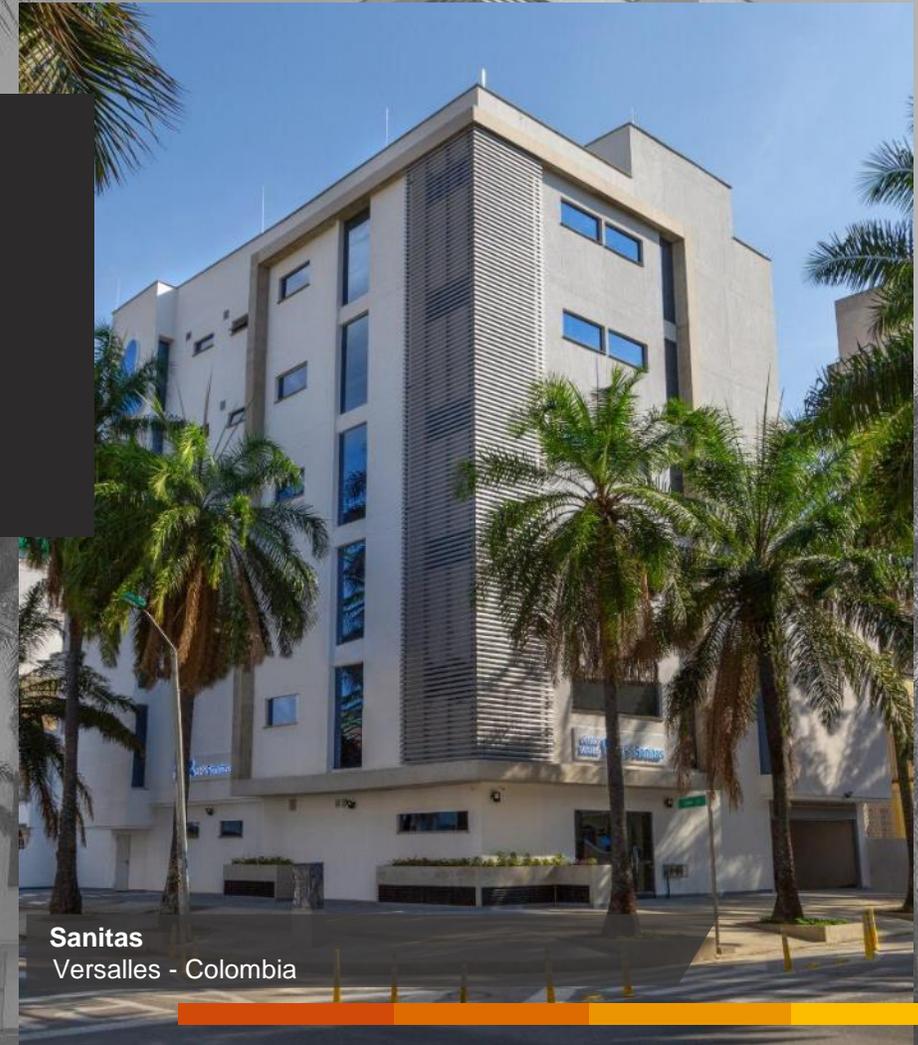


# Votación

## Presentación para aprobación del plan estratégico Pei 2022

Presentado por Pei Asset Management

La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los Inversionistas presentes en la Asamblea



Sanitas  
Versalles - Colombia

ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS

2 0 2 3

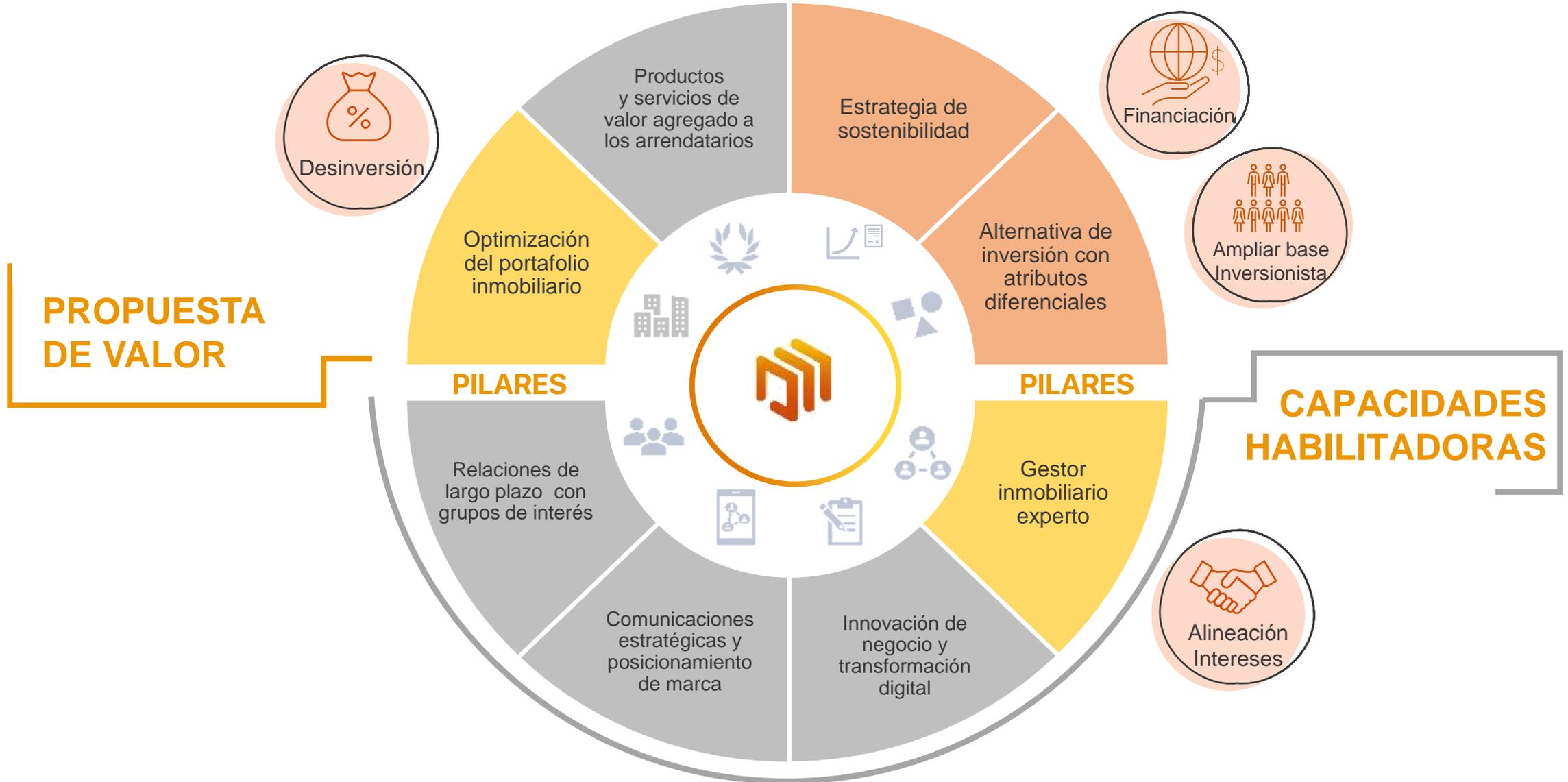
# PRIORIZACIÓN DE LA ESTRATEGIA

ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS

2 0 2 3



CEO AVIANCA  
Bogotá - Colombia





### ESTRATEGIA DE OPTIMIZACIÓN DEL PORTAFOLIO DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

**Desinversión**, reconversión y redesarrollo de activos que permitirán generar eficiencias en los resultados operativos



### OPTIMIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITAL

Sustitución de pasivos y **reducción del endeudamiento**



### ESTRATEGIA DE AMPLIAR Y DIVERSIFICAR LA BASE DE INVERSIONISTAS

Contratación de un consultor internacional para preparar la entrada de **nuevos inversionistas** al vehículo



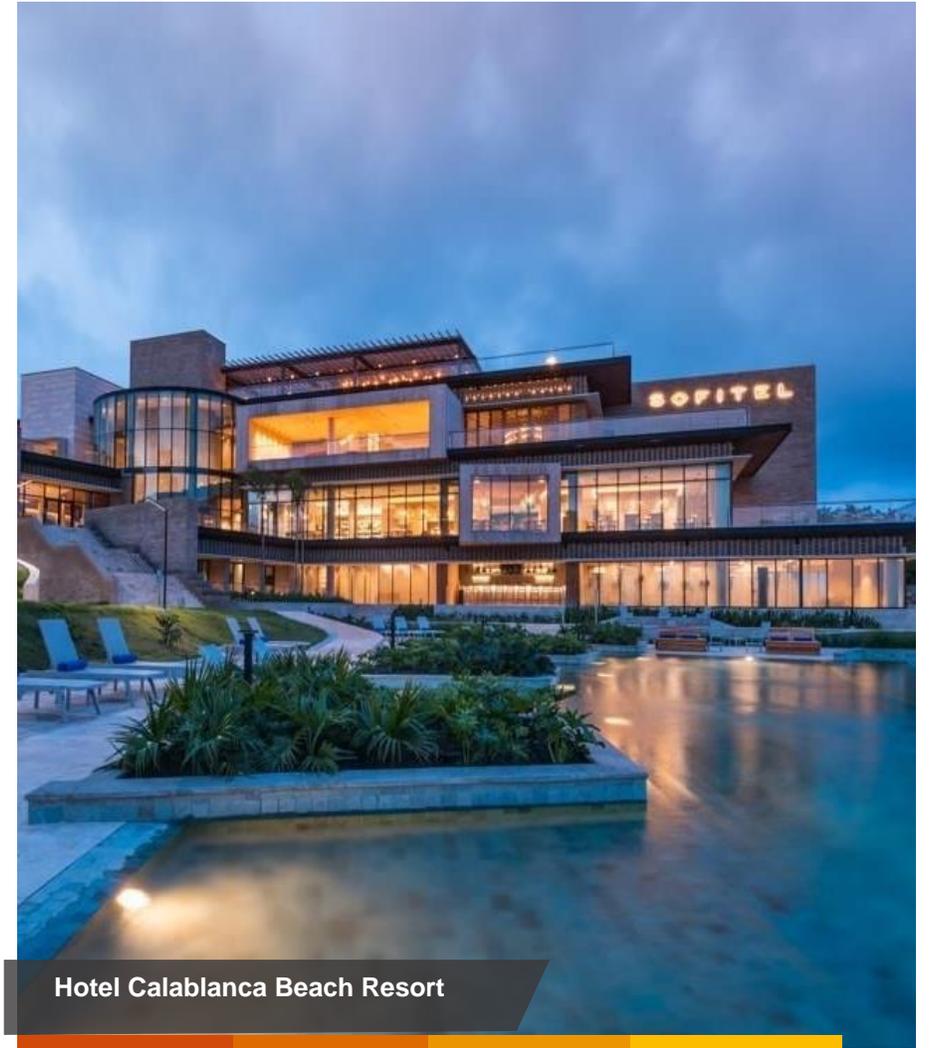
### ESTRATEGIA ALINEACIÓN DE INTERESES EN LOS COSTOS DE ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO

Actualización de la **estructura de comisión** de Pei AM en dos fases

# OPTIMIZACIÓN

## ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3





## Desinversión Activos

- Generar desinversiones de activos con el fin de **materializar la valorización** de los mismos, encontrar **socios estratégicos**, disminución de concentración de riesgos.
- Se podrán utilizar los recursos de la venta de activos en la distribución de rendimientos a los inversionistas, disminución del pasivo, readquisición de TEIS



## Reconversión Activos

- Reacondicionamiento de activos buscando atender las necesidades del mercado, **potencializar su valor**, aprovechar su **máximo índice de construcción y edificabilidad**
- Posibilidad de reconversión hacia otros usos con mayor rentabilidad



## Redesarrollo Activos

- **Desarrollo adicional** sobre un inmueble del portafolio buscando potenciar rentas, mejor aprovechamiento del índice de construcción
- Posibilidad de **desarrollo de usos mixtos** en predios con ubicación estratégica



Habilitación de predios para aumentar **GLA**



Habilitación de predios para uso en vivienda buscando una **potencial desinversión**



Activos con **potencial de redesarrollo**



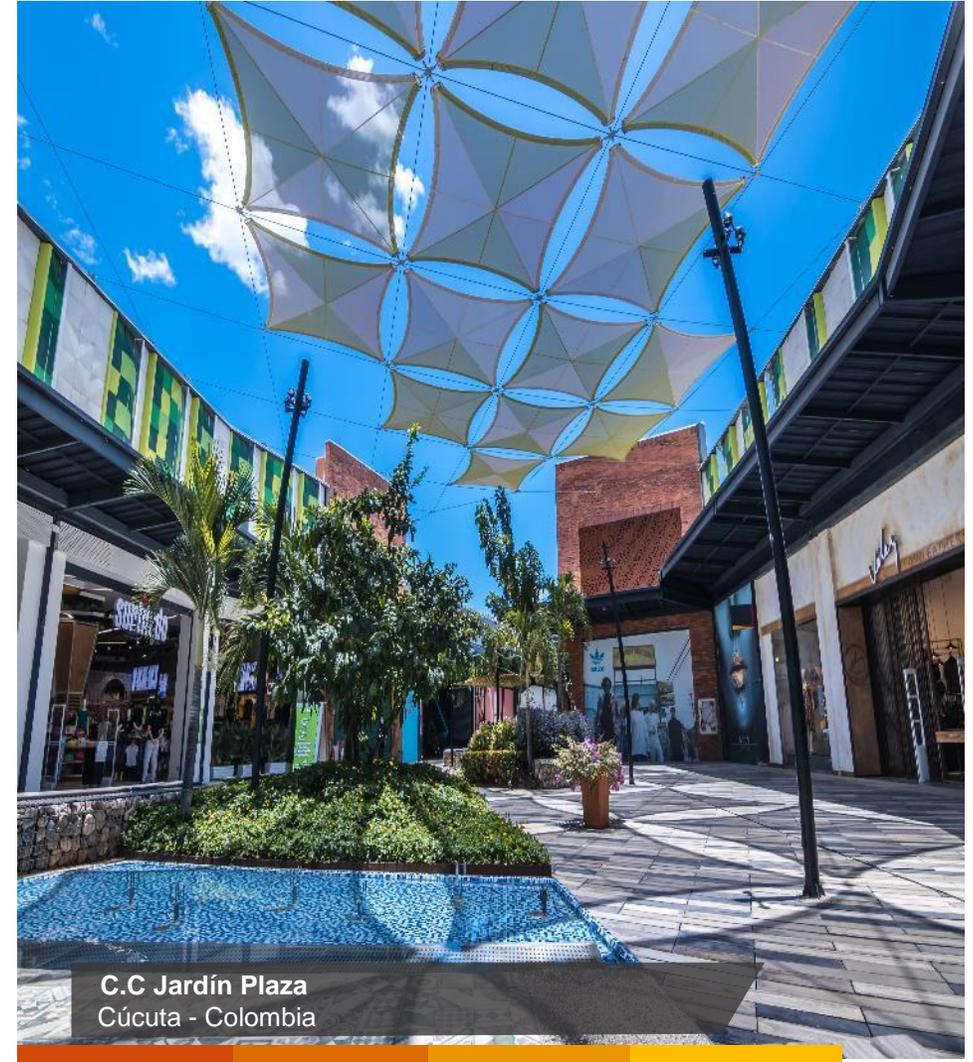
Desinversiones **materializadas**



# DESINVERSIÓN

## ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



## PRINCIPALES BENEFICIOS DESINVERSIÓN

- Reducir los **niveles de endeudamiento** del vehículo.
- Aumentar la **distribución de flujo de caja a los inversionistas**.
- Destinar recursos provenientes de la desinversión para llevar a cabo el proceso de **recompra de TEIS**
- Transmitir un **mensaje de confianza al mercado** mediante la desinversión de activos

## ESTRATEGIAS EN EJECUCIÓN

- Venta de participación en activos que nos permitan conseguir inversionistas estratégicos.
- Habilitación de predios con cambios de norma que permitan aprovechamientos de lotes con miras en una desinversión total o parcial dependiendo del uso del inmueble.
- Conformación de portafolios de activos para venta.

## AVANCES PROCESO

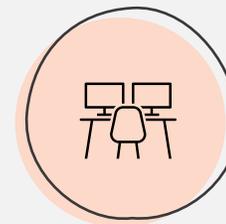
- En el marco del proceso de prospección de potenciales compradores, la Administradora ha tenido avances positivos con potenciales compradores de activos con quien se podría llevar a cabo un cierre de transacción antes de finalizar este año.
- Tenemos activos 4 proceso de desinversión



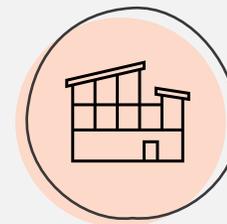
Portafolio



Comercial



Oficinas



Logístico

Categorías



Participación  
en venta

Desinversión entre COP 300 mil MM – 400 mil MM

# SUSTITUCIÓN DE PASIVOS

## ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



Edificio Amaderus  
Bogotá - Colombia

Carta de mandato: 



Miembro del Grupo Banco Mundial, promueve el desarrollo económico y mejora las vidas de las personas al incentivar el crecimiento del sector privado en los países en desarrollo.

» Principales condiciones

<b>Monto</b>	USD 150M
<b>Denominación</b>	COP
<b>Tasa</b>	IBR   IPC
<b>Plazo</b>	6 años   3 años de gracia

## Beneficios

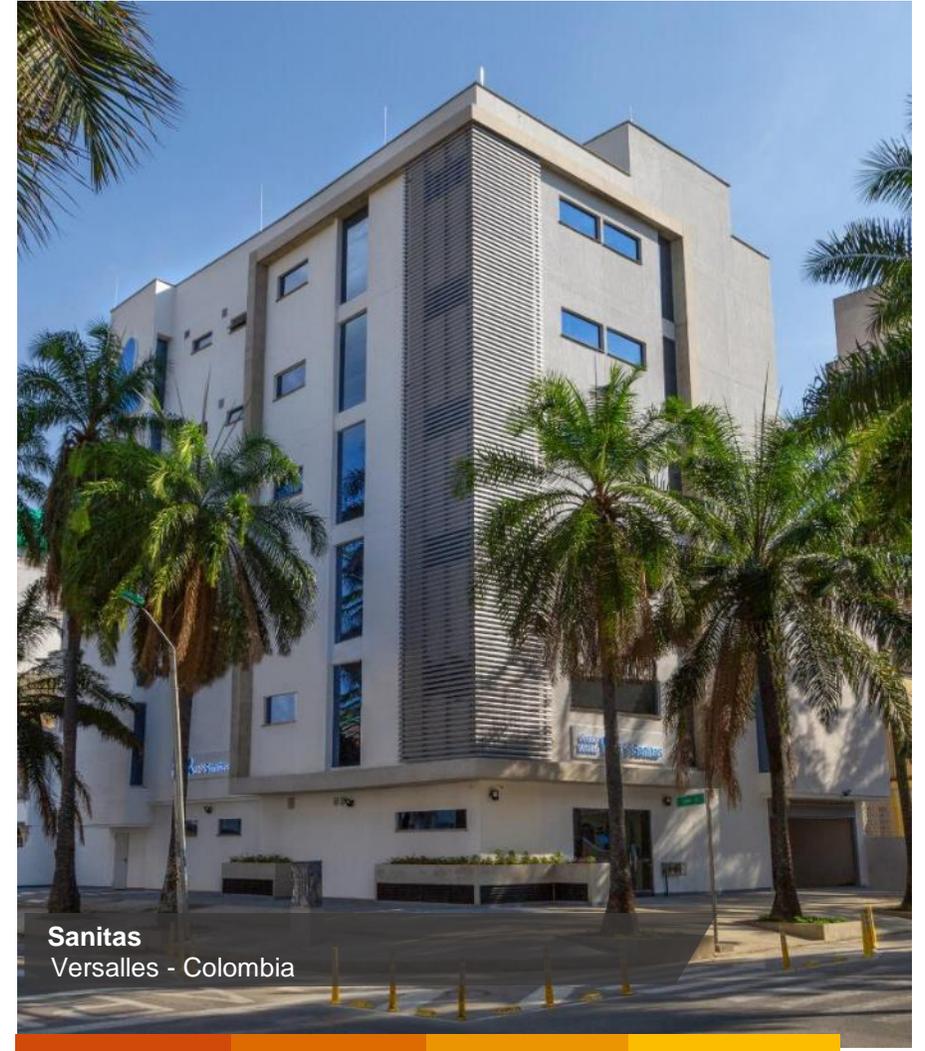
- **Respaldo Reputacional** de una entidad multilateral
- **Atracción de un aliado de largo plazo:**
- **Posibilidad de** vinculación de IFC en el patrimonio
- **Experiencia en de descarbonización** de Portafolios Inmobiliarios

- **Destinación de Recursos:** Sustitución de Deuda
- **Condiciones Generales:** Vinculación al programa **GRIP GRIP: Green Real Estate Investment Portfolios**

# AMPLIACIÓN BASE INVERSIONISTAS

ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS

2 0 2 3



Sanitas  
Versalles - Colombia



## Objetivo:

Apoyar a PEI en el diagnóstico, análisis y creación de planes de comercialización y atracción de nuevos inversionistas en los mercados de capitales internacionales, de manera que se pueda ampliar la base de inversionistas



- **Implementar una** estructura de comisiones atractiva, complementada con el gobierno corporativo robusto actual
- **Comunicar efectivamente la oportunidad de inversión** refinando los materiales de comunicación
- **Afianzar la credibilidad del equipo gerencial** manteniendo una comunicación de resultados transparente y en línea con mejores practicas
- **Incrementar la visibilidad** en los mercados financieros internacionales



Para ello estamos trabajando con InspIR Group, una consultora líder en Relación con Inversionistas, **para posicionar a Pei en los mercados internacionales**











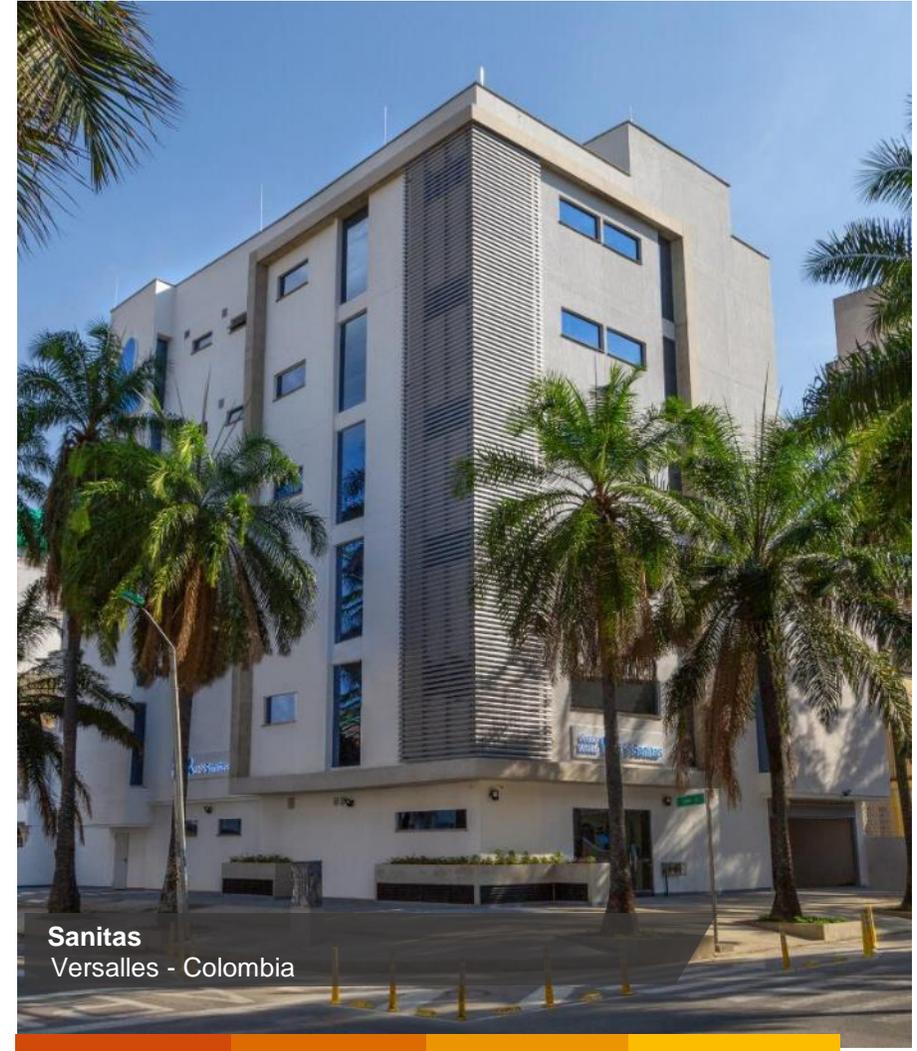





# CONCESIÓN DE COMISIONES

## ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



## Consideraciones

### Fase 1 | Descuento en la comisión

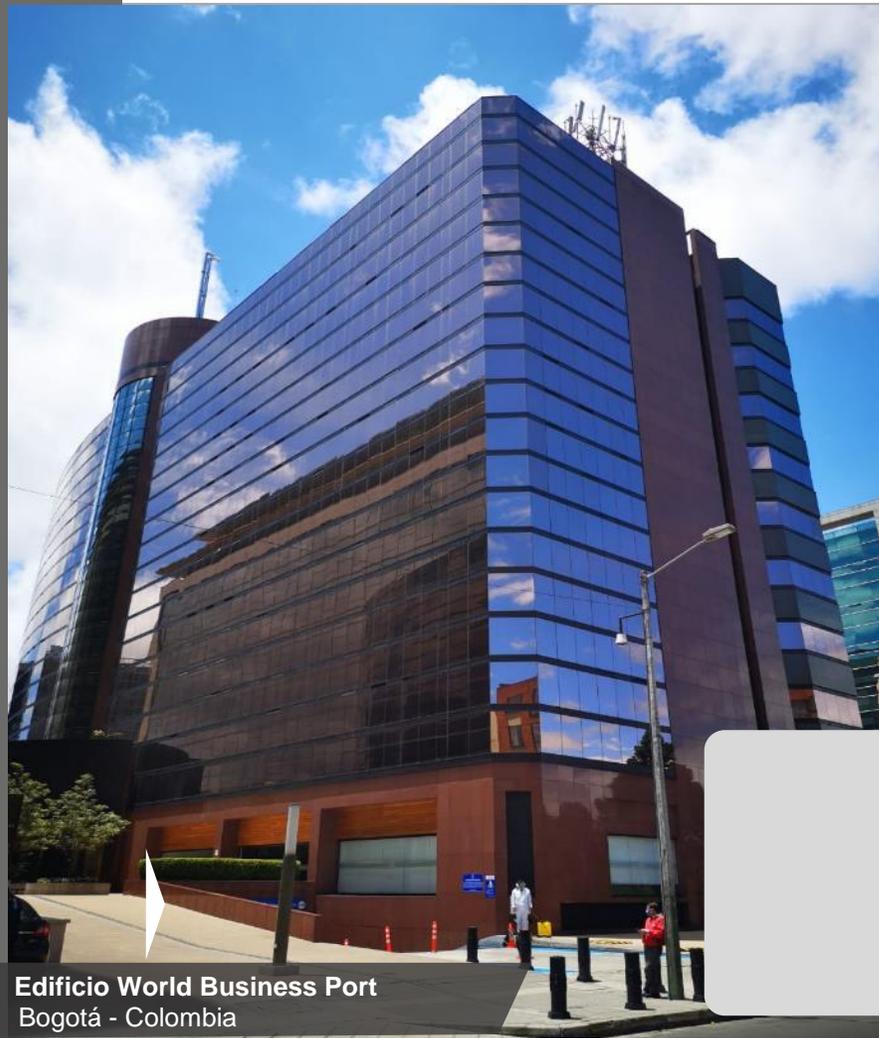
- + **Descuento unilateral en el cobro de la comisión de administración** del vehículo para el año 2023. En ese sentido, se otorgará un descuento del 37.5% y será retroactivo desde el 1º de enero de 2023.
- + **Se eliminará el concepto de comisión de adquisición del 3% y se reemplazará por la comisión de estructuración del 1.5%** la cual será cobrada en el momento de realizar una nueva emisión de títulos y no en la compra de activos inmobiliarios.

### Fase 2 | Modificación Estructura Comisiones

- + Recogiendo los **resultados de la asesoría** e incorporando mejores prácticas internacionales, generar mayor alineación de intereses con los inversionistas en función a los resultados del vehículo.
- + Realizar una **asamblea extraordinaria** en el primer semestre de **2023** para modificar la estructura de comisiones del administrador inmobiliario **a partir del segundo semestre de 2023**.

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



Edificio World Business Port  
Bogotá - Colombia

# 06

## INFORME DE GESTIÓN PEI 2022

PRESENTADO POR  
EL AGENTE DE MANEJO

# ORDEN DEL DÍA

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3

01



Verificación del quórum

02



Lectura y aprobación del orden del día

03



Designación del presidente y secretario de la reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.

04



Presentación, para aprobación, del informe anual elaborado por la Administradora con corte a 31 de diciembre de 2022.

05



Presentación, para aprobación, del Plan Estratégico para el año 2023.

Presentado por Administrador Inmobiliario

06



Presentación, para aprobación, del informe periódico de fin de ejercicio con corte a 31 de diciembre de 2022 elaborado por el Agente de Manejo.

07



Presentación, para aprobación, del informe de estado de fin de ejercicio del PEI con corte a 31 de diciembre de 2022 – Estados Financieros, elaborado por el Agente de Manejo.

08

Proposiciones y Varios – Manifestaciones recibidas de inversionistas

## AGENTE DE MANEJO



Marzo de 2023

*Fiduciaria Corficolombiana, líder en articular negocios e inversiones responsables que aportan al crecimiento y desarrollo sostenible del país.*

La Fiduciaria es una filial de la Corporación Financiera Colombiana S.A., controlada por Grupo Aval, el grupo financiero más grande de Colombia y Centro América.

Somos una entidad especializada en la prestación de servicios fiduciarios, con una trayectoria de más de 30 años en el mercado, asesorando y estableciendo relaciones de confianza con nuestros clientes, a través de un servicio profesional, ágil y personalizado.



Infraestructura



Mercado de capitales



Inmobiliario

Nuestra experiencia permite ofrecer excelentes alternativas de inversión y negocios fiduciarios con esquemas innovadores, adaptados a las necesidades de nuestros clientes.

Activos Administrados

**54,66 Bill**

Recursos Promedio en FICS

**4,4 Bill**

Ingresos Operacionales

**131,095**

Utilidad Neta

**15,039**

Patrimonio

**51,499**

Margen Operacional

**19,1%**

Empleados

**447**



37%



63%

COP en millones

Presencia en 5 ciudades del país

Bogotá

Cali

Medellín

Barranquilla

Bucaramanga



\* Cifras con corte a Diciembre 2022



Fitch Ratings afirmó la calificación nacional de Calidad de Administración de Inversiones `Excelente (col)` y en riesgo de contraparte de largo y corto plazo de Fiduciaria Corficolombiana S.A. en `AAA(col)` y `F1+(col)`. de Sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A.  
La Perspectiva de la calificación de largo plazo es Estable.



Proceso de  
Inversión  
`EXCELENTE  
(Col)`



Recurso de  
Inversión  
`FUERTE (Col)`



Admón de  
Riesgos  
`EXCELENTE  
(Col)`



Desempeño  
Inversión  
`CONSISTENTE  
(Col)`



Compañía y serv al  
cliente  
`EXCELENTE (Col)`

Nos hemos unido también como signatarios del PRI (Principles for Responsible Investment), reafirmando nuestro compromiso de incorporar los criterios ASG en el análisis de nuestros procesos de inversión y toma de decisiones, así como en nuestras políticas y prácticas de buen gobierno corporativo.





TR-C020.02724



El reconocimiento ISO 9001: 2015 a la Calidad otorgado por ICONTEC, se convierte para nuestros clientes en

- Agilidad y eficiencia
- Mayor efectividad en nuestros procesos
- Propuestas innovadoras y mejoradas
- Auténtica satisfacción de sus necesidades



Estamos certificados por la firma Great Place To Work como una de las mejores empresas para trabajar en el país, reafirmando así el compromiso por ofrecer un ambiente de confianza y de bienestar para nuestros colaboradores.



La certificación Friendly Biz nos reconoce como una empresa que crea políticas institucionales de inclusión y normalización al cliente LGBT como consumidor potencial



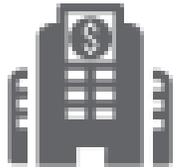
# INFORME DE GESTIÓN 2022 - AGENTE DE MANEJO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATÉGIAS INMOBILIARIAS





# 5

## EJES CLAVES DE GESTIÓN



### OPERACIONES

- Ingresos (Facturación y Recaudo)
- Causación y Pago a Proveedores
- Obligaciones Financieras
- Impuestos
- Inversiones
- Readquisición de Títulos



### INVERSIONISTAS

- Atención de requerimientos de los Inversionistas
- Pago Flujo de Caja Distribuible
- Expedición de certificados tributarios



### PROCESO CONTABLE

- Administrar la contabilidad del Patrimonio Autónomo bajo estándares internacionales
- Preparar y presentar Informes Financieros Mensuales, Estados Financieros Trimestrales y dictaminados Anuales



### CONTRATOS

- Celebrar los documentos legales necesarios para la adquisición de inmuebles
- Suscribir los contratos de arrendamiento y concesión
- Surtir todos trámites requeridos para la correcta ejecución del negocio



### INFORMACIÓN RELEVANTE

A través de la página web de la Superintendencia Financiera y del Agente de Manejo, informamos todos los hechos relevantes del vehículo del año 2022.

Conozca los canales de consulta que Fiduciaria Corficolombiana tiene para usted:

## Contáctanos

- Bogotá: (601) 3538840 / 3538795
- Cali: (602) 2982222
- Medellín: (604) 3106380 / 3106381
- Bucaramanga: (607) 6424444
- Barranquilla: (605) 3693000
- Línea Nacional: 018000 522238

## Nuestras Sedes

- Bogotá: Cra 13 No 26 -45 piso 1
- Cali: Calle 10 No. 4 – 47 piso 21
- Medellín: Calle 16 Sur No 43ª 49 Piso 1
- Bucaramanga: Cll 42 No. 28 – 74 local 2
- Barranquilla: Cra 52 No. 74 – 56 piso 1

## E-mail

- [Inversionistas.Pei@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:Inversionistas.Pei@fiduciariacorficolombiana.com)



## Web

- [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)

## PATRIMONIO AUTÓNOMO DE TITULARIZACIÓN ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS - PEI

### ESTADOS FINANCIEROS



## Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(COP millones)

	Al 31 de diciembre 2022	Al 31 de diciembre 2021
<b>Activos</b>		
Efectivo	17,889	34,538
Inversiones a valor razonable	46,499	27,588
Inventarios	2,866	-
Cuentas por cobrar	34,699	31,594
Otros activos	34,951	31,369
Propiedad de inversión	8,414,312	7,480,483
Propiedad, planta y equipo	415	171
<b>Total activos</b>	<b>8,551,631</b>	<b>7,605,743</b>

	Al 31 de diciembre 2022	Al 31 de diciembre 2021
<b>Pasivos</b>		
Bonos ordinarios	895,233	890,904
Obligaciones financieras	2,219,003	1,852,717
Cuentas por pagar	105,595	88,074
Ingresos anticipados	17,644	33,917
<b>Total pasivos</b>	<b>3,237,475</b>	<b>2,865,612</b>

	Al 31 de diciembre 2022	Al 31 de diciembre 2021
<b>Patrimonio especial</b>		
Aportes	2,871,544	2,866,273
Resultados acumulados	1,678,644	1,578,885
Resultado del ejercicio	763,968	294,973
<b>Total patrimonio especial</b>	<b>5,314,156</b>	<b>4,740,131</b>
<b>Total pasivos y patrimonio especial</b>	<b>8,551,631</b>	<b>7,605,743</b>

## Estado de Resultado Integral Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 (COP millones)

	Al 31 de diciembre 2022	Al 31 de diciembre 2021
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>		
Ingresos por uso de inmuebles	647,767	499,851
Valoración propiedad de inversión	614,933	114,805
Otros ingresos	92,710	52,736
Ingresos por intereses	4,520	1,740
<b>Total ingreso por actividades ordinarias</b>	<b>1,359,930</b>	<b>669,132</b>
<b>Gastos de actividades ordinarias</b>		
Operativos	228,109	152,027
Financieros	270,033	115,188
Administrativos (Estructura Vehículo)	97,820	106,944
<b>Total gastos por actividades ordinarias</b>	<b>595,962</b>	<b>374,159</b>
<b>Utilidad del ejercicio</b>		
<b>Total resultado integral</b>	<b>763,968</b>	<b>294,973</b>

# Intervención

Presentación para aprobación  
Informe de Gestión PEI 2022

Presentado por el Agente de Manejo



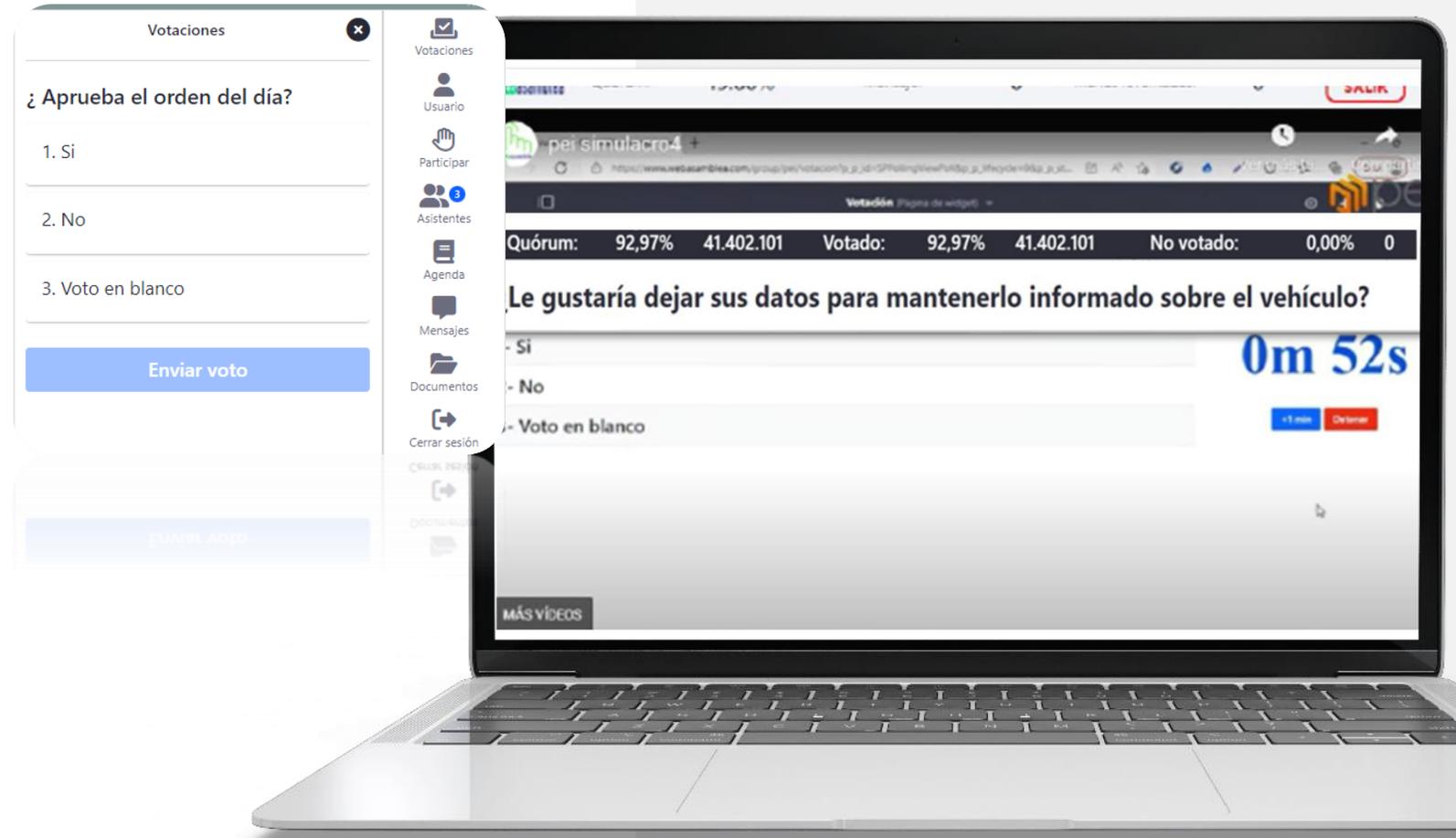
Edificio Amaderus  
Bogotá - Colombia

ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS

2 0 2 3

## PASOS A SEGUIR AL momento de votar

- 1.** La mesa principal abrirá la pregunta activando el conteo regresivo del tiempo disponible para hacer la votación, que será de 2 minutos
- 2.** Una vez iniciado el conteo aparecerá la pregunta y las opciones de respuesta
- 3.** De clic en la respuesta de su preferencia. Tenga en cuenta que, una vez enviado el voto, éste no se podrá cambiar

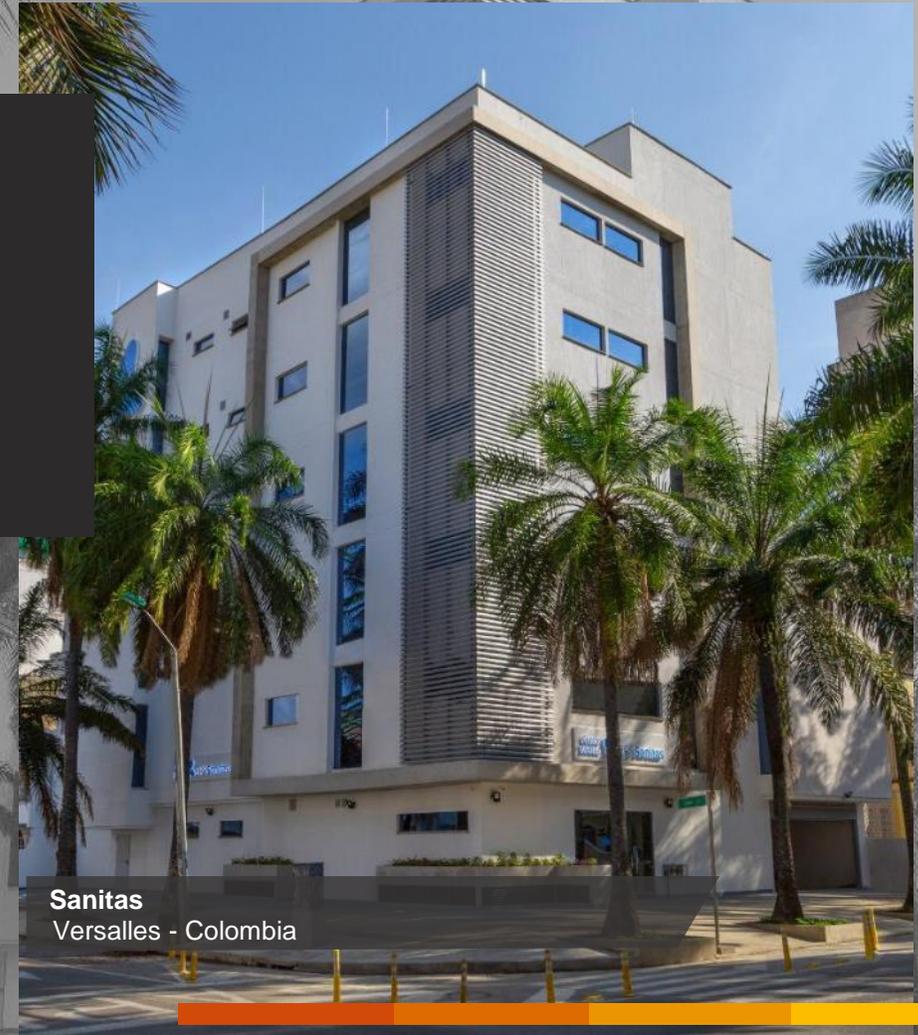


# Votación

## Presentación para aprobación Informe de Gestión Pei 2022

Presentado por el Agente de Manejo

La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los Inversionistas presentes en la Asamblea



Sanitas  
Versalles - Colombia

ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS

2 0 2 3

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



C.C. Único  
Cali - Colombia

# 07

## ESTADOS FINANCIEROS PEI 2022

PRESENTADO POR  
EL AGENTE DE MANEJO

# ORDEN DEL DÍA

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3

01



Verificación del quórum

02



Lectura y aprobación del orden del día

03



Designación del presidente y secretario de la Reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.

04



Presentación, para aprobación, del informe anual elaborado por la Administradora con corte a 31 de diciembre de 2022.

05



Presentación, para aprobación, del Plan Estratégico para el año 2023.

Presentado por Administrador Inmobiliario

06



Presentación, para aprobación, del informe periódico de fin de ejercicio con corte a 31 de diciembre de 2022 elaborado por el Agente de Manejo.

07



Presentación, para aprobación, del informe de estado de fin de ejercicio del PEI con corte a 31 de diciembre de 2022 – Estados Financieros, elaborado por el Agente de Manejo.

08

Proposiciones y Varios – Manifestaciones recibidas de inversionistas

## PATRIMONIO AUTÓNOMO DE TITULARIZACIÓN ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS - PEI

### ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(EXPRESADO EN MILLONES DE PESOS)  
Auditados por la firma Ernst & Young S.A.S.



	Al 31 de diciembre 2022	Al 31 de diciembre 2021	Variación porcentual
<b>Activos</b>			
▶ Efectivo	17,889	34,538	-48%
▶ Inversiones a valor razonable	46,499	27,588	69%
▶ Inventarios	2,866	-	100%
▶ Cuentas por cobrar	33,150	30,309	9%
▶ Otros activos	4,850	4,476	8%
<b>Total activos corrientes</b>	<b>105,254</b>	<b>96,911</b>	
▶ Cuentas por cobrar largo plazo	1,549	1,285	21%
▶ Otros activos largo plazo	30,101	26,893	12%
▶ Propiedades de inversión	8,414,312	7,480,483	12%
▶ Propiedad, planta y equipo	415	171	143%
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>8,446,377</b>	<b>7,508,832</b>	
<b>Total activos</b>	<b>8,551,631</b>	<b>7,605,743</b>	

	Al 31 de diciembre 2022	Al 31 de diciembre 2021	Variación porcentual
<b>Pasivos</b>			
▶ Bonos ordinarios	12,525	8,364	50%
▶ Obligaciones financieras corto plazo	633,463	292,103	117%
▶ Cuentas por pagar	90,625	74,714	21%
▶ Ingresos anticipados	16,894	30,167	-44%
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>753,507</b>	<b>405,348</b>	
Bonos ordinarios largo plazo	882,708	882,540	0%
▶ Obligaciones financieras largo plazo	1,585,540	1,560,614	2%
▶ Cuentas por pagar largo plazo	14,970	13,360	12%
▶ Ingresos anticipados largo plazo	750	3,750	-80%
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>2,483,968</b>	<b>2,460,264</b>	
<b>Total pasivos</b>	<b>3,237,475</b>	<b>2,865,612</b>	
▶ <b>Patrimonio especial</b>			
Aporte	2,842,165	2,866,269	-1%
Ajuste en la aplicación NCIF	280,641	282,814	-1%
Prima por readquisición de títulos	29,375	-	100%
Resultados acumulados	2,161,975	1,591,048	36%
<b>Total patrimonio especial</b>	<b>5,314,156</b>	<b>4,740,131</b>	
<b>Total pasivos y patrimonio especial</b>	<b>8,551,631</b>	<b>7,605,743</b>	

	Al 31 de diciembre 2022	Al 31 de diciembre 2021
(COP Millones)		
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>		
▶ Ingresos por uso de inmuebles	647,767	499,851
▶ Valoración propiedad de inversión	614,933	114,805
▶ Otros ingresos	92,710	52,736
▶ Ingresos por intereses	4,520	1,740
<b>Total ingreso por actividades ordinarias</b>	<b>1,359,930</b>	<b>669,132</b>
<b>Gastos de actividades ordinarias</b>		
▶ Intereses	270,033	115,188
▶ Otros gastos	140,134	81,234
▶ Comisiones	97,820	106,944
▶ Impuestos	44,775	38,377
▶ Honorarios	43,200	32,416
<b>Total gastos por actividades ordinarias</b>	<b>595,962</b>	<b>374,159</b>
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>763,968</b>	<b>294,973</b>
<b>Total resultado integral</b>	<b>763,968</b>	<b>294,973</b>

Bloque: 1 Mensajes: 0 / 10

## Control de intervenciones

— 17-marzo-2023 12:49

NOMBRE DEL PARTICIPANTE

# 0m 20s

## WEBasamblea

Editar Cerrar Minimizar

Ver mensajes

Ver intervenciones

Intervenciones
✕

---

**CONTROL DE INTERVENCIONES**

Escriba aquí para enviar mensaje a la asamblea

Enviar mensaje

Votaciones

Usuario

Participar

Asistentes 3

Agenda

Mensajes

Documentos

Cerrar sesión

Los inversionistas que deseen intervenir en la reunión podrán hacerlo redactando sus preguntas en la casilla de “mensaje”. Si un Inversionista tiene más de una pregunta deberá enviarlas en un solo mensaje.

Para enviar el mensaje después de escribirlo de click en el botón

Al momento que la mesa directiva abra la participación, usted podrá escribir su pregunta/comentarios en esta casilla. Tenga en cuenta que se abre un límite de intervenciones y se atienden en la medida que vayan llegando

# Intervención

**Presentación para aprobación  
Estados Financieros PEI 2022**

Presentado por el Agente de Manejo



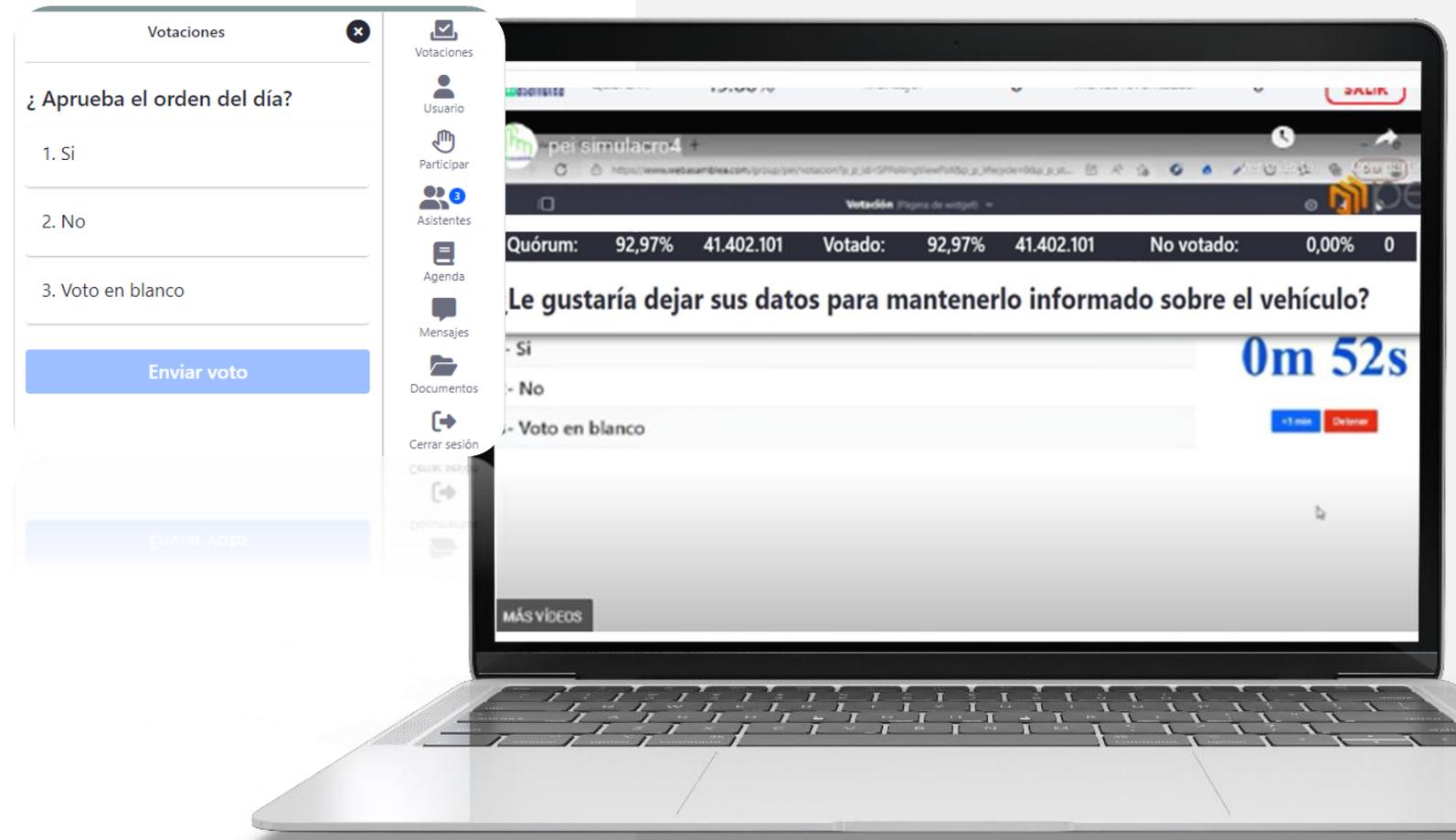
**Edificio Amaderus**  
Bogotá - Colombia

**ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS**

**2 0 2 3**

## PASOS A SEGUIR AL momento de votar

- 1.** La mesa principal abrirá la pregunta activando el conteo regresivo del tiempo disponible para hacer la votación, que será de 2 minutos
- 2.** Una vez iniciado el conteo aparecerá la pregunta y las opciones de respuesta
- 3.** De clic en la respuesta de su preferencia. Tenga en cuenta que, una vez enviado el voto, éste no se podrá cambiar



# Votación

## Presentación para aprobación Estados Financieros PEI 2022

Presentado por el Agente de Manejo

La decisión se tomará por la mitad más uno de los votos favorables de los Inversionistas presentes en la Asamblea

Sanitas  
Versalles - Colombia

ASAMBLEA  
ORDINARIA DE  
INVERSIONISTAS 2 0 2 3

# ORDEN DEL DÍA

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3

01



Verificación del quórum

02



Lectura y aprobación del orden del día

03



Designación del presidente y secretario de la Reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.

04



Presentación, para aprobación, del informe anual elaborado por la Administradora con corte a 31 de diciembre de 2022.

05



Presentación, para aprobación, del Plan Estratégico para el año 2023.

Presentado por Administrador Inmobiliario

06



Presentación, para aprobación, del informe periódico de fin de ejercicio con corte a 31 de diciembre de 2022 elaborado por el Agente de Manejo.

07



Presentación, para aprobación, del informe de estado de fin de ejercicio del PEI con corte a 31 de diciembre de 2022 – Estados Financieros, elaborado por el Agente de Manejo.

08

Proposiciones y Varios – Manifestaciones recibidas de inversionistas

# ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2 0 2 3



C.C. Único  
Cali - Colombia

## 08

PROPOSICIONES Y  
VARIOS



[www.pei.com.co](http://www.pei.com.co)



Calle 28 #13<sup>a</sup> - 75, piso 34. Bogotá, Colombia



Tel: (+601 ) 744 8999



[inversionistas@pei.com.co](mailto:inversionistas@pei.com.co)

# Gracias

2 0 2 3



**Optimización  
del portafolio  
inmobiliario**



Estructurar proyectos de redesarrollo y reconversión en los activos

Robustecer el proceso de adquisición con criterios de sostenibilidad

Rentabilizar el ciclo de negocio a través de la desinversión

Fortalecer un esquema de prospección de nuevas oportunidades de inversión

Ampliar la diversificación del portafolio con nuevas categorías de activos



**Productos y servicios de valor agregado a los arrendatarios**

Diseñar e implementar el modelo de experiencia del arrendatario “MExA”

Establecer un programa de fidelización para ofrecer beneficios adicionales a los arrendatarios

Robustecer el producto m<sup>4</sup> para consolidar el valor agregado entregado a los arrendatarios

Mejorar la interacción y atención a los arrendatarios a través de la implementación de un CRM

Potencializar la gestión de los activos a través de operadores especializados

**Estrategia de sostenibilidad**



Consolidar un portafolio inmobiliario carbono neutral

Construir el plan maestro de los activos incorporando criterios de ecoeficiencia

Adecuar el portafolio inmobiliario para alcanzar estándares de certificación LEED O+M<sup>1</sup>

Habilitar líneas de financiación verde para el vehículo

Incluir los títulos Pei en un índice de sostenibilidad con estándares internacionales

Fortalecer las prácticas de Diversidad, Equidad e Inclusión en el negocio

<sup>1</sup> Certificación LEED para Operaciones y Mantenimiento



**Alternativa de  
inversión con  
atributos  
diferenciales**

Continuar implementando mecanismos de liquidez del título en el mercado de valores

Ampliar la cobertura de analistas locales e internacionales

Ampliar la diversificación de la base de inversionistas

Atraer inversionistas internacionales al vehículo

Mantener el Título de Pei dentro del top 15 de liquidez de los mercados donde esté listado

Robustecer la comunicación permanente al mercado

Fortalecer el modelo de experiencia al inversionista

**Relaciones de largo plazo con grupos de interés**



Mantener activa y vigente una gestión regulatoria proactiva

Fortalecer relación con proveedores estratégicos de largo plazo

Generar sinergias en compras con PH y operadores de servicios clave

Desarrollar alianzas socios de operación especializados por tipo de activos

Relacionamiento y participación con agremiaciones

**Comunicaciones  
estratégicas y  
posicionamiento  
de marca**



Posicionar al Administrador y al vehículo en la interacción con las audiencias de interés

Fortalecer la presencia de la marca en escenarios clave de la industria

Desarrollar a los voceros de la compañía en temas especializados

Ser referentes en la industria en generación de contenido de valor para las distintas audiencias

Estructurar estrategia de marketing de contenidos para canales digitales

Desarrollar un plan de educación para las distintas audiencias en temas clave del negocio

Robustecer el proceso de comunicación estratégica para Manejo de Crisis

**Innovación de  
negocio y  
transformación  
digital**



Estructurar la arquitectura de datos que facilite la inteligencia de negocios para la toma de decisiones

Digitalizar los procesos clave del negocio

Implementar herramientas de autogestión para los principales grupos de interés

Promover canales de integración de información con los aliados de negocio

Fortalecer buenas prácticas de ciberseguridad en el manejo de información del negocio

Agilizar la operación del vehículo y los activos a través de la estandarización y optimización de los procesos



**Gestor  
inmobiliario  
experto**

Consolidar una promesa de valor diferencial para atraer el talento humano

Optimizar el modelo de gestión del desempeño del talento

Evolucionar el plan de desarrollo y programa de formación corporativa

Mantener vigente un plan de retención del talento

Implementar un modelo de liderazgo que consolide la cultura organizacional