

## ADENDA No. 4 AL PROSPECTO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE CONTENIDO CREDITICIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – PEI

Por un lado, (i) PEI ASSET MANAGEMENT S.A.S., sociedad constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia, domiciliado en Bogotá D.C. e identificado con N.I.T. 900.018.481-3, originador del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (el “**PEI**”) emisor del Programa de Bonos Ordinarios, Bonos Verdes y Papeles Comerciales del PEI (el “**PEC**”), sociedad representada en este acto por Jairo Alberto Corrales, identificado como aparece al pie de su firma y quien actúa en su calidad de representante legal de la misma debidamente facultado para el efecto, compañía que en adelante será denominada como el “**Originador**”; y por el otro, (ii) FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., sociedad de servicios financieros constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del 4 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaría Primera de Cali (Valle), autorizada para desarrollar su objeto social mediante Resolución No. 3548 del 30 de septiembre de 1991, sociedad domiciliada en Cali (Valle) e identificada con N.I.T. 800.256.769- 6, legalmente representada en este acto por Edwin Roberto Díaz Chala, identificado como aparece al pie de su firma y quien actúa en su calidad de representante legal de la misma debidamente facultado para el efecto, sociedad fiduciaria que en adelante será denominada como el “**Agente de Manejo**”; de conformidad con lo establecido en sede de la reunión extraordinaria sostenida de forma no presencial el 30 de noviembre de 2020, según consta en el acta No. 240 del Comité Asesor del PEI y de acuerdo con lo establecido en las resoluciones No. 1321 del 25 de septiembre de 2015, No. 0433 del 09 de abril de 2018, No. 1246 del 23 de diciembre de 2019, No. 0843 del 23 de septiembre de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia y según lo indicado en la Resolución No. 1086 de la Superintendencia Financiera de Colombia del 4 de diciembre de 2020, se modificó y actualizó el prospecto de información del PEC (el “**Prospecto**”), con el propósito de incluir en el mismo la posibilidad de emitir Bonos denominados en Unidades de Valor Real (“**UVR**”), modificación a dicho Prospecto que tendrá el alcance y términos que se indican en la presente adenda No. 4 al Prospecto (la “**Adenda**”).

De conformidad y en atención a lo anterior, se modifican las siguientes secciones del Prospecto según la Adenda, de conformidad con los términos y condiciones que se establecen a continuación:

### 1. Modificaciones de la sección “Aprobaciones y Autorizaciones” del Prospecto

- 1.1. En virtud de la Adenda se modifica el párrafo sexto y se adiciona un nuevo párrafo a la Sección del Prospecto denominada “Aprobaciones y Autorizaciones”, de conformidad con los términos y condiciones que se establecen a continuación:

#### **“APROBACIONES Y AUTORIZACIONES**

*El Comité Asesor, mediante Acta No. 129 del 16 de marzo de 2015: (i) aprobó el Programa de Emisión y Colocación para que el PEI pudiese emitir Bonos Ordinarios; (ii) autorizó a la Fiduciaria Corficolombiana S.A. para que en su calidad de Agente de Manejo del PEI, solicitara ante la Superintendencia Financiera de Colombia, la autorización para la inscripción de los Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores con cargo al cupo global del Programa de Emisión y Colocación, y (iii) autorizó a la Fiduciaria Corficolombiana S.A. para que en su calidad de Agente de Manejo del PEI, solicitara a la Bolsa de Valores de Colombia la inscripción de los Bonos Ordinarios que se emitan bajo las condiciones del Reglamento de Emisión y Colocación de los Bonos Ordinarios del PEI.*

*La inscripción de los Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva Oferta Pública, fueron autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 1321 del 25 de septiembre de 2015 y la Resolución No. 0953 del 27 de julio de 2018.*

*El Comité Asesor del PEI mediante decisión que consta en el Acta No. 206 del 20 de mayo de 2019 autorizó la ampliación del cupo del Programa de Emisión y Colocación por un billón de pesos, para un nuevo cupo global de un billón quinientos mil millones de pesos (COP1.500.000.000.000).*

La ampliación del cupo global del Programa de Emisión y Colocación fue autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución 1246 del 23 de septiembre de 2019.

Asimismo, mediante decisión que consta en el Acta No. 215 del 15 de octubre de 2019 el Comité Asesor aprobó: (i) la modificación al Programa de Emisión y Colocación para que se incluyeran los Bonos Verdes y los Papeles Comerciales (según se definen más adelante estos términos en el Glosario) como posibles valores a ser emitidos con cargo al Cupo Global (ii) autorizar a la Fiduciaria Corficolombiana S.A. para que en su calidad de Agente de Manejo del PEI, solicite ante la Superintendencia Financiera de Colombia, la autorización para la modificación al Programa de Emisión y Colocación, de forma que se incluyan los Bonos Verdes y los Papeles Comerciales como posibles valores a ser emitidos con cargo al Cupo Global y (iii) llevar a cabo cualquier acto y suscribir cualquier contrato que fuere necesario o conveniente para la modificación del Programa de Emisión y Colocación, de forma que se incluyan los Bonos Verdes y los Papeles Comerciales como posibles valores a ser emitidos con cargo al Cupo Global.

En línea con lo anterior, una modificación al Reglamento de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación fue aprobada por el Comité Asesor del PEI en sede de la reunión extraordinaria sostenida por el Comité Asesor del PEI el 30 de noviembre de 2020 según consta en el Acta No. 240. El Reglamento aprobado por el Acta No. 240 del primero de diciembre 2020 reemplaza en su integridad el texto del mismo documento aprobado el Comité Asesor mediante decisiones que constan en las Actas No. 129 del 16 de marzo de 2015, No. 135 del 20 de agosto de 2015, No. 136 del 25 de agosto de 2015, No. 191 del 16 de julio de 2018 y Acta No. 229 de 18 de mayo 2020.

De igual modo, mediante decisión que consta en el Acta No. 218 del 25 de noviembre de 2019 el Comité Asesor aprobó: (i) modificar el Reglamento de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios para incluir el mecanismo de construcción de libro como una de las modalidades como se puede llevar a cabo la Oferta Pública y (ii) llevar a cabo la actualización integral del prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación, en el marco de la incorporación de los Bonos Verdes y los Papeles Comerciales como posibles valores a ser emitidos con cargo a dicho programa.

La modalidad de los Bonos Verdes se incluyó en el Programa de Emisión y Colocación mediante la Adenda No. 3 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación, cuya modificatoria a la autorización de que trata la Resolución 1321 del 25 de septiembre de 2015 de la Superintendencia Financiera de Colombia antes citada, se realizó junto con la autorización de la inscripción de los Papeles Comerciales en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva Oferta Pública, autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución 0843 del 23 de septiembre de 2020.

En sede de la reunión extraordinaria del Comité Asesor del PEI sostenida el 30 de noviembre, según consta en el Acta No. 240 del primero de diciembre de 2020, dicho Comité Asesor autorizó una modificación al Programa y el Reglamento para incluir la posibilidad de emitir Bonos en UVR. Las modificaciones de la autorización otorgada mediante la Resolución No. 1321 del 25 de septiembre de 2015 y la Resolución No. 0953 del 27 de julio de 2018 de la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1086 del 4 de diciembre de 2020.”

## **2. Modificaciones al “Glosario de Términos del Programa de Emisión y Colocación” del Prospecto**

- 2.2. En virtud de la Adenda se adiciona dos nuevas definiciones a la Sección del Prospecto denominada “Glosario de Términos del Programa de Emisión y Colocación”, las cuales se agregan a dicho Prospecto de conformidad con los términos y condiciones que se establecen a continuación:

**“GLOSARIO DE TÉRMINOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN**

(...)

*“UVR: Es la unidad de valor real certificada por el Banco de la República que refleja el poder adquisitivo de la moneda colombiana con base en la variación del índice de precios al consumidor durante el mes calendario inmediatamente anterior al mes del inicio del período de cálculo y cuyo valor se calcula de conformidad con la metodología que establezca la Junta Directiva del Banco de la República”.*

(...)

*“Valor Nominal: Significa la representación monetaria de los Títulos de Contenido Crediticio que se emitan con cargo al Programa de Emisión y Colocación en la fecha de emisión, el cual se señalará en el Aviso de Oferta Pública. En el evento de amortizaciones parciales, el valor nominal de cada valor emitido no se afectará”.*

### **3. Modificaciones al Capítulo 1 de la Primera Parte del Prospecto**

- 3.1. En virtud de la Adenda, se modifica el segundo párrafo del numeral 1.2. del Capítulo 1 de la Primera Parte del Prospecto de conformidad con los términos y condiciones que se establecen a continuación:

#### **“1.2 CLASE DE VALOR OFRECIDO**

*Los valores objeto del presente Programa de Emisión y Colocación son Bonos Ordinarios, Bonos Verdes y Papeles Comerciales, todos los cuales son títulos de contenido crediticio, nominativos y libremente negociables, que serán ofrecidos mediante Oferta(s) Pública(s). El Programa de Emisión y Colocación fue aprobado por el Comité Asesor para incluir Bonos Ordinarios mediante decisión que consta en el Acta No. 129 del 16 de marzo de 2015. Asimismo, mediante decisión que consta en el Acta No. 215 del 15 de octubre de 2019 el Comité Asesor aprobó la modificación al Programa de Emisión y Colocación para que se incluyeran los Bonos Verdes y los Papeles Comerciales como posibles valores a ser emitidos con cargo al Cupo Global.*

*En línea con lo anterior, una modificación al Reglamento de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación fue aprobada por el Comité Asesor del PEI en sede de la reunión extraordinaria sostenida por el Comité Asesor del PEI el 30 de noviembre de 2020 según consta en el Acta No. 240. El Reglamento aprobado por el Acta No. 240 del primero de diciembre 2020 reemplaza en su integridad el texto del mismo documento aprobado el Comité Asesor mediante decisiones que constan en las Actas No. 129 del 16 de marzo de 2015, No. 135 del 20 de agosto de 2015, No. 136 del 25 de agosto de 2015, No. 191 del 16 de julio de 2018 y Acta No. 229 de 18 de mayo 2020.*

*De igual modo, mediante decisión que consta en el Acta No. 218 del 25 de noviembre de 2019 el Comité Asesor aprobó: (i) modificar el Reglamento de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios para incluir el mecanismo de construcción de libro como una de las modalidades como se puede llevar a cabo la Oferta Pública y (ii) llevar a cabo la actualización integral del prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación, en el marco de la incorporación de los Bonos Verdes y los Papeles Comerciales como posibles valores a ser emitidos con cargo a dicho programa.*

*El Comité Asesor del PEI tomó estas decisiones en virtud de las atribuciones previstas en la sección 11 del Contrato de Fiducia y la sección 2.5.2 del Prospecto de Información de Títulos Participativos del PEI. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en la sección 7, numeral 7.3 del Contrato de Fiducia y según lo previsto en el numeral 2.3.4 del Prospecto de Información de Títulos Participativos del PEI.*

*Previo solicitud escrita del Emisor, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá autorizar la inclusión de nuevos valores dentro del Programa de Emisión*

y Colocación. Cuando se incluyan nuevos valores, deberá remitirse la información necesaria para su inscripción en el RNVE y la autorización de su Oferta Pública.

Los valores emitidos con cargo al presente Programa de Emisión y Colocación serán emitidos bajo la modalidad estandarizada.

La inscripción de los Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva Oferta Pública, fueron autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 1321 del 25 de septiembre de 2015 y la Resolución. No. 0953 del 27 de julio de 2018. La ampliación del cupo global del Programa de Emisión y Colocación fue autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución 1246 del 23 de septiembre de 2019.

La modalidad de los Bonos Verdes se incluyó en el Programa de Emisión y Colocación mediante la Adenda No. 3 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación, cuya modificatoria a la autorización de que trata la Resolución 1321 del 25 de septiembre de 2015 de la Superintendencia Financiera de Colombia antes citada, se realizó junto con la autorización de la inscripción de los Papeles Comerciales en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva Oferta Pública, autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución 0843 del 23 de septiembre de 2020.”

- 3.2. En virtud de la Adenda se adiciona un nuevo párrafo al numeral 1.6. del Capítulo 1 de la Primera Parte del Prospecto de conformidad con los términos y condiciones que se establecen a continuación:

#### **“1.6 CANTIDAD DE VALORES OFRECIDOS**

La cantidad de títulos ofrecidos por la totalidad del Programa de Emisión y Colocación es de un millón quinientos mil (1.500.000) Títulos de Contenido Crediticio.

La cantidad exacta de Títulos de Contenido Crediticio que se emitirán, se determinará al momento de cada una las Emisiones y será determinada en el respectivo Aviso de Oferta Pública, en todo caso sin exceder el monto total del cupo global del Programa de Emisión y Colocación y teniendo en cuenta el límite y los lineamientos previstos para el Endeudamiento Financiero del PEI en la sección 7 del Contrato de Fiducia y en el numeral 2.3.4 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI.

En caso de que la emisión de Títulos de Contenido Crediticio se haga utilizando el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas, se establecerá un número máximo y un número mínimo de valores en el respectivo Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. La cantidad de valores ofrecidos se determinará con base en el ejercicio de Construcción del Libro de Ofertas y se publicará mediante adenda al presente Prospecto de Información.

“Para los Bonos denominados en UVR, el número de valores a emitir será el que resulte de dividir el monto ofrecido en UVR sobre el valor nominal de las series en UVR, en todo caso sin exceder el cupo global disponible del Programa. Para tal efecto, el cupo global disponible se disminuirá multiplicando la cantidad de Valores emitidos en UVR por la UVR vigente en la Fecha de Emisión.

- 3.3. En virtud de la Adenda, se modifica numeral 1.7. del Capítulo 1 de la Primera Parte del Prospecto de conformidad con los términos y condiciones que se establecen a continuación:

#### **“1.7 DENOMINACIÓN**

Los Bonos estarán denominados en Pesos o UVR, según la serie de la que se trate.

Los Papeles Comerciales estarán denominados en Pesos.”

- 3.4. En virtud de la Adenda, se modifica numeral 1.8. del Capítulo 1 de la Primera Parte del Prospecto de conformidad con los términos y condiciones que se establecen a continuación:

**“1.8 VALOR NOMINAL**

**Bonos:**

El valor nominal de cada Bono será de un millón de Pesos (COP1.000.000) o de cinco mil UVR (UVR5.000), según la serie de la que se trate.

**Papeles Comerciales:**

El valor nominal de cada Papel Comercial será de un millón de Pesos (\$ 1.000.000).”

- 3.5. En virtud de la Adenda, se modifican los párrafos primero, tercero, cuarto y quinto del numeral 1.8 del Capítulo 1 de la Primera Parte del Prospecto de conformidad con los términos y condiciones que se establecen a continuación:

**“1.9 INVERSIÓN MÍNIMA**

**Bonos:** La inversión mínima será la equivalente al valor de un (1) Bono, esto es, un millón de Pesos (COP 1.000.000) o cinco mil UVR (UVR5.000), según la serie. En consecuencia, no podrán realizarse operaciones, ni en el mercado primario, ni en el mercado secundario por montos inferiores a un millón de pesos (COP 1.000.000) o cinco mil UVR (UVR 5.000), según la serie.

(...)

En el caso que se realicen prepagos parciales de los Bonos de las Series A-Pr, B-Pr, C-Pr, D-Pr y G, la inversión mínima será la equivalente al valor residual de un (1) Bono de la respectiva Sub-serie, y los montos deberán ser en múltiplos de un Peso (COP 1) o de una UVR (UVR1), según la serie.

En el caso que se realicen amortizaciones parciales de los Bonos de las Series A-Am, B-Am, C-Am, D-Am y F, la inversión mínima será la equivalente al valor residual de un (1) Bono de la respectiva Sub-serie, y los montos deberán ser en múltiplos de un Peso (COP 1) o de una UVR (UVR1), según la serie.

En el caso que se realicen prepagos parciales de los Bonos de las Series A-Pr, B-Pr, C-Pr, D-Pr y G o amortizaciones parciales de los Bonos de las Series A-Am, B-Am, C-Am, D-Am y E, no podrán realizarse operaciones, en el mercado primario ni en el mercado secundario, por montos inferiores al equivalente al valor residual de un (1) Bono de la respectiva Sub-serie.

Cada título deberá expedirse por un número entero de Bonos ya que los mismos no podrán fraccionarse.

- 3.6. En virtud de la Adenda se modifica el literal i. de la subsección “Series y Subseries” del numeral 1.31 del Capítulo 1 de la Primera Parte del Prospecto de conformidad con los términos y condiciones que se establecen a continuación:

**“1.31 CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES**

**1. SERIES Y SUBSERIES**

**i. De los Bonos Ordinarios y los Bonos verdes**

La Emisión consta de quince (15) Series con las siguientes características:

**Serie A:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

**Serie B:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado a la DTF y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

**Serie C:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IPC y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

**Serie D:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IBR y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

**Serie E:** Los Bonos de esta serie serán denominados en UVR y pagados en Pesos. Devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital será pagado totalmente al vencimiento de los mismos en Pesos, multiplicando el número de UVR por el valor en Pesos de la UVR vigente en la Fecha de vencimiento.

**Serie F:** Los Bonos de esta serie serán denominados en UVR y pagados en Pesos. Devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento, multiplicando el número de UVR por el valor en Pesos de la UVR vigente en la Fecha de Vencimiento y/o de la respectiva fecha de amortización.

**Serie G:** Los Bonos de esta serie serán denominados en UVR y pagados en Pesos. Devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital será pagado totalmente al vencimiento de los mismos, multiplicando el número de UVR por el valor en Pesos de la UVR de la Fecha de Vencimiento. Sin embargo, podrán ser prepagados total o parcialmente, a opción del Emisor, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Prospecto.

**Serie A-Pr:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos. Sin embargo, los Bonos de esta serie podrán ser prepagados total o parcialmente, a opción del Emisor, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Prospecto.

**Serie B-Pr:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado a la DTF y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos. Sin embargo, los Bonos podrán ser prepagados total o parcialmente, a opción del Emisor, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Prospecto.

**Serie C-Pr:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IPC y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos. Sin embargo, los Bonos podrán ser prepagados total o parcialmente, a opción del Emisor, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Prospecto.

**Serie D-Pr:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IBR y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos. Sin embargo, los Bonos podrán ser prepagados total o parcialmente, a opción del Emisor, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Prospecto.

**Serie A-Am:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento.

**Serie B-Am:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado a la DTF y su capital se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de

*la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento.*

**Serie C-Am:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IPC y su capital se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento.

**Serie D-Am:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IBR y su capital se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento.

### **SUB-SERIES**

*Cada Serie se dividirá en Sub-series de acuerdo con el plazo de redención de los Bonos. De forma tal que la letra correspondiente a determinada Serie irá acompañada del plazo de redención correspondiente (en número de años).*

*A manera de ejemplo, si en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas se desea ofrecer la Serie A a 5 años, se indicará que la Sub-serie a la que se hace referencia corresponde a la A5. De esta forma se podrá subdividir cualquiera de las Series a ser ofrecidas, en cualquier número de Sub-series según los plazos, siempre y cuando dicho plazo de redención corresponda a los establecidos en el Reglamento de Emisión y Colocación y en este Prospecto de Información.*

- 3.6. En virtud de la Adenda se modifica el literal i. de la subsección “Rendimiento de los Valores” del numeral 1.31 del Capítulo 1 de la Primera Parte del Prospecto de conformidad con los términos y condiciones que se establecen a continuación:

#### **“C. RENDIMIENTO DE LOS VALORES**

(...)

##### **i. De los Bonos Ordinarios y los Bonos Verdes**

###### **Series A, A-PR, y A-Am**

*El rendimiento de los Bonos de las Serie A, A-Pr y A-Am estará dado por una tasa fija y ofrecerán un rendimiento en términos efectivo anual.*

*Para el cálculo de los intereses, la tasa efectiva anual dada deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con el periodo de pago de intereses establecido por el Emisor al momento de efectuar la respectiva Emisión. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente para el periodo que representen los Bonos correspondientes*

###### **Series B, B-Pr y B-Am**

*El rendimiento de los Bonos de las Series B, B-Pr y B-Am estará dado con base en una tasa variable, la cual, para los efectos de este Programa de Emisión y Colocación, estará referenciada a la DTF, adicionada en unos puntos porcentuales expresada como una tasa trimestre anticipado.*

*Para el cálculo de los intereses, se tomará la DTF trimestre anticipado vigente para la semana en que se inicie el respectivo período de causación de intereses, a este valor se le adicionarán los puntos determinados en el momento de la adjudicación y esa será la tasa nominal base trimestre anticipado, la cual deberá convertirse en una tasa equivalente en términos efectivos de acuerdo con el periodo de pago de intereses escogido. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente que representen los Bonos correspondientes.*

*En caso de que la DTF utilizada en la fecha de causación sufra alguna modificación, no se realizará reliquidación de los intereses.*

*En caso de que eventualmente se elimine la DTF, ésta será reemplazada, para los efectos de cálculo de los intereses, se aplicará la tasa equivalente que*

determine el Banco de la República, o la entidad que asuma sus funciones.

### **Series C, C-Pr y C-Am**

El rendimiento de los Bonos de las Series C, C-Pr y C-Am estará dado con base en una tasa variable la cual para los efectos de este Programa de Emisión y Colocación estará referenciada al Índice de Precios al Consumidor (IPC), adicionado en unos puntos porcentuales expresada como una tasa efectiva anual.

Para el cálculo de los intereses, se tomará i) el IPC anualizado para los últimos doce (12) meses conocido a la fecha en la cual inicia el respectivo periodo de causación de intereses, con base en el último dato oficial suministrado por el DANE o ii) el IPC anualizado para los últimos doce (12) meses conocido a la fecha en la cual finaliza el respectivo periodo de causación de intereses, con base en el último dato oficial suministrado por el DANE, según se defina en el primer Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas de la Emisión correspondiente, a este valor se le adicionarán los puntos (Margen) determinados al momento de la respectiva Oferta Pública.

Para el cálculo de la tasa de interés se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa de rendimiento E.A.(\%)} = \{(1 + \text{IPC E.A.}) \times (1 + \text{Margen E.A.})\} - 1$$

Dicha tasa deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con la periodicidad de pago de intereses establecida por el Emisor al momento de efectuar la respectiva Emisión, periodicidad que se deberá publicar en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente que representen los Bonos correspondientes.

En caso de que el IPC utilizado en la fecha de causación sufra alguna modificación, no se realizará reliquidación de los intereses.

En caso de que eventualmente se elimine el IPC, éste será reemplazado, para los efectos de cálculo de los intereses, por el índice que las autoridades competentes definan como reemplazo de dicho indicador.

### **Series D, D-Pr y D-Am**

El rendimiento de los Bonos de las Series D, D-Pr y D-Am estará dado con base en una tasa variable, la cual, para los efectos de este Programa de Emisión y Colocación, estará referenciado al IBR-Plazo a un mes, adicionada en unos puntos porcentuales expresado como una tasa nominal mes vencida (N.M.V.). El IBR se cotiza con base en 360 días y su tasa se expresa en términos nominales.

Para el cálculo de los intereses, se tomará i) el IBR – Plazo a un mes N.M.V. vigente a la fecha en la cual inicia el respectivo periodo de causación de intereses, tal como se señala en el Artículo 23 del Reglamento del Indicador Bancario de Referencia – IBR y las demás normas que lo modifiquen, complemente y/o deroguen o ii) el IBR – Plazo a un mes N.M.V. vigente a la fecha en la cual finaliza el respectivo periodo de causación de intereses, tal como se señala en el Artículo 23 del Reglamento del Indicador Bancario de Referencia – IBR y las demás normas que lo modifiquen, complemente y/o deroguen, a este valor se le adicionarán los puntos (Margen) determinados al momento de la respectiva Oferta Pública y esa será la tasa nominal mes vencida, luego a esta tasa se le calculará su tasa equivalente en términos efectivo anual.

Para el cálculo de la tasa de interés se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa de rendimiento E.A.(\%)} = \{(1 + (\text{IBR N.M.V.} + \text{Margen N.M.V.} / 12) \times 12)\} - 1$$

Dicha tasa deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con la periodicidad de pago de intereses establecida por el Emisor al momento de



efectuar la respectiva Emisión, periodicidad que se deberá publicar en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente que representen los Bonos correspondientes.

En caso de que el IBR utilizado en la fecha de causación para la liquidación de los intereses sufra alguna modificación, no se realizará reliquidación de los intereses.

En caso de que eventualmente se elimine el IBR, este será reemplazado, para los efectos de cálculo de los intereses, por el índice que el Gobierno defina como reemplazo de dicho indicador.

### **Series E, F y G**

El rendimiento de los Bonos de las series E, F y G estará dado por una tasa fija en término efectivo anual.

Para el cálculo de los intereses, la tasa efectiva anual dada deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con el periodo de pago de intereses establecidos por el PEI al momento de efectuar la respectiva Oferta Pública. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital adeudado bajo los Bonos para el respectivo periodo, el cual estará expresado en UVR. Los intereses se pagarán en Pesos, multiplicando el monto de los intereses en UVR por el valor en Pesos de la UVR vigente del día de la liquidación de los mismos.

En caso de que eventualmente la UVR utilizada en la fecha de la causación para la liquidación de los intereses sufra alguna modificación, no se realizará reliquidación de los intereses.

En caso de que eventualmente se elimine la UVR, este será reemplazado, para los efectos del cálculo de los intereses, por el índice que el Gobierno defina como reemplazo de dicho indicador.

(...)

- 3.7. En virtud de la Adenda, se modifican los párrafos tercero y cuarto del literal i. de la Subsección "Amortizaciones de Capital" E del numeral 1.31 del Capítulo 1 de la Primera Parte del Prospecto de conformidad con los términos y condiciones que se establecen a continuación:

### **"E. AMORTIZACIÓN DE CAPITAL**

#### **i Para los Bonos Ordinarios y los Bonos Verdes**

(...)

El capital de los Bonos de las Series **A, B, C, D y E** será pagado de manera única en la Fecha de Vencimiento.

El capital de los Bonos de las Series **A-Pr, B-Pr, C-Pr, D-Pr y G** se podrá prepagar total o parcialmente, a opción del Emisor. La opción de prepago se podrá ejercer después de transcurrido un (1) año contado a partir de la Fecha de Emisión. El prepago se realizará a prorrata respecto de cada Sub-serie de cada Emisión, disminuyendo el monto del capital vigente de cada uno de los Bonos de manera proporcional entre los Tenedores de Bonos de la respectiva Sub-serie, pagándose a cada uno de ellos el mismo porcentaje sobre el valor nominal. El prepago de las series denominadas en UVR se calculará multiplicando el número de UVR a prepagar por el valor en Pesos de la UVR de la fecha del respectivo prepago.

El capital de los Bonos de las Series **A-Am, B-Am, C-Am, D-Am y F** se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento. El valor mínimo de las amortizaciones parciales, expresado en términos porcentuales del valor nominal

*de cada Bono, será del cero por ciento (0.00%). Las amortizaciones parciales sumarán en su totalidad el ciento por ciento (100.00%) del valor nominal de cada Bono y su pago se hará en Pesos. En el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas se incluirán las condiciones específicas de la amortización parcial de los Bonos. Para las series denominadas en UVR, el pago de la amortización se calculará multiplicando el número de UVR correspondientes por el valor en Pesos de la UVR de la fecha de la respectiva amortización.*

(...)

4. Las demás disposiciones contenidas en el Prospecto no objeto de la presente Adenda, continúan plenamente vigentes.

**PEI ASSET MANAGEMENT**



---

**Jairo Alberto Corrales Castro**  
C.C. No. 80.412.170  
Representante Legal

**PEI Asset Management S.A.S.**, actuando en su  
función de originador del Patrimonio Estrategias  
Inmobiliarias- PEI.

**FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA**



---

**Edwin Roberto Diaz Chala**  
C.C. No. 79.686.493  
Representante Legal

**Fiduciaria Corficolombiana S.A.**, actuando  
únicamente en su calidad de Agente de Manejo y  
vocera del Patrimonio Autónomo  
Estrategias Inmobiliarias- PEI.

PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN, BONOS ORDINARIOS, BONOS VERDES Y PAPELES COMERCIALES	
EMISOR	
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – (PEI)	
VOCERO	
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. Carrera 13 No. 26 – 45, Bogotá D.C., Colombia	
ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL EMISOR	
El emisor es un patrimonio autónomo destinado a la adquisición Activos Inmobiliarios para la creación de un portafolio diversificado susceptible de ser titularizados a través de un programa de emisión de títulos participativos, de conformidad con su política de inversión, en los términos descritos en el Contrato de Fiducia mediante el cual se constituyó.	
INFORMACIÓN GENERAL DE LA OFERTA DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACION DE BONOS ORDINARIOS, BONOS VERDES Y PAPELES COMERCIALES	
<b>Clase de Valor Ofrecido</b>	: Bonos Ordinarios, Bonos Verdes y Papeles Comerciales (en conjunto los "Títulos de Contenido Crediticio")
<b>Ley de Circulación</b>	: A la Orden
<b>Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación</b>	: Hasta COP 1.500.000.000.000
<b>Cantidad de Valores</b>	: Ver numeral 1.6 del Capítulo 1 de la Primera Parte del Prospecto de Información
<b>Valor Nominal</b>	: Ver numeral 1.8 del presente Prospecto de Información.
<b>Valor Mínimo de Inversión</b>	: Ver numeral 1.9 del presente Prospecto de Información.
<b>Tasa Máxima de Interés</b>	: Ver literal c. del numeral 1.31 del presente Prospecto de Información.
<b>Precio de Suscripción</b>	: Ver numeral 1.10 del presente Prospecto de Información.
<b>Número de Series</b>	: Ver literal a del numeral 1.31 del presente Prospecto de Información
<b>Plazos de Vencimiento</b>	: Ver literal b del numeral 1.31 del presente Prospecto de Información
<b>Bolsa de Valores</b>	: Los títulos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.
<b>Administración de las Emisiones</b>	: La presente emisión será totalmente desmaterializada y administrada por DECEVAL S.A. En consecuencia, los adquirientes de los títulos renuncian a la posibilidad de materializar los valores a ser emitidos con cargo al Programa de Emisión y Colocación.
<b>Comisiones y Gastos Conexos para los Suscriptores</b>	: La suscripción de los valores no conlleva para el suscriptor el pago de comisiones y gastos conexos.
<b>Derechos que Incorporan los Valores</b>	: Ver sección 1.3 del presente Prospecto de Información.
<b>Representante Legal de los Tenedores de Bonos</b>	: Itaú Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria. (antes Helm Fiduciaria S.A.)
<b>Destinatarios de la Oferta</b>	: Es el público Inversionista en general, incluyendo los fondos de pensiones y cesantías.
<b>Calificación del Programa de Emisión Y Colocación</b>	: BRC Investor Services S.A. otorgó una calificación de deuda de largo plazo de AA+ a los Bonos Ordinarios y Bonos Verdes del PEI y una calificación inicial de deuda de corto plazo de BRC1+ a los Papeles Comerciales del PEI. El Informe de Calificación completo se encuentra como Anexo 4 del presente Prospecto de Información.
<b>Modalidad de Inscripción</b>	: Inscripción normal.
<b>Mercado al que se dirige la Oferta</b>	: Mercado principal.
<b>Vigencia de la Oferta y Plazo de Colocación</b>	: Ver numerales 2.2 y 2.3 del presente Prospecto de Información

El presente Prospecto de Información se realiza con fundamento en las disposiciones del párrafo del artículo 5.2.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010.

La información financiera incluida en el presente Prospecto de Información se encuentra actualizada al 30 de septiembre de 2020. A partir de esa fecha, dicha información se puede consultar en el Registro Nacional de Valores y Emisores y/o en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

El PEI cuenta con un Código de Buen Gobierno Corporativo aprobado por el Comité Asesor del PEI en reunión realizada el 29 de octubre de 2011, según consta en el acta de la reunión N° 59 del Comité Asesor. El Código de Buen Gobierno Corporativo fue actualizado el 25 de mayo de 2016 y el 20 de junio de 2016, según consta en las actas de las reuniones N° 150 y 151 del Comité Asesor. El Código de Gobierno Corporativo de la entidad podrá ser consultado en [www.pei.com.co](http://www.pei.com.co)

**ADVERTENCIA:**

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA NO IMPLICAN CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA ACERCA DE LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS INSCRITAS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

LA INSCRIPCIÓN EN LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A. NO GARANTIZA LA BONDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DE LA ENTIDAD EMISORA.

SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN

PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN.

EL PROSPECTO DE INFORMACIÓN NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA INVITACIÓN POR O A NOMBRE DEL EMISOR, EL ESTRUCTURADOR, LOS ASESORES LEGALES, EL AGENTE LÍDER COLOCADOR O LOS DEMÁS AGENTES COLOCADORES, A SUSCRIBIR O COMPRAR CUALQUIERA DE LOS VALORES SOBRE LOS QUE TRATA EL MISMO.

**DICIEMBRE DE 2020**



**PROSPECTO DE  
INFORMACIÓN**



HOJA EN BLANCO INTENCIONAL



## PROSPECTO DE INFORMACIÓN

La información contenida en este Prospecto de Información ha sido preparada para asistir a posibles inversionistas interesados en realizar su propia evaluación del presente Programa de Emisión y Colocación (según se define este término más adelante en el Glosario). No pretende contener toda la información que un posible comprador pueda requerir.

El PEI y sus asesores no tendrán la obligación de reembolsar o compensar a los potenciales inversionistas cualquier costo o gasto en que hayan incurrido al evaluar el presente Prospecto de Información, o cualquier otro costo o gasto en relación con la transacción.

El PEI se reserva el derecho, a su entera discreción y sin tener que dar explicación alguna, de revisar la programación o procedimientos relacionados con cualquier aspecto del trámite de autorización de la oferta por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia. En ningún evento se podrá entablar una demanda o reclamación de cualquier naturaleza contra el PEI o contra cualquiera de sus representantes, asesores o empleados como resultado de dicha decisión.

## DECLARACIONES SOBRE EL FUTURO

Este Prospecto de Información contiene declaraciones enfocadas hacia el futuro del PEI como emisor, las cuales están incluidas en varios apartes de este. Tales manifestaciones incluyen información referente a estimaciones o expectativas actuales del PEI, a la futura condición financiera y a sus resultados operacionales. Se les advierte a los potenciales inversionistas que tales declaraciones sobre el futuro no son una garantía del desempeño, riesgo o incertidumbre que se puedan presentar posteriormente, y que los resultados reales pueden variar sustancialmente con respecto a los enunciados sobre el futuro, debido a factores diversos.

## APROBACIONES Y AUTORIZACIONES

El Comité Asesor, mediante Acta No. 129 del 16 de marzo de 2015: (i) aprobó el Programa de Emisión y Colocación para que el PEI pudiese emitir Bonos Ordinarios; (ii) autorizó a la Fiduciaria Corficolombiana S.A. para que en su calidad de Agente de Manejo del PEI, solicitara ante la Superintendencia Financiera de Colombia, la autorización para la inscripción de los Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores con cargo al cupo global del Programa de Emisión y Colocación, y (iii) autorizó a la Fiduciaria Corficolombiana S.A. para que en su calidad de Agente de Manejo del PEI, solicitara a la Bolsa de Valores de Colombia la inscripción de los Bonos Ordinarios que se emitan bajo las condiciones del Reglamento de Emisión y Colocación de los Bonos Ordinarios del PEI.

La inscripción de los Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva Oferta Pública, fueron autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 1321 del 25 de septiembre de 2015 y la Resolución No. 0953 del 27 de julio de 2018.

El Comité Asesor del PEI mediante decisión que consta en el Acta No. 206 del 20 de mayo de 2019 autorizó la ampliación del cupo del Programa de Emisión y Colocación por un billón de pesos, para un nuevo cupo global de un billón quinientos mil millones de pesos (COP1.500.000.000.000).

La ampliación del cupo global del Programa de Emisión y Colocación fue autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución 1246 del 23 de septiembre de 2019.

Asimismo, mediante decisión que consta en el Acta No. 215 del 15 de octubre de 2019 el Comité Asesor aprobó: (i) la modificación al Programa de Emisión y Colocación para que se incluyeran los Bonos Verdes y los Papeles Comerciales (según se definen más adelante estos términos en el Glosario) como posibles valores a ser emitidos con cargo al Cupo Global (ii) autorizar a la Fiduciaria Corficolombiana

S.A. para que en su calidad de Agente de Manejo del PEI, solicite ante la Superintendencia Financiera de Colombia, la autorización para la modificación al Programa de Emisión y Colocación, de forma que se incluyan los Bonos Verdes y los Papeles Comerciales como posibles valores a ser emitidos con cargo al Cupo Global y (iii) llevar a cabo cualquier acto y suscribir cualquier contrato que fuere necesario o conveniente para la modificación del Programa de Emisión y Colocación, de forma que se incluyan los Bonos Verdes y los Papeles Comerciales como posibles valores a ser emitidos con cargo al Cupo Global.

En línea con lo anterior, una modificación al Reglamento de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación fue aprobada por el Comité Asesor del PEI mediante el Acta No. 240 del 1 de diciembre de 2020. El Reglamento aprobado por el Acta No.240 del 1 de diciembre de 2020 reemplaza en su integridad el texto del mismo documento aprobado el Comité Asesor mediante decisiones que constan en las Actas No. 129 del 16 de marzo de 2015, No. 135 del 20 de agosto de 2015, No. 136 del 25 de agosto de 2015, No. 191 del 16 de julio de 2018 y Acta No. 229 de 18 de mayo 2020.

De igual modo, mediante decisión que consta en el Acta No. 218 del 25 de noviembre de 2019 el Comité Asesor aprobó: (i) modificar el Reglamento de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios para incluir el mecanismo de construcción de libro como una de las modalidades como se puede llevar a cabo la Oferta Pública y (ii) llevar a cabo la actualización integral del prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación, en el marco de la incorporación de los Bonos Verdes y los Papeles Comerciales como posibles valores a ser emitidos con cargo a dicho programa.

La modalidad de los Bonos Verdes se incluyó en el Programa de Emisión y Colocación mediante la Adenda No. 3 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación, cuya modificatoria a la autorización de que trata la Resolución 1321 del 25 de septiembre de 2015 de la Superintendencia Financiera de Colombia antes citada, se realizó junto con la autorización de la inscripción de los Papeles Comerciales en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva Oferta Pública, autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución 0843 del 23 de septiembre de 2020.

El 1 de diciembre, mediante decisión que consta en el Acta No. 240 del 1 de diciembre de 2020, el Comité Asesor autorizó una modificación al Programa y modificó el Reglamento para incluir la posibilidad de emitir Bonos en Unidades de Valor Real. Las modificaciones de la autorización otorgada mediante la Resolución No. 1321 del 25 de septiembre de 2015 y la Resolución No. 0953 del 27 de julio de 2018 de la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1086 del 4 de diciembre de 2020.

#### OTRAS OFERTAS DE VALORES DEL EMISOR

Al momento de la expedición del presente Prospecto de Información, el PEI no tiene otras ofertas públicas o privadas de valores en trámite, en forma simultánea con este Programa de Emisión y Colocación.

El PEI tiene vigentes en el Mercado Público de Valores los programas de emisión y colocación de valores descritos en el numeral **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** presente Prospecto de Información.

#### PERSONAS AUTORIZADAS PARA DAR INFORMACIÓN O DECLARACIONES SOBRE EL CONTENIDO DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN

Las personas autorizadas para dar información o declaraciones sobre el contenido del presente Prospecto de Información son:

PEI Asset Management S.A.S. en su rol de Administrador Inmobiliario del PEI  
**JAIRO ALBERTO CORRALES**

Calle 80 No. 11 - 42, Bogotá D.C. Colombia  
Teléfono: (+571) 744 8999

Fiduciaria Corficolombiana S.A. en su rol de Agente de Manejo del PEI

**EDWIN ROBERTO DÍAZ**

Carrera 13 No. 26 – 45, Bogotá D.C. Colombia  
Teléfono: (+571) 3538795

### INFORMACIÓN SOBRE LAS PERSONAS QUE HAN PARTICIPADO EN LA VALORACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS DE LA COMPAÑÍA

La información contenida en este Prospecto de Información está basada en información del Emisor, así como por cualquier otra fuente debidamente identificada en el Prospecto de Información.

Las valoraciones de los activos y pasivos del PEI que fueron tenidas en cuenta para reportar la información financiera del Emisor fueron preparadas en cumplimiento de las reglas establecidas en el prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI y las normas aplicables en relación con la valoración de activos y pasivos del PEI.

Los Agentes Colocadores simplemente se basaron en esta información para efectuar los análisis correspondientes de la emisión.

### INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO QUE DEPENDA DEL ÉXITO DE LA COLOCACIÓN DE LOS VALORES

Los Agentes Colocadores del Programa de Emisión y Colocación tienen un interés económico directo que depende del éxito de la colocación de los valores, de acuerdo con la oferta mercantil de colocación.

### ADVERTENCIAS

LOS INVERSIONISTAS INTERESADOS EN ADQUIRIR LOS VALORES QUE RESULTEN DEL PRESENTE PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DEBERÁN OBTENER PREVIAMENTE A SU ACEPTACIÓN, LAS AUTORIZACIONES QUE POR SUS CONDICIONES PARTICULARES SEAN REQUERIDAS POR LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA Y/O POR LA LEY A QUE ESTÉN SOMETIDOS, INCLUYENDO LAS AUTORIZACIONES CORPORATIVAS O DE OTRA ÍNDOLE.

SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN.

EL PROSPECTO DE INFORMACIÓN NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA INVITACIÓN POR O A NOMBRE DEL EMISOR, EL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO, EL ASESOR LEGAL, EL AGENTE LÍDER COLOCADOR O LOS DEMÁS AGENTES COLOCADORES, A SUSCRIBIR O COMPRAR CUALQUIERA DE LOS VALORES SOBRE LOS QUE TRATA EL MISMO.



**PROSPECTO DE  
INFORMACIÓN**



HOJA EN BLANCO INTENCIONALMENTE





TABLA DE CONTENIDO

<b>PRIMERA PARTE – DE LOS VALORES.....</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS, CONDICIONES Y REGLAS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS, BONOS VERDES Y PAPELES COMERCIALES .....</b>	<b>20</b>
1.1. GENERALIDADES DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS, BONOS VERDES Y PAPELES COMERCIALES .....	20
1.2. CLASE DE VALOR OFRECIDO .....	21
1.3. DERECHOS QUE INCORPORAN LOS VALORES .....	22
1.4. LEY DE CIRCULACIÓN Y NEGOCIACIÓN SECUNDARIA.....	22
1.5. MONTO TOTAL DE LA OFERTA – CUPO GLOBAL DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN .....	23
1.6. CANTIDAD DE VALORES OFRECIDOS .....	23
1.7. DENOMINACIÓN.....	23
1.8. VALOR NOMINAL.....	24
1.9. INVERSIÓN MÍNIMA.....	24
1.10. PRECIO DE SUSCRIPCIÓN.....	24
1.11. DESTINATARIOS DE LA OFERTA .....	26
1.12. REGLAS RELATIVAS A LA REPOSICIÓN, FRACCIONAMIENTO Y ENGLOBE DE LOS VALORES .....	27
1.13. DEFINICIÓN DE FECHAS DE APERTURA DE LIBRO, SUSCRIPCIÓN, DE EXPEDICIÓN, EMISIÓN Y VENCIMIENTO DE LOS VALORES .....	27
1.14. COMISIONES Y GASTOS .....	28
1.15. BOLSA DE VALORES DONDE ESTARÁN INSCRITOS LOS TÍTULOS DE CONTENIDO CREDITICIO .....	28
1.16. OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN .....	28
1.17. MEDIOS A TRAVÉS DE LOS CUALES SE DARÁ A CONOCER LA INFORMACIÓN DE INTERÉS PARA LOS TENEDORES DE LOS TÍTULOS DE CONTENIDO CREDITICIO .....	29
1.18. RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LOS VALORES .....	29
1.19. ENTIDAD QUE ADMINISTRARÁ LAS EMISIONES DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN .....	29
1.20. DESMATERIALIZACIÓN TOTAL DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN..	33
1.21. GARANTÍAS DE LOS VALORES .....	33
1.22. DERECHOS DE LOS TENEDORES DE VALORES.....	33
1.23. OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE LOS VALORES.....	34
1.24. OBLIGACIONES DEL EMISOR .....	34
1.25. REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS .....	35
1.26. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS .....	36
1.27. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE BONOS Y ASAMBLEA GENERAL DEL PROGRAMA .....	37
1.28. CÓDIGO DE GOBIERNO CORPORATIVO .....	39
1.29. MANEJO DE EVENTUALES SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERÉS .....	40
1.30. OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES .....	41
1.31. CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES .....	41
1.32. CONDICIONES ESPECIALES DE LOS BONOS VERDES .....	54
1.33. CALIFICACIÓN .....	55
1.34. COLOCACIONES BAJO LA MODALIDAD DE OFERTA POR CONSTRUCCIÓN DE LIBRO .....	57
<b>CAPÍTULO 2 - CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN.....</b>	<b>59</b>
2.1. PLAZO PARA OFERTAR LOS VALORES CON CARGO AL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN .....	59
2.2. PLAZO DE COLOCACIÓN .....	59
2.3. VIGENCIA DE LA OFERTA .....	59
2.4. MODALIDAD PARA ADELANTAR LA OFERTA .....	59

2.5.	MEDIOS PARA FORMULAR LA OFERTA .....	59
2.6.	EMISIONES SIMULTÁNEAS .....	60
2.7.	REGLAS GENERALES PARA LA COLOCACIÓN Y LA NEGOCIACIÓN .....	60
2.8.	MECANISMOS DE ADJUDICACIÓN Y/O MODALIDAD DE LA OFERTA .....	61
2.9.	MONTO MÍNIMO DE COLOCACIÓN.....	70
2.10.	CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO .....	70
2.11.	MERCADO SECUNDARIO Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN .....	71
<b>SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN DEL EMISOR.....</b>		<b>72</b>
<b>CAPÍTULO 1 - INFORMACIÓN GENERAL .....</b>		<b>72</b>
1.1.	EL PEI, SU SITUACIÓN LEGAL, DURACIÓN, CONSTITUCIÓN Y REFORMAS, Y LIQUIDACIÓN.....	72
1.2.	AUTORIDADES INVOLUCRADAS .....	72
1.3.	DOMICILIO SOCIAL Y OFICINA DEL EMISOR .....	72
1.4.	ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL DEL PEI .....	72
1.5.	RESEÑA DEL EMISOR Y SUS ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....	73
1.6.	COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO DE INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS .....	74
<b>CAPÍTULO 2 - ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DEL EMISOR .....</b>		<b>74</b>
2.1.	PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN .....	74
2.2.	ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS... ..	76
2.3.	COMITÉ ASESOR .....	76
2.4.	REVISOR FISCAL .....	76
2.5.	PROPIEDAD DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS DEL PEI POR PARTE DE TRABAJADORES DE NIVEL DIRECTIVO.....	76
2.6.	PROGRAMAS DE PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL DEL PEI DIRIGIDO A TRABAJADORES .....	76
2.7.	SITUACIÓN DE CONTROL Y SUBORDINADAS .....	77
2.8.	RELACIONES LABORALES.....	77
<b>CAPÍTULO 3 - ACTIVIDAD DEL EMISOR E INGRESOS OPERACIONALES.....</b>		<b>77</b>
3.1.	DESCRIPCIÓN DE LOS MERCADOS EN QUE PARTICIPA EL PEI.....	77
3.2.	DESCRIPCIÓN SOBRE EL GRADO DE DEPENDENCIA DE LOS PRINCIPALES ARRENDATARIOS Y LIMITES DE EXPOSICIÓN .....	80
3.3.	DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DEL PEI.....	80
<b>CAPÍTULO 4 - INFORMACIÓN FINANCIERA.....</b>		<b>81</b>
4.1.	CUPO GLOBAL DEL PROGRAMA DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS .....	81
4.2.	OFERTAS PÚBLICAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS DEL EMISOR CELEBRADAS EN EL ÚLTIMO AÑO, CONDICIONES DE LA OFERTA Y RESULTADOS .....	81
4.3.	PROVISIONES PARA LA READQUISICIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS .....	81
4.4.	FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE .....	81
4.5.	GENERACIÓN DE EBITDA.....	84
4.6.	EVOLUCIÓN DEL CAPITAL DEL PEI .....	85
4.7.	EMPRÉSTITOS U OBLIGACIONES CONVERTIBLES .....	85
4.8.	PRINCIPALES ACTIVOS DEL EMISOR .....	85
4.9.	INVERSIONES QUE EXCEDEN EL 10% DEL TOTAL DE ACTIVOS DEL EMISOR.....	88
4.10.	RESTRICCIONES PARA LA VENTA DE ACTIVOS DEL PORTAFOLIO DE INVERSIÓN.....	88
4.11.	DOCUMENTOS VINCULANTES DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN EN CURSO.....	88
4.12.	COMPROMISOS EN FIRME POR PARTE DE ÓRGANOS DE DIRECCIÓN .....	89
4.13.	DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS FIJOS PROPIOS, EN LEASING, RENTADOS Y OTROS .....	89
4.14.	PATENTES, MARCAS Y OTROS DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL DEL EMISOR .....	90
4.15.	INFORMACIÓN SOBRE CUALQUIER PROTECCIÓN GUBERNAMENTAL E INVERSIÓN DE FOMENTO QUE AFECTE AL EMISOR.....	90

4.16.	OPERACIONES CON COMPAÑÍAS O PERSONAS VINCULADAS DURANTE EL AÑO INMEDIATAMENTE ANTERIOR.....	90
4.17.	CRÉDITOS O CONTINGENCIAS QUE REPRESENTEN EL CINCO POR CIENTO (5%) O MÁS DEL PASIVO TOTAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DEL ÚLTIMO EJERCICIO .....	90
4.18.	OBLIGACIONES FINANCIERAS DEL EMISOR A SEPTIEMBRE DE 2020.....	91
4.19.	PROCESOS PENDIENTES CONTRA EL EMISOR.....	92
4.20.	VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES .....	92
4.21.	INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS DE DEUDA EN CURSO QUE SE HAN OFERTADO PÚBLICAMENTE Y SE ENCUENTRAN SIN REDIMIR .....	92
4.22.	GARANTÍAS REALES OTORGADAS A FAVOR DE TERCEROS .....	92
4.23.	EVALUACIÓN CONSERVADORA DE LAS PERSPECTIVAS DEL PEI .....	92
4.24.	VALORACIÓN DEL PEI.....	93

## **CAPÍTULO 5 - COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR ... 94**

5.1.	COYUNTURA (COVID-19).....	94
5.2.	TENDENCIAS, COMPROMISOS O ACONTECIMIENTOS CONOCIDOS QUE PUEDAN O VAYAN A AFECTAR SIGNIFICATIVAMENTE LA LIQUIDEZ DEL EMISOR, SUS RESULTADOS DE OPERACIÓN O SU SITUACIÓN FINANCIERA .....	97
5.3.	COMPORTAMIENTO DE LOS INGRESOS OPERACIONES, GASTOS OPERACIONALES E INGRESOS NETOS OPERACIONALES (NOI).....	98
5.4.	PORTAFOLIO DE ACTIVOS.....	107
5.5.	PASIVO PENSIONAL Y CARGA PRESTACIONAL .....	114
5.6.	IMPACTO DE LA INFLACIÓN Y DE LAS FLUCTUACIONES EN EL TIPO DE CAMBIO .....	114
5.7.	PRÉSTAMOS O INVERSIONES EN MONEDA EXTRANJERA .....	114
5.8.	INFORMACIÓN SOBRE EL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO AL FINAL DE LOS TRES (3) ÚLTIMOS EJERCICIOS FISCALES.....	114
5.9.	INFORMACIÓN SOBRE LOS CRÉDITOS O DEUDAS FISCALES QUE EL EMISOR MANTENGA EN EL ÚLTIMO EJERCICIO FISCAL.....	115
5.10.	INFORMACIÓN SOBRE LAS INVERSIONES EN CAPITAL QUE SE TENÍAN COMPROMETIDAS AL FINAL DEL ÚLTIMO EJERCICIO FISCAL Y DEL ÚLTIMO TRIMESTRE REPORTADO .....	115
5.11.	EXPLICACIÓN DE LOS CAMBIOS IMPORTANTES OCURRIDOS EN LAS PRINCIPALES CUENTAS DEL BALANCE DEL ÚLTIMO EJERCICIO, ASÍ COMO DE LA TENDENCIA GENERAL EN LAS MISMAS EN LOS ÚLTIMOS TRES EJERCICIOS .....	115

## **CAPÍTULO 6 - ESTADOS FINANCIEROS..... 119**

6.1.	CIFRAS Y EVOLUCIÓN DURANTE LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS DEL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO, ACTIVO TOTAL, PATRIMONIO, UTILIDAD NETA Y CUENTAS DE ORDEN CONTINGENTES .....	119
6.2.	ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES A LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS.....	120
6.3.	ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL TRIMESTRE INMEDIATAMENTE ANTERIOR.....	120

## **CAPÍTULO 7 - INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS DEL EMISOR ..... 121**

7.1.	FACTORES MACROECONÓMICOS .....	121
7.2.	DEPENDENCIA EN PERSONAL CLAVE .....	121
7.3.	DEPENDENCIA EN UN SOLO SEGMENTO DE NEGOCIOS.....	122
7.4.	INTERRUPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL EMISOR, QUE HUBIERE SIDO OCASIONADA POR FACTORES DIFERENTES A LAS RELACIONES LABORALES .....	122
7.5.	AUSENCIA DE UN MERCADO SECUNDARIO PARA LOS VALORES OFRECIDOS .....	122
7.6.	AUSENCIA DE UN HISTORIAL RESPECTO DE LAS OPERACIONES DEL EMISOR .....	122

7.7.	OCURRENCIA DE RESULTADOS OPERACIONALES NEGATIVOS, NULOS O INSUFICIENTES EN LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS .....	122
7.8.	INCUMPLIMIENTOS EN EL PAGO DE PASIVOS BANCARIOS Y BURSÁTILES.	123
7.9.	LA NATURALEZA DEL GIRO DEL NEGOCIO QUE REALIZA O QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR.....	123
7.10.	RIESGOS GENERADOS POR CARGA PRESTACIONAL, PENSIONAL, SINDICATOS .....	123
7.11.	RIESGOS DE LA ESTRATEGIA ACTUAL DEL EMISOR.....	123
7.12.	VULNERABILIDAD DEL EMISOR ANTE VARIACIONES EN LA TASA DE INTERÉS Y/O TASA DE CAMBIO. ....	125
7.13.	LA DEPENDENCIA DEL NEGOCIO RESPECTO A LICENCIAS, CONTRATOS, MARCAS, PERSONAL CLAVE Y DEMÁS VARIABLES, QUE NO SEAN DE PROPIEDAD DEL EMISOR .....	125
7.14.	SITUACIONES RELATIVAS A LOS PAÍSES EN LOS QUE OPERA EL EMISOR, SI ES EL CASO .....	125
7.15.	ADQUISICIÓN DE ACTIVOS DISTINTOS A LOS DEL GIRO NORMAL DEL NEGOCIO DEL EMISOR.....	125
7.16.	IMPACTO DE POSIBLES CAMBIOS EN LAS REGULACIONES QUE ATAÑEN AL EMISOR .....	125
7.17.	IMPACTO DE DISPOSICIONES AMBIENTALES.....	125
7.18.	EXISTENCIA DE CRÉDITOS QUE OBLIGUEN AL EMISOR A CONSERVAR DETERMINADAS PROPORCIONES EN SU ESTRUCTURA FINANCIERA .....	126
7.19.	EXISTENCIA DE DOCUMENTOS SOBRE OPERACIONES A REALIZAR QUE PODRÍAN AFECTAR EL DESARROLLO NORMAL DEL NEGOCIO, TALES COMO FUSIONES, ESCISIONES U OTRAS FORMAS DE REORGANIZACIÓN; ADQUISICIONES, O PROCESOS DE REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA, DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN Y/O CONCURSO DE ACREEDORES .....	126
7.20.	FACTORES POLÍTICOS, TALES COMO INESTABILIDAD SOCIAL, ESTADO DE EMERGENCIA ECONÓMICA, ETC.....	126
7.21.	COMPROMISOS CONOCIDOS POR EL EMISOR, QUE PUEDEN SIGNIFICAR UN CAMBIO DE CONTROL EN SUS ACCIONES .....	126
7.22.	DILUCIÓN POTENCIAL DE INVERSIONISTAS .....	126
7.23.	CUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE CAPITAL O INTERESES .....	127
<b>TERCERA PARTE - ANEXOS .....</b>		<b>129</b>
<b>CUARTA PARTE - CERTIFICACIONES.....</b>		<b>132</b>

## GLOSARIO DE TÉRMINOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

Para los fines de este Prospecto de Información, se establecen las siguientes definiciones, las cuales tendrán el significado que a continuación se indica, sea que se utilicen en singular o plural. Para todos los términos no definidos en este Glosario o a lo largo del presente Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación, se tomará el significado que se les otorgue en el Prospecto de Colocación de los Títulos Estrategias Inmobiliarias (“TEIS”), emitidos por el Patrimonio Autónomo.

**Agente Colocador:** Será cada una de las entidades a través de las cuales se desarrollará la labor de promoción y colocación de los Títulos de Contenido Crediticio que emita el Emisor.

**Agente Líder Colocador:** Es el Agente Colocador encargado de coordinar las labores del grupo de Agentes Colocadores.

**Amortización de Capital:** Es la forma en que el Emisor realizará los pagos del capital de las Series emitidas a los Tenedores de valores que son emitidos con cargo al Programa de Emisión y Colocación.

**Anotación en Cuenta:** Las reglas y procedimientos mediante los cuales la titularidad de los valores emitidos bajo el Programa de Emisión y Colocación es registrada en los archivos y sistemas del depositario de acuerdo con el Contrato de Depósito, el Reglamento de Operaciones del depositario y el régimen legal aplicable a depositarios en Colombia.

**Asamblea General de Tenedores de Bonos:** Es la reunión de Asamblea General de Tenedores de Bonos de una o más Emisiones debidamente convocada y sesionada, cuando los asuntos a tratar y las decisiones que se deban adoptar afecten solo esas Emisiones.

**Asamblea General del Programa:** Es la reunión de Asamblea General de Tenedores de Bonos de todas las Emisiones de Bonos vigentes del Programa, cuando los asuntos a tratar y las decisiones que se deben adoptar afecten o resulten del interés de todos los Tenedores de Bonos del Programa de Emisión y Colocación.

**Aviso de Oferta Pública:** Es el aviso publicado en un diario de amplia circulación nacional en versión impresa o digital y/o en los sistemas de información al público de la bvc, en el cual se ofrecen los títulos al público en general y donde se incluyen las características del título, tales como el margen de rentabilidad máximo (colocación por subasta holandesa) o margen de rentabilidad definitivo (colocación por demanda en firme) que devengarán los títulos, periodicidad y modalidad de pago de los rendimientos, entre otros. En todo caso, el primer Aviso de Oferta Pública de cada una de las emisiones que ofrezca el Emisor con cargo al PEC será publicado tanto en diario de amplia circulación nacional en versión impresa o digital y en los sistemas de información al público de la bvc.

**Aviso de Apertura del Libro de Ofertas:** Es el aviso publicado en un diario de amplia circulación nacional, en versión impresa o digital y/o en los sistemas de información al público de la bvc, en el cual se ofrecen los títulos al público en general y donde se incluyen las características del título, tales como el rendimiento máximo, el monto mínimo y máximo de valores a ser emitidos en caso de que el Emisor decida formalizar la Oferta Pública, así como también la periodicidad y modalidad de pago de los rendimientos entre otros. En todo caso, el primer Aviso de Apertura del Libro de Ofertas de cada una de las emisiones que ofrezca el Emisor con cargo al PEC será publicado tanto en un diario de amplia circulación nacional en versión impresa o digital y en los sistemas de información al público de la bvc.

**Bolsa de Valores de Colombia o bvc:** Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., institución donde personas calificadas realizan operaciones de compraventa de valores por orden de sus clientes. Es un mercado centralizado y regulado.

**Bonos:** Son títulos que representan una parte de un crédito constituido a cargo de una entidad emisora. Su plazo mínimo es de un año y como retorno o rendimiento ofrecen intereses a una tasa que fija el emisor de acuerdo con las condiciones de mercado al momento de realizar la colocación de los títulos. Por sus características, estos títulos son considerados de renta fija. Para efectos de este Programa de Emisión y Colocación el término Bonos hace referencia de manera conjunta a los Bonos Ordinarios y a los Bonos Verdes.

**Bonos Ordinarios:** Son títulos de contenido crediticio cuyo plazo contado desde la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Vencimiento es igual o superior a un año y que confieren a sus tenedores los mismos derechos, de acuerdo con el respectivo contrato de emisión y están garantizados con todos los bienes de la entidad emisora, sean presentes o futuros, sin dar lugar a un gravamen particular que les proporcione una prelación especial con referencia a los demás acreedores. Para efectos del presente Programa de Emisión y Colocación, serán los valores de contenido crediticio denominados Bonos Ordinarios, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y en la Bolsa de Valores de Colombia S.A., que serán emitidos por el Emisor y colocados a través de una Oferta Pública en los términos del presente Prospecto de Información.

**Bonos Verdes:** Significan los Bonos Ordinarios denominados “verdes” que hacen parte del Programa de Emisión y Colocación, los cuales serán denominados de esta manera en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, y deberán cumplir con las características particulares incluidas en el presente Prospecto de Información.

**CASA:** Significa la certificación otorgada por el Consejo Colombiano de Construcción Sostenible para edificaciones sostenibles de vivienda, la cual prevé como criterios de evaluación la sostenibilidad en el entorno, eficiencia en agua, sostenibilidad en obra, eficiencia en energía, eficiencia en materiales, bienestar y responsabilidad social.

**Código de Comercio:** Significa el Decreto 410 de 1971 y el conjunto de normas que lo modifiquen o sustituyan parcial o totalmente en el tiempo.

**Construcción del Libro de Ofertas:** Mecanismo para llevar a cabo una Oferta Pública mediante el cual el Emisor determina el precio y/o tasa, el tamaño de la emisión, la distribución y asignación de los Títulos de Contenido Crediticio a emitir a través de la construcción de un libro donde se registran las órdenes de demanda.

**Contrato de Depósito:** Significa el contrato de depósito y administración que resultará de la aceptación derivada de la emisión de la orden de compra que expida el Emisor en virtud de la oferta mercantil de venta de servicios formulada por DECEVAL en relación con el Programa de Emisión y Colocación.

**Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación:** El Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación es de hasta un billón quinientos mil millones de Pesos (COP 1.500.000.000.000), el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes. Los valores del Programa de Emisión y Colocación podrán ofrecerse en una o varias Emisiones y éstas a su vez podrán ser colocadas en uno o varios Lotes.

**DANE:** Es el Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

**DECEVAL:** Entidad que recibe en depósito los valores del Programa de Emisión y Colocación inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, para administrarlos mediante un sistema computarizado de alta seguridad, eliminando el riesgo de su manejo físico en transferencias, registros, pagos de intereses y capital, entre otros. Para efectos del presente Programa de Emisión y Colocación, será el Depósito Centralizado de Valores – DECEVAL S.A., o el Agente Administrador que lo reemplace en virtud del Contrato de Depósito.

**Decreto 2555:** Se refiere al Decreto 2555 del 15 de julio de 2010 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de la República de Colombia por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores, entre otros.

**Demanda en Firme:** Mecanismo de adjudicación en el cual se adjudican las demandas a la Tasa Ofrecida que haya sido determinada en el Aviso de Oferta Pública correspondiente. En caso de que la colocación del primer Lote de una Sub-serie se realice mediante el mecanismo de Demanda en Firme, la Tasa Cupón de todos los Títulos de Contenido Crediticio de esta Sub-serie será igual a la Tasa Ofrecida para dicha Sub-serie en este primer Lote.

**Depositante Directo:** Son las entidades que, de acuerdo con el reglamento de operaciones de DECEVAL aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, pueden acceder directamente a sus servicios y han suscrito el contrato de depósito de valores, bien sea en nombre y por cuenta propia y/o en nombre y por cuenta de terceros.

**Día Hábil:** Es cualquier día del año en el que los bancos no están autorizados u obligados por la ley para cerrar en Colombia.

**DTF:** Se entiende por DTF, la tasa promedio ponderada de las tasas de interés efectivas de captación a 90 días de los Bancos, Corporaciones Financieras y las Compañías de Financiamiento, la cual está definida en la Resolución Externa 017 de 1993 expedida por el Banco de la República y es calculada y publicada semanalmente por el mismo.

**Edge o Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias:** Significa el sistema de certificación diseñado por la Corporación Financiera Internacional mediante el cual se certifica que una edificación cuenta con ahorros de energía, agua y energía incorporada en los materiales. En función de los niveles de ahorro y el tipo de energía con que cuente la edificación la certificación puede ser Edge, Edge Avanzado o Edge Avanzado Carbono Cero.

**Emisión:** Conjunto de valores con características idénticas y respaldados económicamente por un mismo Emisor, con el propósito de ser puestos en circulación y absorbidos por el Mercado Público de Valores. Para efectos de este prospecto significa cada una de las emisiones de valores que realice el PEI con cargo al Programa de Emisión y Colocación con una misma Fecha de Emisión con cargo al Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación.

**Emisión Desmaterializada:** Es aquella forma de emitir los valores del Programa de Emisión y Colocación mediante la cual no se requiere expedición de valores físicos para respaldar cada colocación individual. Los valores del Programa de Emisión y Colocación están representados en Títulos Globales o Macrotítulos. La titularidad de los Bonos está determinada con base en las Anotaciones en Cuenta realizadas por DECEVAL.

**Emisor:** Será el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, quien emitirá los Bonos y Papeles Comerciales dentro del Programa de Emisión y Colocación, en los términos del presente Prospecto de Información.

**Endeudamiento Financiero:** Significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de Títulos de Contenido Crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, que hayan sido adquiridos por el PEI.

**Endeudamiento Financiero de Corto Plazo:** significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin

limitarse a, créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo, por un plazo igual o inferior a un año.

**Endeudamiento Financiero de Largo Plazo:** significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo, por un plazo superior a un año.

**Fecha de Emisión:** Para cada Emisión, la Fecha de Emisión será el Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del primer o único Aviso de Oferta Pública del primer o único Lote de dicha Emisión, de manera que las diferentes Emisiones podrán tener diferentes Fechas de Emisión. No obstante lo anterior, en el evento en que se ofrezca más de un Lote para una misma Emisión, todos los Lotes de una misma Emisión tendrán la misma Fecha de Emisión.

En el caso de que el mecanismo de Oferta Pública a ser utilizado sea el de Construcción del Libro de Ofertas, la Fecha de Emisión será el Día Hábil siguiente a la publicación del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, siempre que el Emisor decida formalizar la Oferta Pública.

**Fecha de Expedición:** Es la fecha en la cual se celebra la anotación en cuenta ya sea por suscripción original o por transferencia electrónica de los valores que hayan sido emitidos con cargo al Programa de Emisión y Colocación.

**Fecha de Suscripción:** Para cada Emisión, corresponde a la fecha en la cual sea pagado integralmente cada valor que sea emitido bajo el Programa de Emisión y Colocación, la cual estará señalada en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas de la correspondiente Emisión.

**Fecha de Vencimiento:** Es la fecha en la cual se realizará la amortización final de los valores emitidos bajo el Programa de Emisión y Colocación, de acuerdo con las condiciones establecidas para cada Emisión, en el Prospecto de Información y en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas respectivo.

**HQE o Haute Qualité Environnementale:** Significa la certificación dada por la Asociación HQE para todo el ciclo de vida de una construcción desde su construcción hasta su operación y que se enfoca en los criterios de energía, medio ambiente, salubridad y confort.

**IBR:** Es la tasa de interés de referencia del mercado interbancario colombiano. Es una tasa de interés de corto plazo para el peso colombiano, la cual refleja el precio al que los agentes participantes en su esquema de formación están dispuestos a ofrecer o a captar recursos en el mercado monetario.

**Inflación:** Variación neta del IPC certificado por el DANE de los últimos doce (12) meses, expresado como una tasa efectiva anual. Para efectos del presente Prospecto de Información, los términos Inflación e IPC serán sinónimos.

**Inversión Mínima:** Cantidad mínima de valores que el inversionista puede adquirir al momento de una Oferta Pública, la cual deberá ser igual a una unidad del valor emitido, a menos que otra cantidad sea especificada en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas correspondiente.

**IPC:** Es el índice de precios al consumidor certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, o por la entidad que el Gobierno designe para tal efecto.



**LEED o Leadership in Energy & Environmental Design:** Significa la certificación para el diseño, construcción, mantenimiento y operación de construcciones sostenibles. La certificación se otorga mediante un sistema de puntos que son otorgados en función de las distintas estrategias de sostenibilidad implementadas en la edificación y, dependiendo del resultado, puede ser: “*Certified*” - Certificación (40-49 puntos), “*Silver*” – Plata (50 – 59 puntos), “*Gold*” – Oro (60 – 79 puntos) y “*Platinum*” – Platino (80 puntos o más).

**Libro de Ofertas:** Significa el libro que registrará las órdenes de demanda que reciban (i) los Agentes Colocadores y (ii) los afiliados al MEC (si así lo permite el emisor en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas) durante el periodo de apertura y cierre del libro; con el propósito de realizar una Oferta Pública bajo el mecanismo de Construcción de Libro de Ofertas.

**Lote:** Las fracciones en las cuales una Emisión puede dividirse para el propósito de ser ofrecida en una o varias ocasiones. Los términos y condiciones de cada Lote serán determinados en el correspondiente Aviso de Oferta Pública. En cualquier caso, la Fecha de Emisión para todos los Lotes de una misma Emisión corresponderá al Día Hábil siguiente a la publicación del primer Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas de la respectiva Emisión.

**Margen:** Puntos nominales o efectivos que se adicionan a una Tasa de Referencia.

**Oferta Pública:** Significa cada una de las ofertas de valores que realice el PEI en cada una de sus Emisiones que estén dirigidas al público en general, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 6.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

**Papeles Comerciales:** Son títulos de contenido crediticio cuyo plazo contado desde la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Vencimiento es inferior a un año y que confieren a sus tenedores los mismos derechos, de acuerdo con el respectivo contrato de emisión y están garantizados con todos los bienes de la entidad emisora, sean presentes o futuros, sin dar lugar a un gravamen particular que les proporcione una prelación especial con referencia a los demás acreedores. Para efectos del presente Programa de Emisión y Colocación, serán los valores de contenido crediticio denominados Papeles Comerciales, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y en la Bolsa de Valores de Colombia S.A., que serán emitidos por el Emisor y colocados a través de una Oferta Pública en los términos del presente Prospecto de Información.

**Parksmart:** Es la certificación que define, mide y reconoce parqueaderos sostenibles. La certificación se otorga a parqueaderos existentes mediante un sistema de puntos que son otorgados en función de las distintas estrategias de sostenibilidad implementadas en las estructuras y, dependiendo del resultado, puede ser: “*Certified*” - Certificación (110-134 puntos), “*Silver*” – Plata (135-159 puntos), “*Gold*” – Oro (160 puntos o más). Para las estructuras de parqueo existentes se otorga la certificación “*Parksmart Pioneer*” – Pionero Parksmart (90 o más puntos).

**PEI o Patrimonio Autónomo:** Significa el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, cuyo vocero y Agente de Manejo es la Fiduciaria Corficolombiana S.A. y cuya Administradora Inmobiliaria es PEI Asset Management S.A.S., según se indica en el presente Prospecto de Información.

**Periodo de Construcción del Libro de Ofertas:** Es el periodo establecido en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, durante el cual se encontrará habilitado el sistema de captura de datos para el registro de las posturas de demanda de los Títulos de Contenido Crediticio. El Periodo de Construcción del Libro de Ofertas comprende desde la fecha en que se abre el Libro de Ofertas para la recepción de las Posturas de Demanda, y se extiende hasta la fecha y horas fijada para su cierre en el respectivo Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

**Pesos o COP:** Significa la moneda de curso legal de la República de Colombia.

**Precio de Ejercicio:** Es el precio que pagará el Emisor por cada Bono Ordinario o Bono Verde en circulación que incluya la opción de prepago, en el caso que haga uso de dicha opción, expresado como porcentaje (par, prima o descuento) de su Capital Vigente.

**Precio de Suscripción:** Es el precio que pagan los inversionistas de los valores emitidos bajo el Programa de Emisión y Colocación, como contraprestación a la suscripción de dichos valores, de conformidad con lo establecido en el Aviso de Oferta Pública o el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

**Programa de Emisión y Colocación:** Es el plan mediante el cual el PEI tiene estructurado con cargo a un cupo global la realización de varias emisiones, de uno o más valores, mediante Oferta Pública, durante un término establecido. Para efectos de este Prospecto de Información, es el plan mediante el cual el PEI estructura con cargo a un Cupo Global por la suma de hasta un billón quinientos mil millones de Pesos (COP 1.500.000.000.000) la realización de varias emisiones de Bonos Ordinarios, Bonos Verdes y/o Papeles Comerciales mediante Oferta Pública, durante un término establecido.

**Prospecto de Información o Prospecto:** Tiene el significado establecido en el artículo 5.2.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010. Es el presente documento, el cual contiene información del Emisor y del Programa de Emisión y Colocación.

**Recursos Netos:** Significa los recursos provenientes de la colocación de cualquiera de Títulos de Contenido Crediticio, una vez descontados los costos de emisión asociados a colocación de dichos valores.

**Registro Nacional de Valores y Emisores o RNVE:** Instrumento para la inscripción de las clases y tipos de valores, así como los emisores de los mismos y las emisiones que estos efectúen, y certificar lo relacionado con la inscripción de dichos emisores, clases y tipos de valores.

**Reglamento de Emisión y Colocación:** Es el Reglamento del Programa de Emisión y Colocación aprobado por el Comité Asesor del Emisor, en el cual se dan los lineamientos principales para el Programa de Emisión y Colocación y que están contenidos en el presente Prospecto de Información.

**Rendimiento:** Es el interés ofrecido por el Emisor a cada valor emitido bajo el Programa de Emisión y Colocación y que puede ser diferente para cada una de las Series y las Sub-series.

**Representante Legal de los Tenedores de Bonos:** Entidad encargada de realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores de Bonos. Para efectos de este Prospecto de Información, será Itaú Asset Management S.A. sociedad fiduciaria con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. en la Carrera 7 # 99 – 53, o aquella entidad que la reemplace en caso de presentarse alguno de los eventos de remoción y renuncia contemplados en los Artículos 6.4.1.1.10 y 6.4.1.1.14, respectivamente, del Decreto 2555.

**Serie:** Cada una de las series de Bonos, Bonos Verdes y/o Papeles Comerciales que se pueden emitir, clasificadas y definidas según el tipo de tasa de interés y su denominación.

**SFC:** Es la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad gubernamental que haga sus veces.

**SITES:** Significa la certificación para el desarrollo y mantenimiento sostenible de la tierra, con o sin edificaciones. La certificación se otorga mediante un sistema de puntos que son otorgados en función de las distintas estrategias de sostenibilidad implementadas en el proyecto de desarrollo y, dependiendo del resultado, puede ser: “*Certified*”- Certificación (70-84 puntos), “*Silver*”- Plata (85-99 puntos), “*Gold*”- Oro (100-134 puntos), y “*Platinum*”- Platino (135 puntos o más).

**Sub-serie:** Una Serie o una porción de ésta, clasificada y definida según el Plazo de Redención. Por lo tanto, cada Serie puede contar con una o más Sub-series.

**Subasta Holandesa:** Mecanismo de adjudicación que establece una única Tasa de Corte, a la cual se adjudican total o parcialmente las demandas recibidas que tengan una tasa menor o igual a la Tasa de Corte. En caso de que la colocación del primer Lote de una Sub-serie se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa, la Tasa Cupón de todos los valores de esta Sub-serie será igual a la Tasa de Corte para dicha Sub-serie en este primer Lote.

**Tabla de Precio del Ejercicio:** Todo Bono que se pueda prepagar total o parcialmente tendrá asociado una tabla de Precios de Ejercicio la cual contiene los precios de prepago aplicables durante la vida del Bono. Dichos precios de prepago serán los que el Emisor le pagará al Tenedor de Bonos al momento de redimir anticipadamente, de manera total o parcial, el Bono. El precio de prepago será expresado como un porcentaje del valor nominal del Bono y a éste, deberán sumársele los intereses causados a la fecha del prepago.

**Tasa Cupón:** Será la tasa de interés de los valores que se emitan bajo el Programa de Emisión y Colocación, que corresponde al porcentaje que reconocerá el Emisor al tenedor de los valores (tasa facial) para cada Sub-serie ofrecida de la Emisión. La Tasa Cupón de todos los valores de una Sub-serie será la Tasa de Corte cuando la primera colocación se realice a través del mecanismo de Subasta Holandesa y será igual a la Tasa Ofrecida cuando la primera colocación se realice a través del mecanismo de Demanda en Firme.

Cuando la colocación se realice a través del mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas, la Tasa Cupón seguirá las reglas que se especifiquen en el Aviso de Apertura del Libro de Oferta.

**Tasa de Corte:** Será la tasa de rentabilidad a la cual se adjudican los valores de cada Sub-serie ofrecida de cada Lote, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa, la cual no deberá sobrepasar la Tasa Máxima Ofrecida. En caso de que la colocación del primer Lote de una Sub-serie se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa, la Tasa Cupón de todos los valores de esta Sub-serie será igual a la Tasa de Corte para dicha Sub-serie en este primer Lote.

Cuando la colocación se realice a través del mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas, la Tasa de Corte seguirá las reglas que se especifiquen en el Aviso de Apertura del Libro de Oferta.

**Tasa de Interés Efectiva:** Expresión anual del interés nominal periódico dependiendo de la periodicidad con que este último se pague. Implica reinversión o capitalización de intereses.

**Tasa de Interés Nominal:** Tasa de interés o rendimiento que el Emisor paga al tenedor por un título periódicamente (mensual, trimestral, semestral o anual), sin tener en cuenta la reinversión de intereses.

**Tasa de Referencia:** Tasa sobre la cual se adiciona un Margen.

**Tasa Máxima Ofrecida:** Para las Ofertas Públicas que realice el emisor bajo la modalidad de Subasta Holandesa, será la tasa máxima que ofrezca el Emisor en el respectivo Aviso de Oferta Pública para cada una de las Sub-series ofrecidas en cada Lote, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa. La Tasa Máxima Ofrecida podrá variar para una misma Sub-serie en cada Lote que se ofrezca. Para los casos en que la Oferta Pública se realice bajo la modalidad de Subasta Holandesa, y en la medida que las normas aplicables lo permitan, la tasa de interés de los valores emitidos podrá ser publicada de forma separada al Aviso de Oferta Pública, el día de la emisión de los valores, en los boletines que para el efecto se tengan establecidos en la Bolsa de Valores de Colombia y, en caso de no ser posible, el respectivo Aviso de Oferta Pública de cada Emisión, según corresponda. Cuando la Oferta Pública se realice bajo la modalidad de Construcción de Libro de Ofertas

la Tasa Máxima Ofrecida será publicada en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. Cuando la Oferta Pública se lleve a cabo a través del mecanismo de Construcción de Libro de Ofertas, la tasa máxima será la tasa a la cual se aceptarán las órdenes de demanda para su recepción dentro del proceso de colocación de los valores bajo el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas.

**Tasa Ofrecida:** Será la tasa que ofrezca el Emisor en el respectivo Aviso de Oferta Pública para cada una de las Sub-series ofrecidas en cada Lote, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Demanda en Firme. La Tasa Ofrecida podrá variar para una misma Sub-serie en cada Lote que se ofrezca. En caso de que la colocación del primer Lote de una Sub-serie se realice mediante el mecanismo de Demanda en Firme, la Tasa Cupón de todos los valores de esta Sub-serie será igual a la Tasa Ofrecida para dicha Sub-serie en este primer Lote. Para los casos en que la Oferta Pública se realice bajo la modalidad de Demanda en Firme, y en la medida que las normas aplicables lo permitan, la tasa de interés de los valores emitidos podrá ser publicada de forma separada al Aviso de Oferta Pública, el día de la emisión de los valores, en los boletines que para el efecto se tengan establecidos en la Bolsa de Valores de Colombia y, en caso de no ser posible, el respectivo Aviso de Oferta Pública de cada Emisión, según corresponda.

**Tenedores de Bonos:** Son todas aquellas personas que adquieran Bonos Ordinarios y/o Bonos Verdes.

**Tenedores de Papeles Comerciales:** Son todos y cada uno de: (i) los inversionistas del Mercado Principal que adquieran y sean titulares de los Papeles Comerciales y (ii) los inversionistas que, en el tiempo, adquieran Papeles Comerciales en el Mercado Secundario.

**Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio:** Significa tanto los Tenedores de Bonos como los Tenedores de Papeles Comerciales.

**Títulos de Contenido Crediticio:** Significa los Bonos y los Papeles Comerciales.

**TRUE o Total Resource Use and Efficiency:** Es la certificación otorgada por el *Green Business Certification Incorporation* (GBCI) a espacios sostenibles con énfasis en el adecuado manejo y aprovechamiento de desechos sólidos no peligrosos.

**Underwriting al Mejor Esfuerzo:** Mecanismo de colocación en el cual el Agente Colocador se compromete a hacer todo lo posible por colocar la emisión.

**Underwriting en Firme:** Mecanismo de colocación en el cual el Agente Colocador compra toda la emisión y después la vende en el mercado público de valores y, por consiguiente, asume todos los riesgos de la colocación.

**Underwriting Garantizado:** Mecanismo de colocación en el cual el Agente Colocador se compromete a comprar la parte de la emisión que no se coloca inmediatamente en el mercado público de valores.

**UVR:** Significa la representación monetaria de los Títulos de Contenido Crediticio que se emitan con cargo al Programa de Emisión y Colocación en la fecha de emisión, el cual se señalará en el Aviso de Oferta Pública. En el evento de amortizaciones parciales, el valor nominal de cada valor emitido no se afectará.

**Valor Nominal:** Significa la representación monetaria de los Títulos de Contenido Crediticio que se emitan con cargo al Programa de Emisión y Colocación en la fecha de emisión, el cual se señalará en el Aviso de Oferta Pública. En el evento de amortizaciones parciales, el valor nominal de cada valor emitido no se afectará.

**WELL:** Es una certificación dada por el *Green Business Certification Incorporation* (GBCI) que mide y monitorea las cualidades que impactan positivamente el bienestar humano a partir de las condiciones del aire, agua, luz y confort de las edificaciones.

## GLOSARIO DE TÉRMINOS DEL EMISOR Y DE LA INDUSTRIA

Los términos en mayúscula que no se encuentren definidos en el glosario de términos del presente Programa de Emisión y Colocación son aquellos relativos al Emisor y a la Industria del PEI, los cuales se encuentran previstos en el prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI. El Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI es el plan mediante el cual el PEI estructura, con cargo a un cupo global, la realización de varias emisiones de títulos participativos (“TEIS” o “Títulos Participativos”) que resultan de procesos de titularización, mediante Oferta Pública, durante un término establecido, de conformidad con las normas aplicables (el “Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos”). El Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos se actualiza con ocasión al acrecentamiento de capital que conlleva la emisión de nuevos tramos con cargo a su cupo global, y a las modificaciones al Contrato de Fiducia que autorice la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos del PEI. El prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos junto con sus anexos puede ser consultado por el público en general en el Registro Nacional de Valores y Emisores de la SFC.

## PRIMERA PARTE – DE LOS VALORES

### CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS, CONDICIONES Y REGLAS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS, BONOS VERDES Y PAPELES COMERCIALES

---

El presente Prospecto de Información incluye las características generales y las condiciones financieras del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, Bonos Verdes y Papeles Comerciales en el Mercado Público de Valores, con cargo a un Cupo Global de hasta un billón quinientos mil millones de Pesos (COP 1.500.000.000.000). El Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, Bonos Verdes y Papeles Comerciales consta de varias Emisiones con diferentes Fechas de Emisión y diferentes plazos de colocación. Las condiciones específicas para cada Emisión se complementarán y determinarán en el Aviso de Oferta Pública o el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas correspondiente, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Emisión y Colocación y en el presente Prospecto de Información.

A continuación, se establecen los términos y condiciones generales aplicables a cada una de las Emisiones bajo el Programa de Emisión y Colocación Bonos Ordinarios, Bonos Verdes y Papeles Comerciales.

#### 1.1. GENERALIDADES DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS, BONOS VERDES Y PAPELES COMERCIALES

El Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, Bonos Verdes y Papeles Comerciales se desarrollará a partir de la colocación de Emisiones y Lotes, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- Cada Emisión tendrá una sola Fecha de Emisión y podrá ser ofrecida y colocada en un Lote mediante una única Oferta Pública o en varios Lotes mediante varias Ofertas Públicas en diferentes momentos. De esta forma, todos los Lotes de cada Emisión deberán tener la misma Fecha de Emisión.
- Cada Emisión contará con una o varias Series, y cada Serie contará con una o más Sub-series, cada una de las cuales tendrá condiciones financieras particulares, aplicables exclusivamente a la respectiva Sub-serie de la correspondiente Emisión.
- En los casos en que las Emisiones sean realizadas por los mecanismos de Demanda en Firme o Subasta Holandesa, el monto nominal de cada Emisión será determinado en el primer o único Aviso de Oferta Pública del primer o único Lote de la respectiva Emisión. Por otra parte, el monto nominal de cada Lote será determinado en el Aviso de Oferta Pública correspondiente.
- En los casos en que las Emisiones sean realizadas por el mecanismo de Construcción de Libro de Ofertas, el monto nominal de la Emisión y del respectivo Lote será determinado de acuerdo con la información del Libro de Ofertas, éste entendido como un procedimiento técnicamente reconocido para los efectos previstos en el literal d) del artículo 41 de la Ley 964 de 2005, sujeto a los montos mínimo y máximo que se determinen en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. La cantidad de valores ofrecidos para cada Emisión que se realice mediante el mecanismo de Construcción de Libro de Ofertas será determinada mediante adenda

al presente Prospecto de Información, junto con la Tasa de Corte, de conformidad con lo establecido en el numeral 4, literal b) del artículo 6.2.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010. Dicha adenda será remitida por el Emisor al Registro Nacional de Valores y Emisores y a la bvc.

- La Tasa Cupón para cada una de las Sub-series de cada Emisión será la misma para cada uno de los valores que conforman una Sub-serie en una Emisión.
- Las colocaciones de los valores que se emitan con cargo al Programa de Emisión y Colocación podrán realizarse gradualmente a través de una o varias Ofertas Públicas.
- La parte no ofertada del Programa de Emisión y Colocación podrá ser ofrecida en una o varias Emisiones.
- Dos o más Emisiones podrán ser emitidas, ofrecidas y/o colocadas en forma simultánea.
- El monto suscrito del Programa de Emisión y Colocación en ningún caso superará el Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación.

## 1.2. CLASE DE VALOR OFRECIDO

Los valores objeto del presente Programa de Emisión y Colocación son Bonos Ordinarios, Bonos Verdes y Papeles Comerciales, todos los cuales son títulos de contenido crediticio, nominativos y libremente negociables, que serán ofrecidos mediante Oferta(s) Pública(s). El Programa de Emisión y Colocación fue aprobado por el Comité Asesor para incluir Bonos Ordinarios mediante decisión que consta en el Acta No. 129 del 16 de marzo de 2015. Asimismo, mediante decisión que consta en el Acta No. 215 del 15 de octubre de 2019 el Comité Asesor aprobó la modificación al Programa de Emisión y Colocación para que se incluyeran los Bonos Verdes y los Papeles Comerciales como posibles valores a ser emitidos con cargo al Cupo Global.

En línea con lo anterior, una modificación al Reglamento de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación fue aprobada por el Comité Asesor del PEI mediante el Acta No. 240 del 1 de diciembre de 2020. El Reglamento aprobado por el Acta No. 240 del 1 de diciembre 2020 reemplaza en su integridad el texto del mismo documento aprobado el Comité Asesor mediante decisiones que constan en las Actas No. 129 del 16 de marzo de 2015, No. 135 del 20 de agosto de 2015, No. 136 del 25 de agosto de 2015, No. 191 del 16 de julio de 2018 y Acta No. 229 de 18 de mayo 2020.

De igual modo, mediante decisión que consta en el Acta No. 218 del 25 de noviembre de 2019 el Comité Asesor aprobó: (i) modificar el Reglamento de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios para incluir el mecanismo de construcción de libro como una de las modalidades como se puede llevar a cabo la Oferta Pública y (ii) llevar a cabo la actualización integral del prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación, en el marco de la incorporación de los Bonos Verdes y los Papeles Comerciales como posibles valores a ser emitidos con cargo a dicho programa.

El Comité Asesor del PEI tomó estas decisiones en virtud de las atribuciones previstas en la sección 11 del Contrato de Fiducia y la sección 2.5.2 del Prospecto de Información de Títulos Participativos del PEI. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en la sección 7, numeral 7.3 del Contrato de Fiducia y según lo previsto en el numeral 2.3.4 del Prospecto de Información de Títulos Participativos del PEI.

Previa solicitud escrita del Emisor, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá autorizar la inclusión de nuevos valores dentro del Programa de Emisión y Colocación. Cuando se incluyan nuevos valores, deberá remitirse la información necesaria para su inscripción en el RNVE y la autorización de su Oferta Pública.

Los valores emitidos con cargo al presente Programa de Emisión y Colocación serán emitidos bajo la modalidad estandarizada.

La inscripción de los Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva Oferta Pública, fueron autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 1321 del 25 de septiembre de 2015 y la Resolución. No. 0953 del 27 de julio de 2018. La ampliación del cupo global del Programa de Emisión y Colocación fue autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución 1246 del 23 de septiembre de 2019.

La modalidad de los Bonos Verdes se incluyó en el Programa de Emisión y Colocación mediante la Adenda No. 3 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación, cuya modificatoria a la autorización de que trata la Resolución 1321 del 25 de septiembre de 2015 de la Superintendencia Financiera de Colombia antes citada, se realizó junto con la autorización de la inscripción de los Papeles Comerciales en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva Oferta Pública, autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución 0843 del 23 de septiembre de 2020.

### 1.3. DERECHOS QUE INCORPORAN LOS VALORES

Los valores que se emitan con cargo al presente Programa de Emisión y Colocación confieren a todos sus respectivos tenedores el derecho de percibir los intereses y el reembolso de su capital, todo de conformidad con los términos estipulados en este Prospecto de Información, en el Aviso de Oferta Pública o el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas respectivo y el Reglamento de Emisión y Colocación.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2488 del Código Civil, los bienes presentes y futuros del Emisor, son prenda general de los Tenedores de Bonos, sin dar lugar a un gravamen particular que les proporcione una prelación especial con referencia a los demás acreedores del Emisor.

### 1.4. LEY DE CIRCULACIÓN Y NEGOCIACIÓN SECUNDARIA

Los valores que se emitan con cargo al Programa de Emisión y Colocación serán emitidos a la orden y en forma de emisión desmaterializada, la transferencia de su titularidad se hará mediante anotaciones en cuentas o sub-cuentas de depósito manejadas por DECEVAL. Las enajenaciones y transferencias de los derechos individuales se harán mediante registros y sistemas electrónicos de datos, siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones de DECEVAL, el cual se entiende aceptado por el Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio al momento de realizar la suscripción.

La Emisión será totalmente desmaterializada y los Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio renuncian al derecho a solicitar la expedición de títulos físicos. En consecuencia, no hay lugar a reposición, fraccionamiento o englobe de los Títulos de Contenido Crediticio. Los Títulos de Contenido Crediticio serán ofrecidos mediante Oferta Pública; tendrán mercado secundario directamente entre los Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio y a través de la bvc.

Los Títulos de Contenido Crediticio tendrán mercado secundario a través de la bvc y podrán ser negociados directamente por sus tenedores legítimos. Las instrucciones para la transferencia de los Títulos de Contenido Crediticio ante DECEVAL deberán ser efectuadas por intermedio del Depositante Directo correspondiente, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Operaciones de DECEVAL. Los Títulos de Contenido Crediticio podrán ser negociados en el mercado secundario una



vez hayan sido suscritos y totalmente pagados por parte del Tenedor del Título de Contenido Crediticio en el mercado primario.

DECEVAL, actuando en calidad de Administrador de las Emisiones de Títulos de Contenido Crediticio, al momento en que vaya a efectuar los registros o anotaciones en cuenta de depósito de los Tenedores de Bonos, acreditará en la cuenta correspondiente los Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio suscritos por el Tenedor del Título de Contenido Crediticio.

Los Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio deberán realizar la valoración de acuerdo con las normas aplicables que les rijan. La valoración de los Títulos de Contenido Crediticio es responsabilidad de cada Tenedor de Título de Contenido Crediticio y no implica responsabilidad alguna por parte de la SFC, su bondad, precio o bursatilidad de los Títulos de Contenido Crediticio.

#### 1.5. MONTO TOTAL DE LA OFERTA – CUPO GLOBAL DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

El cupo global del Programa de Emisión y Colocación es de hasta un billón quinientos mil millones de Pesos (COP 1.500.000.000.000) y podrá colocarse, en una o varias Emisiones compuestas de uno o varios Lotes, dentro de la vigencia de la autorización de la Oferta Pública.

El monto total del cupo global del Programa de Emisión y Colocación se disminuirá en el monto de los Títulos de Contenido Crediticio que se oferten con cargo a éste, expresado en Pesos.

De acuerdo con lo establecido en el párrafo del artículo 6.3.1.1.4 del Decreto 2555, el cupo global del Programa de Emisión y Colocación podrá ser ampliado, previa obtención de las autorizaciones correspondientes de parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, cuando el mismo haya sido colocado en forma total o en cuando menos el cincuenta por ciento (50%) del cupo global autorizado, siempre que se encuentre vigente el plazo de la autorización de la oferta.

#### 1.6. CANTIDAD DE VALORES OFRECIDOS

La cantidad de títulos ofrecidos por la totalidad del Programa de Emisión y Colocación es de un millón quinientos mil (1.500.000) Títulos de Contenido Crediticio.

La cantidad exacta de Títulos de Contenido Crediticio que se emitirán, se determinará al momento de cada una las Emisiones y será determinada en el respectivo Aviso de Oferta Pública, en todo caso sin exceder el monto total del cupo global del Programa de Emisión y Colocación y teniendo en cuenta el límite y los lineamientos previstos para el Endeudamiento Financiero del PEI en la sección 7 del Contrato de Fiducia y en el numeral 2.3.4 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI.

En caso de que la emisión de Títulos de Contenido Crediticio se haga utilizando el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas, se establecerá un número máximo y un número mínimo de valores en el respectivo Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. La cantidad de valores ofrecidos se determinará con base en el ejercicio de Construcción del Libro de Ofertas y se publicará mediante adenda al presente Prospecto de Información.

Para los Bonos denominados en UVR, el número de valores a emitir será el que resulte de dividir el monto ofrecido en UVR sobre el valor nominal de las series en UVR, en todo caso sin exceder el cupo global disponible del Programa. Para tal efecto, el cupo global disponible se disminuirá multiplicando la cantidad de Valores emitidos en UVR por la UVR vigente en la Fecha de Emisión.

#### 1.7. DENOMINACIÓN

Los Bonos estarán denominados en Pesos o UVR, según la serie de la que se trate.

Los Papeles Comerciales estarán denominados en Pesos.

#### 1.8. VALOR NOMINAL

Bonos:

El valor nominal de cada Bono será de un millón de Pesos (COP1.000.000) o de cinco mil UVR (UVR5.000), según la serie de la que se trate.

Papeles Comerciales:

El valor nominal de cada Papel Comercial será de un millón de Pesos (\$ 1.000.000).

#### 1.9. INVERSIÓN MÍNIMA

**Bonos:** La inversión mínima será la equivalente al valor de un (1) Bono, esto es, un millón de Pesos (COP 1.000.000) o cinco mil UVR (UVR5.000), según la serie. En consecuencia, no podrán realizarse operaciones, ni en el mercado primario, ni en el mercado secundario por montos inferiores a un millón de pesos (COP 1.000.000) o cinco mil UVR (UVR 5.000), según la serie.

Los Bonos no son fraccionables. En consecuencia, la inversión en Bonos deberá hacerse por un número entero, de acuerdo con el monto de inversión mínima establecido.

En el caso que se realicen prepagos parciales de los Bonos de las Series A-Pr, B-Pr, C-Pr, D-Pr y G, la inversión mínima será la equivalente al valor residual de un (1) Bono de la respectiva Sub-serie, y los montos deberán ser en múltiplos de un Peso (COP 1) o de una UVR (UVR1), según la serie.

En el caso que se realicen amortizaciones parciales de los Bonos de las Series A-Am, B-Am, C-Am, D-Am y F, la inversión mínima será la equivalente al valor residual de un (1) Bono de la respectiva Sub-serie, y los montos deberán ser en múltiplos de un Peso (COP 1) o de una UVR (UVR1), según la serie.

En el caso que se realicen prepagos parciales de los Bonos de las Series A-Pr, B-Pr, C-Pr, D-Pr y G o amortizaciones parciales de los Bonos de las Series A-Am, B-Am, C-Am, D-Am y F, no podrán realizarse operaciones, en el mercado primario ni en el mercado secundario, por montos inferiores al equivalente al valor residual de un (1) Bono de la respectiva Sub-serie.

Cada título deberá expedirse por un número entero de Bonos ya que los mismos no podrán fraccionarse.

**Papeles Comerciales:** La inversión mínima será la equivalente al valor de un (1) Papel Comercial, es decir, un millón de Pesos (COP 1.000.000). En consecuencia, no podrán realizarse operaciones, ni en el mercado primario, ni en el mercado secundario, por un número inferior a un (1) Papel Comercial.

Los Papeles Comerciales no son fraccionables. En consecuencia, la inversión y negociación Papeles Comerciales deberá hacerse por un número entero, de acuerdo con el monto de inversión mínima establecido.

#### 1.10. PRECIO DE SUSCRIPCIÓN

El precio de suscripción de los Títulos de Contenido Crediticio puede ser “a la par” cuando sea igual a su valor nominal “con prima” cuando sea superior a su valor nominal, o “con descuento” cuando sea inferior a su valor nominal.

Cuando la suscripción se realice en una fecha posterior a la Fecha de Emisión, el precio de suscripción de los Títulos de Contenido Crediticio estará conformado por el valor nominal más los intereses causados y calculados sobre el valor nominal de los Títulos de Contenido Crediticio a la tasa de la Sub-serie a suscribir, calculados durante el menor de los siguientes períodos: a) el período entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Suscripción o b) el período entre la fecha del último pago de intereses y la Fecha de Suscripción.

Para el cálculo del precio de suscripción y los intereses causados se utilizarán las siguientes fórmulas:

**Títulos de Contenido Crediticio ofrecidos a la par:**

$$\text{Precio} = \text{Valor nominal} \times (1 + \text{Interés causado})$$

**En caso de descuento:**

$$\text{Precio} = \{\text{Valor nominal} \times (1 - \text{Descuento})\} + \{\text{Valor nominal} \times \text{Interés causado}\}$$

**En caso de prima:**

$$\text{Precio} = \{\text{Valor nominal} \times (1 + \text{Prima})\} + \{\text{Valor nominal} \times \text{Interés causado}\}$$

**Los intereses causados se calcularán:**

$$\text{Interés causado} = \left\{ (1 + \text{tasa})^{\frac{n}{\text{Base}}} \right\} - 1$$

**Donde:**

Tasa: es la tasa efectiva anual del respectivo Título de Contenido Crediticio.

n: días transcurridos desde la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Suscripción cuando se suscribe antes del primer pago de intereses, o días transcurridos desde la fecha del último pago de intereses hasta la Fecha de Suscripción de los Títulos de Contenido Crediticio en los demás casos.

Base: Será 365 días o 360 días dependiendo de la convención correspondiente a la Sub-serie colocada de acuerdo con el numeral 1.31 del presente Prospecto de Información.

La Fecha de Suscripción de los Títulos de Contenido Crediticio se definirá en el correspondiente Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Oferta. El valor de cada Título de Contenido Crediticio deberá ser pagado íntegramente al momento de la suscripción. Cada Título de Contenido Crediticio deberá pagarse de contado bursátil hasta T+3, donde T corresponde a la Fecha de Emisión y +0, +1, +2 o +3 indica que el cumplimiento de la operación se realizará en alguno de esos días según se defina en el Aviso de Oferta Pública.

En el evento en que con posterioridad a la Fecha de Emisión el Emisor ofrezca nuevos Lotes de Títulos de Contenido Crediticio de una misma emisión, en Sub-series que no fueron incluidas inicialmente, el Emisor publicará (i) la Tasa Ofrecida (mecanismo de Demanda en Firme) o la Tasa Máxima Ofrecida (mecanismo de Subasta Holandesa) a ser ofrecidas para dichas Sub-series en los boletines que para el efecto se tengan establecidos en la Bolsa de Valores de Colombia y, en caso de no ser posible, en el respectivo Aviso de Oferta Pública de cada Emisión, según corresponda o (ii) en el Aviso de Apertura del Libro de Oferta la Tasa Máxima Ofrecida a ser ofrecida para dichas Sub-series, en caso de que la Oferta Pública se realice por Construcción de Libro de Ofertas.

En el evento en que, con posterioridad a la Fecha de Emisión, el Emisor ofrezca nuevos Lotes de los Títulos de Contenido Crediticio de una misma emisión, sobre Sub-series ya ofrecidas, la Oferta se hará por Precio de Suscripción de los respectivos Títulos de Contenido Crediticio o por tasa de descuento que se utilice para calcular el mismo, respetando la Tasa Cupón previamente definida.

**Ejemplo en relación con el Precio de Suscripción, bajo el supuesto que la suscripción de los Títulos de Contenido Crediticio se realiza en la Fecha de Emisión, de forma que no se causan intereses.**

a. Suscripción a par:

Valor nominal = COP 1.000.000

Tasa = 4.75%

n = 15 días

Base = 360

$Precio = 100 \times (1 + 0.194\%)$

Precio = COP 1.001.194

Interés causado =  $\left\{ (1 + 4.75\%)^{\frac{15}{360}} \right\} - 1 = 0.194\%$

b. Descuento:

Valor nominal = COP 1.000.000

Descuento = 2%

Tasa = 4.75%

n = 15 días

Base = 360

Interés causado =  $\left\{ (1 + 4.75\%)^{\frac{15}{360}} \right\} - 1 = 0.194\%$

$Precio = \{100 \times (1 - 2\%)\} + \{100 \times 0.194\%\}$

Precio = COP 981.940

c. Prima:

Valor nominal = COP 1.000.000

Prima = 2%

Tasa = 4.75%

n = 15 días

Base = 360

Interés causado =  $\left\{ (1 + 4.75\%)^{\frac{15}{360}} \right\} - 1 = 0.194\%$

$Precio = \{100 \times (1 + 2\%)\} + \{100 \times 0.194\%\}$

Precio = COP 1.021.940

#### 1.11. DESTINATARIOS DE LA OFERTA

Los Títulos de Contenido Crediticio tendrán como destinatarios al público inversionista en general.

Por público inversionista en general se entiende todas las personas jurídicas, incluyendo pero sin limitarse a los Fondos de Pensiones y Cesantías, las personas naturales, menores de edad que posean tarjeta de identidad, mayores de edad que posean cédula de ciudadanía, documento de identificación personal –NIP, NUIP o NIT, así como los extranjeros residentes en Colombia que tengan cédula de extranjería y cualquier otro inversionista con la capacidad legal de adquirir los Títulos de Contenido Crediticio.

#### 1.12. REGLAS RELATIVAS A LA REPOSICIÓN, FRACCIONAMIENTO Y ENGLOBE DE LOS VALORES

La Emisión de los Títulos de Contenido Crediticio se realizará en forma desmaterializada y depositada en DECEVAL para su administración y custodia, y los adquirientes de los Títulos de Contenido Crediticio renuncian a la posibilidad de materializarlos. En consecuencia, no hay lugar a reposición, fraccionamiento o englobe de los mismos.

#### 1.13. DEFINICIÓN DE FECHAS DE APERTURA DE LIBRO, SUSCRIPCIÓN, DE EXPEDICIÓN, EMISIÓN Y VENCIMIENTO DE LOS VALORES

##### a. Fecha de Apertura de Libro

Para cada Emisión que se realice bajo la modalidad de Construcción de Libro de Ofertas, significa el Día Hábil que se indique en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, el cual podrá coincidir con el día que se publique el primer o único Aviso de Apertura del Libro de Ofertas del primer o único Lote de dicha Emisión.

##### b. Fecha de Suscripción

Es la fecha en la cual los Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio deberán efectuar el pago de los Títulos de Contenido Crediticio que hayan adquirido en la colocación primaria de cada Lote, de acuerdo con lo señalado en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas para el Lote respectivo.

##### c. Fecha de Expedición

Es la fecha en la cual se celebra la anotación en cuenta ya sea por suscripción original o por la transferencia electrónica de los Títulos de Contenido Crediticio.

##### d. Fecha de Emisión

Para cada Emisión, la Fecha de Emisión será el Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del primer o único Aviso de Oferta Pública del primer o único Lote de dicha Emisión, de manera que las diferentes Emisiones podrán tener diferentes Fechas de Emisión. No obstante lo anterior, en el evento en que se ofrezca más de un Lote para una misma Emisión, todos los Lotes de una misma Emisión tendrán la misma Fecha de Emisión.

En el caso de que el mecanismo de Oferta Pública a ser utilizado sea el de Construcción del Libro de Ofertas, la Fecha de Emisión será el Día Hábil siguiente a la publicación del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, siempre que el Emisor decida formalizar la Oferta Pública. El Periodo de Construcción del Libro de Ofertas comprenderá desde la fecha y hora en el cual se abre el libro de ofertas para la recepción de las mismas y se extiende hasta la fecha y hora fijadas para su cierre en el respectivo Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

e. Fecha de Vencimiento

Es la fecha en la cual se realizará la amortización final de los Títulos de Contenido Crediticio a los tenedores al vencimiento del plazo de cada una de las Series y/o Sub-series de los Títulos de Contenido Crediticio, de acuerdo con las condiciones de la Emisión establecidas en el Prospecto de Información y en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas respectivo.

1.14. COMISIONES Y GASTOS

La suscripción de los valores no conlleva para el suscriptor el pago de comisiones y gastos conexos.

1.15. BOLSA DE VALORES DONDE ESTARÁN INSCRITOS LOS TÍTULOS DE CONTENIDO CREDITICIO

Los Títulos de Contenido Crediticio estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A. (bvc).

1.16. OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

Los Recursos Netos obtenidos a través del Programa se podrán destinar a la sustitución de deuda utilizada para la adquisición de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio del PEI, para la adquisición de las Inversiones Admisibles que conformarán el Portafolio del PEI, para soportar las inversiones que realice el Patrimonio Autónomo en las Inversiones Admisibles que estén en su Portafolio y para la financiación de la caja operativa que debe mantener el vehículo para su operación. Los términos porcentuales de la destinación de los recursos obtenidos a través del Programa se indicarán en el primer Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas de cada una de las Emisiones.

Los Recursos Netos provenientes de la colocación de los Bonos Verdes serán destinados en un ciento por ciento (100%) a (i) la inversión o sustitución de deuda utilizada para la adquisición de Inversiones Admisibles "verdes" que cumplan con los estándares LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), Edge, CASA, HQE, Sites, Parksmart, True o Well o (ii) inversiones que realice, o sustitución de deuda asociada a inversiones haya realizado, el Patrimonio Autónomo en las Inversiones Admisibles y que estén certificadas por un tercero especializado en el sentido de que cumplen con los estándares internacionalmente reconocidos para clasificar los bonos como "verdes", entre los cuales se encuentran, aunque no se limitan a estos, los estándares previstos en los *Green Bond Principles* emitidos por la *International Capital Markets Association* y los *Climate Bond Principles* emitidos por la *Climate Bonds Standards Board*.

En cumplimiento de lo dispuesto en el literal h del numeral 6.1 del artículo quinto de la Resolución 2375 de 2006, modificado por el numeral 1.3.6.1.1.8 del capítulo 2 del título 1 parte III de la Circular Externa 029 de 2014, ambos documentos expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, se informa que los recursos provenientes de las Emisiones no se destinarán, en todo ni en parte, al pago de pasivos con compañías vinculadas o socios del Emisor.

De forma temporal, los recursos producto de la colocación de las Emisiones podrán ser invertidos en Activos Financieros, mientras se materializa su destinación.

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 6.6.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, los recursos obtenidos de los Papeles Comerciales no serán destinados a la realización de actividades propias de los establecimientos de crédito ni a la adquisición de acciones o bonos convertibles en acciones.

#### 1.17. MEDIOS A TRAVÉS DE LOS CUALES SE DARÁ A CONOCER LA INFORMACIÓN DE INTERÉS PARA LOS TENEDORES DE LOS TÍTULOS DE CONTENIDO CREDITICIO

De acuerdo con lo previsto en el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555, todo emisor de valores deberá divulgar, en forma veraz, clara, suficiente y oportuna al mercado, a través de la Superintendencia Financiera de Colombia, toda situación relacionada con él o su emisión que habría sido tomada en cuenta por un experto prudente y diligente al comprar, vender o conservar los valores del emisor o al momento de ejercer los derechos políticos inherentes a tales valores. Dicha información podrá ser consultada a través de la página web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) siguiendo el hipervínculo “Información Relevante”.

Adicionalmente, el Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá dar a conocer la información que sea del interés de los Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio mediante publicación en su página Web o en un diario de amplia circulación nacional.

#### 1.18. RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LOS VALORES

Los rendimientos financieros de los Títulos de Contenido Crediticio se someterán a la retención en la fuente, de acuerdo con las normas tributarias vigentes y los conceptos de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN-. Para estos efectos cuando el Título de Contenido Crediticio sea expedido a nombre de dos beneficiarios, estos indicarán la participación individual en los derechos del Título de Contenido Crediticio; así mismo si a ello hubiese lugar, acreditarán que no están sujetos a la retención en la fuente.

El pago de la retención en la fuente ante la DIAN y la expedición de los certificados correspondientes estarán a cargo del Emisor.

Para efectos del gravamen a los movimientos financieros, se deberá tener en cuenta que de acuerdo con el numeral 7 del artículo 879 del Estatuto Tributario, se encuentran exentas de este gravamen la compensación y liquidación que se realice a través de sistemas de compensación y liquidación administrados por entidades autorizadas para tal fin respecto a operaciones que se realicen en el mercado de valores, derivados, divisas o en las bolsas de productos agropecuarios o de otros *commodities*, incluidas las garantías entregadas por cuenta de participantes y los pagos correspondientes a la administración de valores en los depósitos centralizados de valores.

En el evento en que surjan nuevos impuestos y les sean aplicables a los Títulos de Contenido Crediticio en fecha posterior a su colocación, correrán a cargo de los Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio.

El régimen fiscal aplicable a los valores del Programa de Emisión y Colocación que se describe en este Prospecto de Información es una descripción general de algunos aspectos fiscales aplicables a los Títulos de Contenido Crediticio y a las Emisiones, en la fecha de radicación del Prospecto de Información ante la SFC. Por tanto, no constituye una asesoría legal del Emisor ni debe entenderse como una descripción de todo el régimen fiscal aplicable o que pueda ser de interés y análisis para los interesados en ser Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio. Es responsabilidad de cada Tenedor de Título de Contenido Crediticio obtener la asesoría fiscal que requiera para resolver sus inquietudes, dudas o información especializada sobre el régimen fiscal aplicable o de interés.

#### 1.19. ENTIDAD QUE ADMINISTRARÁ LAS EMISIONES DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

El Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A., DECEVAL, entidad domiciliada en la ciudad de Bogotá en la calle 24A # 59 - 42, Torre 3, oficina 501, realizará la custodia y administración de los valores del Programa de Emisión y Colocación, y pagará en nombre del Emisor, de conformidad con lo establecido en las normas aplicables. Así mismo, ejercerá todas las actividades operativas derivadas

del depósito de las Emisiones que se hagan con cargo al Programa de Emisión y Colocación, dentro de las cuales se incluyen las siguientes obligaciones y responsabilidades:

- a. Registrar el Macrotítulo representativo de las Emisiones pertenecientes al Programa de Emisión y Colocación, que comprende el registro contable de cada Emisión, la custodia, administración y control del título global, lo cual incluye el control sobre el saldo circulante de cada Emisión, monto emitido, colocado, en circulación, cancelado, por colocar y anulado de los títulos.
- b. El Macrotítulo así registrado respaldará el monto efectivamente colocado con base diaria. Para estos efectos, el Emisor se compromete a hacer entrega del Macrotítulo dentro del Día Hábil anterior a la publicación del primer o único Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas del primer o único Lote de cada Emisión que haga parte del Programa de Emisión y Colocación.
- c. Registrar y anotar en cuenta la información sobre:
  - i. La colocación individual de los derechos de cada Emisión.
  - ii. Las enajenaciones y transferencias de los derechos anotados en cuenta o subcuentas de depósito. Para el registro de las enajenaciones de derechos en depósito, se seguirá el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones de DECEVAL.
  - iii. La anulación de los derechos de los Títulos de Contenido Crediticio, de acuerdo con las órdenes que imparta el Emisor, en los términos establecidos en el reglamento de operaciones de DECEVAL.
  - iv. Las órdenes de expedición de los derechos anotados en cuentas de depósito.
  - v. Las pignoraciones y gravámenes, para lo cual el titular o titulares de los derechos seguirán el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones de DECEVAL. Cuando la información sobre enajenaciones o gravámenes provenga del suscriptor o de autoridad competente, DECEVAL tendrá la obligación de informar al Emisor dentro del Día Hábil siguiente tal circunstancia, siempre y cuando se trate de valores nominativos.
  - vi. El saldo en circulación bajo el mecanismo de anotación en cuenta.
- d. Cobrar al Emisor los derechos patrimoniales que estén representados por anotaciones en cuenta a favor de los respectivos beneficiarios, cuando estos sean Depositantes Directos con servicio de administración valores o estén representados por uno de ellos:
  - i. Para tal efecto, DECEVAL presentará dos liquidaciones una previa y la definitiva. La preliquidación de las sumas que deben ser giradas por el Emisor se presentará dentro del término de cinco (5) días hábiles anteriores a la fecha en que debe hacerse el giro correspondiente. Esta deberá sustentarse indicando el saldo del Programa de Emisión y Colocación que circula en forma desmaterializada y la periodicidad de pago de intereses.
  - ii. El Emisor verificará la preliquidación elaborada por DECEVAL y acordará con ésta los ajustes correspondientes, en caso de presentarse discrepancias. Para realizar



los ajustes tanto DECEVAL como el Emisor se remitirán a las características del Programa de Emisión y Colocación tal como se encuentran establecidas en el Reglamento de Emisión y Colocación.

- iii. Posteriormente DECEVAL presentará al Emisor, dentro de los dos (2) días hábiles anteriores al pago, una liquidación definitiva sobre los valores en depósito administrados a su cargo.
- iv. El Emisor sólo abonará en la cuenta de DECEVAL los derechos patrimoniales correspondientes cuando se trate de Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio vinculados a otros Depositantes Directos o que sean Depositantes Directos con servicio de administración valores.

Para el efecto, enviará a DECEVAL una copia de la liquidación definitiva de los abonos realizados a los respectivos beneficiarios, después de descontar los montos correspondientes a la retención en la fuente que proceda para cada uno, y consignará mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta designada por DECEVAL, el valor de la liquidación, según las reglas previstas en el Reglamento de Emisión y Colocación para el pago de intereses y capital. Los pagos deberán efectuarse el día del vencimiento a más tardar a las 12:00 P.M.

- v. Informar a los suscriptores y a los entes de control al Día Hábil siguiente al vencimiento del pago de los derechos patrimoniales, el incumplimiento del pago de los respectivos derechos, cuando quiera que el Emisor no provea los recursos, con el fin de que éstos ejerciten las acciones a que haya lugar.

DECEVAL no asumirá ninguna responsabilidad del Emisor, cuando éste no provea los recursos para el pago oportuno de los vencimientos, ni por las omisiones o errores en la información que éste o los Depositantes Directos le suministren, derivados de las órdenes de expedición, suscripción, transferencias, gravámenes o embargos de los derechos incorporados. Asimismo, el PEI no será responsable por el incumplimiento por parte de DECEVAL en lo que respecta la distribución de las sumas adeudadas a los Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio, cuando el Emisor se haya allanado a entregar o hubiese entregado a DECEVAL los recursos de manera oportuna, conforme lo anotado, para el respectivo pago a los Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio.

- e. Remitir informes mensuales al Emisor dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cierre del mismo sobre:
  - i. Los pagos efectuados a los tenedores legítimos de cada Emisión perteneciente al Programa de Emisión y Colocación.
  - ii. Los saldos de las Emisiones depositadas.
  - iii. Las anulaciones efectuadas durante el mes correspondiente, las cuales afectan el límite circulante de cada Emisión perteneciente al Programa de Emisión y Colocación.
- f. Actualizar el monto del Macrotítulo global o títulos globales depositados, por encargo del Emisor, a partir de las operaciones de expedición, cancelación al vencimiento, anulaciones y retiros de valores del depósito, para lo cual DECEVAL tendrá amplias facultades.

El contrato de depósito y administración del Programa de Emisión y Colocación suscrito entre DECEVAL y el Emisor contempla un conjunto de deberes en cabeza del Emisor, conductas que, en consecuencia, pueden ser exigidas por DECEVAL al Emisor, y que se detallan a continuación:

- a. Informar a DECEVAL las colocaciones individuales y anulaciones que afecten el Macro título representativo de cada una de las Emisiones.
- b. Entregar a DECEVAL, para su depósito, el Macro título que represente los derechos de cada una de las Emisiones de los Valores en la cuantía necesaria para atender la expedición de los mismos mediante el sistema de anotaciones en cuenta para los suscriptores. El Macro título deberá reunir los requisitos previstos en la ley.
- c. Suministrar a DECEVAL en el día de la suscripción, a través del agente colocador de cada una de las Emisiones o a través de la bvc, según sea el caso, la siguiente información de los suscriptores:
  - Nombre, denominación o razón social del suscriptor
  - Identificación del suscriptor
  - Fecha de emisión
  - Fecha de expedición
  - Monto colocado en número de unidades.
  - Fecha de vencimiento
  - Valor de la unidad a la fecha
  - Valor nominal de la inversión
  - Depositante directo al cual está asociado el suscriptor.
  - Ciudad de residencia
  - Dirección y teléfono
- d. Efectuar los abonos necesarios, mediante transferencia electrónica de fondos, para el pago al vencimiento de los intereses y del capital a más tardar a las 12:00 PM del día del vencimiento de los mismos, para garantizar los respectivos pagos a los beneficiarios o titulares de los Valores previa presentación de la liquidación por parte de DECEVAL en los términos señalados en el contrato de depósito y administración del Programa de Emisión y Colocación.
- e. Pagar dentro del término señalado en el Contrato de Depósito la remuneración pactada a DECEVAL por los servicios prestados, contra la presentación de la factura o cuenta de cobro que expida el Emisor.
- f. Designar un funcionario con capacidad decisoria, como responsable de atender los requerimientos formulados por DECEVAL, con el propósito de que se cumplan eficazmente las obligaciones derivadas del presente negocio.

- g. Calcular y pagar la retención en la fuente a que haya lugar respecto de los Valores y expedir los certificados correspondientes.
- h. Cuando haya lugar a la publicación de algún Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas con cargo al Programa de Emisión y Colocación, el Emisor deberá remitir a DECEVAL, una copia del Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas a más tardar el día de la publicación del mismo.
- i. En los eventos de prepagos obligatorios, amortizaciones extraordinarias anticipadas de capital y cancelación anticipada de los Valores, el Emisor informará por escrito a DECEVAL, con ocho (8) días de anticipación, sobre tal evento.
- j. En el evento de recompra, el Emisor informará a DECEVAL, el mismo día en que se lleve a cabo la operación en la bvc o en el mercado mostrador, sobre tal evento. DECEVAL procederá, en el término de dos (2) Días Hábiles a cancelar anticipadamente (amortización extraordinaria) el saldo recomprado.

#### 1.20. DESMATERIALIZACIÓN TOTAL DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

Cada una de las Emisiones se adelantará en forma desmaterializada, razón por la cual los adquirentes de los Títulos de Contenido Crediticio renuncian a la posibilidad de materializarlos.

Todos los Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio deberán estar vinculados al Administrador de las Emisiones de Títulos de Contenido Crediticio, ya sea como Depositantes Directos o como clientes a través de un Depositante Directo para efectos del pago de los derechos que les confieren dichos valores.

La custodia y administración de las Emisiones será realizada por el Administrador de las Emisiones del Programa de Emisión y Colocación, conforme a los términos del Contrato de Depósito suscrito entre el Administrador de las Emisiones del Programa de Emisión y Colocación y el Emisor.

Toda vez que se trata de una Emisión Desmaterializada, el Administrador de las Emisiones del Programa de Emisión y Colocación entregará una constancia de depósito de los valores representativos de los Títulos de Contenido Crediticio a nombre del suscriptor al Depositante Directo que corresponda.

#### 1.21. GARANTÍAS DE LOS VALORES

Las Emisiones de Títulos de Contenido Crediticio que hacen parte del presente Programa de Emisión y Colocación constituyen obligaciones directas del PEI y, por lo tanto, no tienen ni tendrán ningún tipo de garantía real o personal (incluyendo el capital e intereses) otorgada por parte del PEI a los Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio y serán pagados solo con los flujos de efectivo que genera el PEI.

De conformidad lo establecido por el artículo 2488 del Código Civil y demás normas aplicables, las obligaciones personales del Emisor para con los Títulos de Contenido Crediticio cuentan con el respaldo de los bienes del Emisor, sean presentes o futuros. En todo caso, es importante tener en cuenta que, en el evento en que se configure alguna de las causales de terminación anticipada del PEI, se procederá a su liquidación de acuerdo con el procedimiento establecido en la Sección 4.10 del presente Prospecto de Información.

#### 1.22. DERECHOS DE LOS TENEDORES DE VALORES

Fuera de los derechos que les corresponden como acreedores del Emisor de los Títulos de Contenido Crediticio, los Tenedores tienen los siguientes derechos:

- a. Percibir los intereses aquí establecidos y el reembolso del capital, todo de conformidad con lo establecido en presente Prospecto de Información, el Aviso de Oferta Pública o el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas correspondiente y los boletines que para cada Emisión emita la Bolsa de Valores de Colombia.
- b. El traspaso electrónico de los Títulos de Contenido Crediticio conlleva para el adquirente la facultad de ejercer el derecho de pago al capital y los intereses en los términos ofrecidos al suscriptor inicial.
- c. Para el caso de los Tenedores de Bonos, el Emisor o un grupo de Tenedores de Bonos que represente no menos del diez por ciento (10%) del monto insoluto del empréstito, podrá exigir al representante legal que convoque la Asamblea General de Tenedores de Bonos y si éste no lo hiciere, solicitará a la Superintendencia Financiera de Colombia que haga la convocatoria.
- d. Los demás que emanen de este Prospecto de Información o de las normas aplicables.

En la medida que las normas aplicables lo permitan, los tenedores de los Títulos de Contenido Crediticio podrán ejercer sus derechos en forma conjunta o individual.

#### 1.23. OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE LOS VALORES

Las principales obligaciones de los Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio son las siguientes:

- i. Pagar totalmente el precio de suscripción, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.10 del presente Prospecto de Información.
- ii. Avisar directamente o por medio del Depositante Directo oportunamente a DECEVAL cualquier enajenación, gravamen o limitación al dominio que pueda pesar sobre los Títulos de Contenido Crediticio.
- iii. Pagar los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos existentes o que se establezcan en el futuro sobre el capital, los intereses o el rendimiento de los Títulos de Contenido Crediticio, en la medida que tales obligaciones resulten aplicables de acuerdo con las normas aplicables.
- iv. Ser o estar representado por un Depositante Directo que cuente con el servicio de administración valores de DECEVAL.
- v. Remitir y responder por el contenido, para todos los efectos legales, de las informaciones que suministre al Emisor, a los Agentes Colocadores y/o al Administrador de las Emisiones de Títulos de Contenido Crediticio, para la administración de los Valores;
- vi. Las demás que emanen de este Prospecto de Información o de la ley.

#### 1.24. OBLIGACIONES DEL EMISOR

- i. Pagar a los Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio los intereses y capital de conformidad con lo establecido en el presente Prospecto de Información y en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

- ii. Cumplir con todos los deberes de información y demás obligaciones que se derivan de la inscripción de los Títulos de Contenido Crediticio en el RNVE.
- iii. Remitir a la Superintendencia Financiera de Colombia la información requerida sobre cada Emisión.
- iv. Cumplir con las obligaciones contempladas en el presente Prospecto de Información y las emanadas del Decreto 2555 y sus normas complementarias.
- v. Informar a la Superintendencia Financiera de Colombia y al Representante Legal de los Tenedores de Bonos cualquier situación o circunstancia que constituya objeto de Información Relevante en los términos del artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555.
- vi. Solicitar a la Superintendencia Financiera de Colombia, a través del Agente de Manejo, de conformidad con la legislación aplicable vigente, la autorización para la inscripción y el registro de manera previa a la realización de la Oferta Pública de los Títulos de Contenido Crediticio en el Registro Nacional de Valores y Emisores, de acuerdo con lo autorizado por el Comité Asesor.
- vii. Solicitar a la Bolsa de Valores de Colombia, a través del Agente de Manejo, de conformidad con la legislación vigente aplicable, la inscripción de los Títulos de Contenido Crediticio que se emitan bajo las condiciones del Reglamento de Emisión y Colocación del presente Programa de Emisión y Colocación, de acuerdo con lo autorizado por el Comité Asesor.
- viii. Suministrar al Representante Legal de los Tenedores de Bonos la información que éste requiera para el desempeño de sus funciones y permitirle inspeccionar en la medida que sea necesario para el mismo fin, sus libros y documentos, siempre que los documentos exigidos no estén sujetos a reserva o confidencialidad, en los términos y condiciones que establezca el Código de Gobierno Corporativo del PEI o el Contrato de Fiducia.
- ix. Pagar al Representante Legal de los Tenedores de Bonos la remuneración convenida.
- x. Cumplir con las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Depósito y Administración de la Emisión que habrá de celebrar con DECEVAL.
- xi. Enviar al Representante Legal de los Tenedores de Bonos, en forma mensual durante el término de duración del contrato, una relación de la cantidad de Bonos colocados, nombre del suscriptor y número de los Bonos.
- xii. Sufragar los gastos que ocasionen la convocatoria y el funcionamiento de la Asamblea General de Tenedores de Bonos y/o la Asamblea General de Tenedores del Programa.
- xiii. Convocar al Representante Legal de los Tenedores de Bonos a las sesiones de Asamblea de Inversionistas de Títulos Participativos.
- xiv. Hacer entrega a DECEVAL para su depósito, del Macrotítulo representativo de los valores a emitir con cargo al Programa de Emisión y Colocación.

#### 1.25. REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS

Actuará como Representante Legal de los Tenedores de Bonos, Itaú Asset Management S.A. sociedad fiduciaria, con domicilio en la ciudad de Bogotá en la Cra 7 No 27-18, o aquella entidad que la reemplace en caso de presentarse alguno de los eventos de remoción y renuncia contemplados en los Artículos 6.4.1.1.10 y 6.4.1.1.14, respectivamente, del Decreto 2555 para cada una de las Emisiones de Bonos pertenecientes a este Programa de Emisión y Colocación.

#### 1.26. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS

- i. Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores de Bonos.
- ii. Representar a los Tenedores de Bonos ante cualquier autoridad nacional y/o entidad de derecho público y en todo lo concerniente a sus intereses comunes o colectivos.
- iii. Guardar reserva y confidencialidad sobre los informes y demás documentación y registros del Emisor a los que haya tenido acceso, absteniéndose de revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios de éste. En cumplimiento de esta obligación el Representante Legal de los Tenedores de Bonos no podrá revelar ninguna información distinta a la que dispone la ley, salvo que medie orden judicial o de autoridad competente, caso en el cual deberá informar al Emisor antes de entregar la información.
- iv. Realizar los actos de disposición para los cuales lo faculte la Asamblea de General de Tenedores de Bonos en los términos del Decreto 2555 y demás normas que regulen la materia, cuando haya lugar a ello.
- v. Actuar en nombre de los Tenedores de Bonos en los procesos judiciales y en los de quiebra o concordato, así como también en los que se adelanten como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto la entidad emisora. Para tal efecto, el representante de los Tenedores de Bonos deberá hacerse parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual acompañará a su solicitud como prueba del crédito copia auténtica del contrato de emisión y una constancia con base en los registros sobre el monto insoluto del empréstito y sus intereses.
- vi. Representar a los Tenedores de Bonos en todo lo concerniente a su interés común o colectivo.
- vii. Intervenir con voz, pero sin voto, en todas las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas del Emisor.
- viii. Convocar y presidir las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos y las Asambleas Generales del Programa.
- ix. Solicitar a la SFC los informes que considere del caso y las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos del Emisor.
- x. Informar a los Tenedores de Bonos y a la SFC, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de sus obligaciones por parte del Emisor o sobre la existencia de cualquier hecho o circunstancia que amenace ciertamente el cumplimiento de las obligaciones por parte del Emisor, así como de

cualquier hecho que afecte o pueda afectar de forma significativa la situación financiera y/o legal del Emisor.

- xi. Cumplir con todas y cada una de las obligaciones emanadas del Prospecto de Información, del contrato de representación legal suscrito con el Representante Legal de Tenedores de Bonos y con cualquier otra obligación que dispongan las leyes vigentes.
- xii. Llevar el libro de actas de las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos, incluidas las Asambleas Generales del Programa.
- xiii. Velar por el cumplimiento oportuno de todos los términos y formalidades de cada una de las Emisiones teniendo en cuenta las condiciones estipuladas en el Reglamento de Emisión y Colocación y en el presente Prospecto de Información, realizando entre otras las siguientes actividades:
  - Solicitar al Emisor y en caso de considerarlo necesario a éste, por intermedio de la Superintendencia Financiera, los informes que considere del caso y las revisiones indispensables de los registros contables y demás documentos soporte de la situación financiera del Emisor.
  - Verificar el pago de las obligaciones a cargo del Emisor, en particular el pago de intereses y capital de los Bonos.
  - Comprobar que los Bonos redimidos sean anulados en los términos regulados en los Reglamentos de DECEVAL y en el contrato de Depósito y Administración de la Emisión suscrito entre el Emisor y DECEVAL.
  - Verificar el cumplimiento por parte del Emisor de sus obligaciones de revelación y divulgación de Información Relevante a los Tenedores de Bonos, en atención a los términos previstos en la normatividad vigente.
- xiv. Dirigirse a la SFC a fin de que ésta, si así lo estima conveniente, exija a el Emisor la constitución de garantías especiales y la adopción de medidas de conservación y seguridad de los bienes gravados con las mismas.
- xv. Denunciar ante las autoridades competentes las irregularidades que puedan comprometer la seguridad o los intereses de los Tenedores de Bonos.
- xvi. Las demás funciones y obligaciones que le asigne la Asamblea General de Tenedores de Bonos y la Asamblea General del Programa.
- xvii. Percibir los honorarios por su servicio.
- xviii. Las demás funciones que le correspondan según las normas aplicables.

#### 1.27. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE BONOS Y ASAMBLEA GENERAL DEL PROGRAMA

La realización de las Asambleas de Tenedores de Bonos y la Asambleas del Programa se regirá por las normas legales establecidas para el efecto (artículos 6.4.1.1.17 a 6.4.1.1.22 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo complementen o subroguen) y por las instrucciones que impartiere la SFC.

a. Convocatoria:

Los Tenedores de Bonos se reunirán en Asamblea General de Tenedores de Bonos y/o la Asamblea General del Programa por virtud de convocatoria escrita que efectúe el Representante Legal de Tenedores de Bonos cuando lo considere conveniente.

Igualmente, procederá la Asamblea General de Tenedores de Bonos y/o la Asamblea General del Programa por convocatoria efectuada por el Representante Legal de Tenedores de Bonos por solicitud del Emisor.

Finalmente, procederá la convocatoria efectuada por el Representante Legal de los Tenedores de Bonos por solicitud de un número plural de Tenedores de Bonos que en su conjunto representen por lo menos el diez por ciento (10%) del monto insoluto de capital total de los Bonos de la correspondiente Emisión, en caso de que se trate de una Asamblea General de Tenedores de Bonos; o por lo menos el diez por ciento (10%) del monto insoluto de capital total de los Bonos de todas las Emisiones de Bonos vigentes del Programa, cuando se trate de una Asamblea General del Programa. En estos últimos casos, la convocatoria será realizada por la SFC si el Representante Legal de Tenedores de Bonos no la lleva a cabo.

En todo caso, la SFC podrá convocar a la Asamblea General de Tenedores de Bonos y/o a la Asamblea General del Programa, u ordenar a Representante Legal de Tenedores de Bonos que lo haga, cuando existan hechos graves que deban ser conocidos por los Tenedores de Bonos y que puedan determinar que se le impartan instrucciones al Representante Legal de Tenedores de Bonos o que se revoque su nombramiento.

La convocatoria se efectuará mediante avisos publicados en forma destacada en un diario de amplia circulación nacional en Colombia, en versión impresa o digital, con una antelación mínima de ocho (8) días hábiles a la fecha de la reunión correspondiente en un diario de amplia circulación nacional, o por cualquier otro medio idóneo a criterio de la SFC, que garantice igualmente la más amplia difusión de la citación. En la citación se incluirá el lugar, la fecha, la hora y el orden del día de la asamblea y cualquier otra información o advertencia a que haya lugar de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010. Para contabilizar este plazo no se tomará en consideración ni el día hábil de publicación de la convocatoria, ni el día hábil de celebración de la asamblea. Las reuniones de la Asamblea General de los Tenedores de Bonos y de la Asamblea General del Programa se llevarán a cabo en la ciudad de Bogotá D.C.

b. Quórum:

El quórum para deliberar válidamente en la Asamblea General de Tenedores de Bonos estará conformado por un número plural de Tenedores de Bonos que represente no menos del cincuenta y uno por ciento (51%) del monto insoluto de la Emisión. El quórum para deliberar válidamente en la Asamblea General del Programa estará conformado por un número plural de Tenedores de Bonos que represente no menos del cincuenta y uno por ciento (51%) del monto insoluto de capital de las Emisiones vigentes del Programa. La(s) decisión(es) de la Asamblea General de Tenedores de Bonos y de la Asamblea General del Programa se adoptará(n) por la mayoría absoluta de los votos presentes.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de la primera convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, con arreglo a lo previsto en el numeral 1 anterior. En dicha reunión bastará la presencia de cualquier número plural de personas que sean o representen a los Tenedores de Bonos, cualquiera que sea el monto de capital de los Bonos representado para deliberar y decidir válidamente, hecho que deberá informarse en el respectivo aviso de convocatoria.

c. Informe:



Siempre que se convoque a los Tenedores de Bonos a una reunión con el objeto de decidir acerca de fusiones, escisiones, integraciones, cesión de activos, pasivos y contratos, absorciones y cualesquiera modificaciones que se pretendan realizar al empréstito y demás temas que requieren una mayoría especial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555 y el numeral 1 de la presente sección, el Emisor deberá elaborar un informe con el propósito de ilustrar a los convocados en forma amplia y suficiente sobre el tema que se somete a su consideración y los efectos del mismo sobre sus intereses, incluyendo toda la información financiera, administrativa, legal y de cualquier otra naturaleza que sea necesaria para el efecto. Dicho informe deberá complementarse con el concepto del Representante Legal de Tenedores de Bonos.

El informe deberá ser aprobado por la SFC y puesto a disposición de los Tenedores de Bonos en las oficinas del Emisor, del Representante Legal de Tenedores de Bonos, del Administrador del Programa, de la bvc y de la SFC, desde la fecha de la realización de la convocatoria a la asamblea y hasta la fecha de realización de esta. Siempre que hubiere quórum para deliberar, el informe citado será presentado a los asistentes a la reunión por un funcionario de nivel directivo del Emisor, debidamente calificado con respecto al tema en cuestión.

d. Mayorías decisorias especiales:

En el evento en que los asuntos a tratar en Asamblea General de Tenedores de Bonos o la Asamblea General del Programa, según corresponda, incluyan la consideración de propuestas de modificación de los términos y condiciones de los Bonos de cada Emisión y/o para autorizar al Representante Legal de los Tenedores de Bonos para celebrar en nombre y representación de los Tenedores de Bonos un contrato de transacción y/o para votar favorablemente una fórmula concordataria, o aquellas decisiones que requieran una mayoría especial de acuerdo con la normatividad vigente y aplicable, el quórum necesario para deliberar y decidir será:

- i. En el caso de una reunión de primera convocatoria un número plural de votos que represente la mayoría numérica de los presentes y no menos del ochenta por ciento (80%) del monto de capital de la correspondiente Emisión, si se tratare de una Asamblea General de Tenedores de Bonos; o un número plural de votos que represente la mayoría numérica de los presentes y no menos del ochenta por ciento (80%) del monto de capital de las Emisiones vigentes del Programa, si se tratare de una Asamblea General del Programa
- ii. En el caso de la reunión de segunda convocatoria, un número plural de votos que represente la mayoría numérica de los presentes y no menos de cuarenta por ciento (40%) del monto de capital de la correspondiente Emisión, si se tratare de una Asamblea General de Tenedores de Bonos; o un número plural de votos que represente la mayoría numérica de los presentes y no menos de cuarenta por ciento (40%) del monto de capital de las Emisiones vigentes del Programa, si se tratare de una Asamblea General del Programa.
- iii. En el caso de reuniones de tercera convocatoria, cualquier monto de capital de los Bonos que en ese momento se encuentren en circulación y un número plural de votos que represente la mayoría numérica de los Tenedores de Bonos convocados y presentes en la reunión.

Cualquier resolución extraordinaria debidamente adoptada será vinculante para todos los Tenedores de Bonos, ya sea que hayan estado presentes o no en la reunión en la cual se adoptó dicha resolución.

1.28. CÓDIGO DE GOBIERNO CORPORATIVO

El PEI cuenta con un Código de Gobierno Corporativo aprobado por el Comité Asesor del PEI en reunión realizada el 29 de octubre de 2011, según consta en el Acta N° 59. El Código de Gobierno Corporativo del PEI fue actualizado por el Comité Asesor del PEI en reunión realizada el 20 de junio de 2016, según consta en el Acta No. 151. El Código de Gobierno Corporativo de la entidad podrá ser consultado en [www.pei.com.co](http://www.pei.com.co).

#### 1.29. MANEJO DE EVENTUALES SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERÉS

El Emisor declara que, tomando en consideración el Contrato de Fiducia y el artículo 7.6.1.1.2 del Decreto 2555, no se prevén posibles riesgos de conflictos de interés entre los inversionistas de Títulos Participativos y los Tenedores de los Títulos de Contenido Crediticio, entre otras, por las razones que se enumeran a continuación:

- (i) Determinación de calidades: Los derechos, cargas y obligaciones de los inversionistas de Títulos Participativos y los Tenedores de los Títulos de Contenido Crediticio se encuentran claramente estipulados en el Contrato de Fiducia y en el Prospecto de Información de Títulos Participativos y en este Prospecto, respectivamente.
- (ii) Características independientes de acuerdo con los derechos representativos de cada Emisión: De acuerdo con la definición de Endeudamiento Financiero contenida en el Contrato de Fiducia, la emisión de valores de contenido crediticio es una de las operaciones de Endeudamiento Financiero a la cual puede recurrir el Emisor. Al igual que cualquier otra operación de endeudamiento, el pago del capital a los Tenedores de los Títulos de Contenido Crediticio se deberá realizar antes que el pago del Flujo de Caja Distribuible para los inversionistas de Títulos Participativos, y los Tenedores de los Títulos de Contenido Crediticio estarán en la misma posición de cualquier otro acreedor externo sin garantías que otorguen prelación para el pago. De conformidad con lo previsto en el numeral 18 del Contrato de Fiducia, los recursos del Emisor deben destinarse de la siguiente manera: en primer lugar, al pago de los Costos de Emisión descritos en el numeral 17.3 del Contrato de Fiducia; en segundo lugar, al pago de los Gastos que se hayan causado, en el orden previsto en el numeral 17.2 del Contrato de Fiducia; en tercer lugar, a amortizar los pagos de capital por concepto de Endeudamiento Financiero, y, en cuarto lugar, una vez efectuadas las provisiones del Fondo de Operación y del Fondo de Readquisición, al pago del Flujo de Caja distribuible a los inversionistas de Títulos Participativos.  
  
Adicionalmente, de acuerdo con el numeral 27 del Contrato de Fiducia, en caso de terminación y liquidación del Emisor, el Agente de Manejo procedería a pagar todas las obligaciones externas a cargo del Patrimonio Autónomo pendientes de pago, dentro las que se incluirían los Títulos de Contenido Crediticio, según las disponibilidades de caja o por medio de la liquidación de activos, en forma previa a la distribución de los activos remanentes entre los inversionistas de los Títulos Participativos.
- (iii) Naturaleza de la inversión en cada una de las emisiones: los inversionistas de Títulos Participativos adquieren un título de rendimiento variable, y participan del riesgo asociado con la operación del Emisor a través de la distribución de las utilidades o pérdidas que genere el Emisor. Por su parte, los Tenedores de los Títulos de Contenido Crediticio, como acreedores externos tienen derecho a percibir los intereses que ofrezca el Emisor y al reembolso del capital, todo de conformidad con el presente Prospecto de Información.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 6.4.1.1.9 del Decreto 2555 de 2010, el Representante Legal de los Tenedores de los Bonos podrá intervenir en las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas del Emisor, para lo cual el Emisor le informará al Representante Legal de los Tenedores de los Bonos la convocatoria a todas aquellas reuniones, en los términos

descritos en el Contrato de Representación Legal suscrito entre el Representante Legal de los Tenedores de Bonos y el Emisor.

Más aún, con el fin de evitar y mitigar situaciones que puedan constituir un conflicto de interés de índole financiero, comercial, jurídico o de cualquier otra naturaleza, el Comité Asesor expidió (i) el Código de Buen Gobierno Corporativo del PEI, el cual se encuentra disponible de forma permanente en el sitio web [www.pei.com.co](http://www.pei.com.co)

Por su parte, acerca del manejo de un eventual conflicto de interés entre los agentes colocadores de las Emisiones de Bonos y los Inversionistas actuales del PEI, es importante recordar que, por mandato normativo, los intermediarios de valores que cumplan el rol de agentes colocadores de los Títulos de Contenido Crediticio, en cumplimiento de sus deberes legales y normativos, deben contar con Códigos de Ética y Conducta, en los cuales deben regular todos los temas relacionados con la identificación, administración, manejo y registro de los conflictos de interés.

Así las cosas, los agentes colocadores tienen la obligación de asegurarse que sus relaciones con los clientes satisfacen los estándares más altos en materia de ética y lealtad, así como los principios y reglas establecidos en los respectivos Códigos de Ética y Conducta.

Igualmente, el Emisor se asegurará que los agentes colocadores que contrate para colocar los Títulos de Contenido Crediticio del presente Programa de Emisión y Colocación cuenten con Códigos de Ética y Conducta actualizados y acordes con las normas, principios y deberes que rigen al mercado bursátil y la profesión.

### 1.30. OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES

- a. Los Títulos de Contenido Crediticio son indivisibles y, en consecuencia, cuando por cualquier causa legal o convencional un Título de Contenido Crediticio pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante único que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de tenedor legítimo del Título de Contenido Crediticio. En el evento de no ser realizada y comunicada tal designación a DECEVAL, ésta podrá aceptar como representante, para todos los efectos, a cualquiera de los titulares del Título de Contenido Crediticio que exhiba el certificado correspondiente.
- b. Cada Tenedor de Título de Contenido Crediticio se hace responsable, para todos los efectos legales, de la información que suministre a la entidad colocadora de la emisión, al Emisor o a DECEVAL, para la administración del título.
- c. Los rendimientos financieros de los Títulos de Contenido Crediticio se someterán a la retención en la fuente, de acuerdo con las normas tributarias vigentes y los conceptos de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN – y todos aquellos otros conceptos que la ley y demás normas aplicables consagren.
- d. Los titulares de los Títulos de Contenido Crediticio podrán en forma conjunta o individual ejercer sus derechos.

Los Títulos de Contenido Crediticio son obligaciones generales del Emisor, que no cuentan con ningún privilegio o prelación legal y que, en el evento de una liquidación del Emisor, serán considerados obligaciones respecto de acreedores quirografarios.

### 1.31. CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES

- a. SERIES Y SUBSERIES

i. De los Bonos Ordinarios y los Bonos Verdes

La Emisión consta de quince (15) Series con las siguientes características:

**Serie A:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

**Serie B:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado a la DTF y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

**Serie C:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IPC y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

**Serie D:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IBR y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

**Serie E:** Los Bonos de esta serie serán denominados en UVR y pagados en Pesos. Devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital será pagado totalmente al vencimiento de los mismos en Pesos, multiplicando el número de UVR por el valor en Pesos de la UVR vigente en la Fecha de vencimiento.

**Serie F:** Los Bonos de esta serie serán denominados en UVR y pagados en Pesos. Devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento, multiplicando el número de UVR por el valor en Pesos de la UVR vigente en la Fecha de Vencimiento y/o de la respectiva fecha de amortización.

**Serie G:** Los Bonos de esta serie serán denominados en UVR y pagados en Pesos. Devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital será pagado totalmente al vencimiento de los mismos, multiplicando el número de UVR por el valor en Pesos de la UVR de la Fecha de Vencimiento. Sin embargo, podrán ser prepagados total o parcialmente, a opción del Emisor, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Prospecto.

**Serie A-Pr:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos. Sin embargo, los Bonos de esta serie podrán ser prepagados total o parcialmente, a opción del Emisor, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Prospecto.

**Serie B-Pr:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado a la DTF y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos. Sin embargo, los Bonos podrán ser prepagados total o parcialmente, a opción del Emisor, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Prospecto.

**Serie C-Pr:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IPC y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos. Sin embargo, los Bonos podrán ser prepagados total o parcialmente, a opción del Emisor, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Prospecto.

**Serie D-Pr:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IBR y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos. Sin embargo, los Bonos podrán ser prepagados total o parcialmente, a opción del Emisor, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Prospecto.

**Serie A-Am:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento.

**Serie B-Am:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado a la DTF y su capital se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento.

**Serie C-Am:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IPC y su capital se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento.

**Serie D-Am:** Los Bonos de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IBR y su capital se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento.

#### SUB-SERIES

Cada Serie se dividirá en Sub-series de acuerdo con el plazo de redención de los Bonos. De forma tal que la letra correspondiente a determinada Serie irá acompañada del plazo de redención correspondiente (en número de años).

A manera de ejemplo, si en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas se desea ofrecer la Serie A 5 años, se indicará que la Sub-serie a la que se hace referencia corresponde a la A5. De esta forma se podrá subdividir cualquiera de las Series a ser ofrecidas, en cualquier número de Sub-series según los plazos, siempre y cuando dicho plazo de redención corresponda a los establecidos en el Reglamento de Emisión y Colocación y en este Prospecto de Información.

#### ii. De los Papeles Comerciales

Las Emisiones de Papeles Comerciales podrán constar de hasta cuatro (4) Series con las siguientes características:

**Serie A:** Los Papeles Comerciales de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

**Serie B:** Los Papeles Comerciales de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado a la DTF y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

**Serie C:** Los Papeles Comerciales de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IPC y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

**Serie D:** Los Papeles Comerciales de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IBR y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

#### SUB-SERIES

Cada Serie se dividirá en Sub-series de acuerdo con el plazo de redención de los Papeles Comerciales. De forma tal que la letra correspondiente a determinada Serie irá acompañada del plazo de redención correspondiente (en número de meses).

b. PLAZOS

i. De los Bonos Ordinarios y los Bonos Verdes

Los Bonos se redimirán en plazos entre uno (1) y treinta (30) años contados a partir de su respectiva Fecha de Emisión y según se determine en el correspondiente Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas para cada una de las Series y Sub-series ofrecidas.

ii. De los Papeles Comerciales

De conformidad con lo establecido en el artículo 6.6.1.1.1 del Decreto 2555, los Papeles Comerciales se redimirán en plazos entre quince (15) días e inferiores a un (1) año, contados a partir de la Fecha de Emisión, según se determine en el correspondiente Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas para cada una de las Series y Sub-series ofrecidas.

De conformidad con lo establecido en los artículos 6.3.1.1.6 y 6.6.1.1.2 del Decreto 2555, las Emisiones que se realicen de Papeles Comerciales tendrán la modalidad de emisión única.

c. RENDIMIENTO DE LOS VALORES

Todas las Series

El rendimiento máximo, en caso de Subasta Holandesa, y el rendimiento ofrecido, en caso de Demanda en Firme de los Títulos de Contenido Crediticio para cada Sub-serie será determinado por el Comité Asesor del Emisor, órgano que se encuentra debidamente facultado de conformidad con los numerales 7.3 y 11.3 del Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable y los numerales 2.3.4 y 2.5.2 del Prospecto de Colocación de Títulos Participativos del PEI.

Para los casos en que la Oferta Pública se realice bajo la modalidad de Demanda en Firme o Subasta Holandesa, y en la medida que las normas aplicables lo permitan, la tasa de interés de los valores emitidos (Tasa Máxima Ofrecida para Subasta Holandesa o Tasa Ofrecida para Demanda en Firme) será publicado en los boletines que para el efecto se tengan establecidos en la Bolsa de Valores de Colombia y, en caso de no ser posible, en el respectivo Aviso de Oferta Pública de cada Emisión, según corresponda. Cuando la Oferta Pública se realice bajo la modalidad de Construcción de Libro de Ofertas la Tasa Máxima Ofrecida será publicada en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. El rendimiento máximo deberá reflejar las condiciones de mercado vigentes en la fecha de las ofertas de los mismos, cumpliendo con los lineamientos señalados en el Reglamento de Emisión y Colocación.

El rendimiento máximo, en caso de Construcción del Libro de Ofertas, corresponde a la tasa máxima a la cual se aceptarán para recepción las órdenes de demanda dentro del proceso de colocación de los valores y se establecerá en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. A partir de la información que se reúna del ejercicio de Construcción del Libro de Ofertas, se determinará el rendimiento de los Títulos de Contenido Crediticio, el cual en ningún caso podrá ser superior a la Tasa Máxima Ofrecida.

El rendimiento de los Títulos de Contenido Crediticio de todas las Series y Sub-series podrá estar dado por la combinación de pago de intereses y un descuento o prima sobre el valor nominal.

Una vez pasada la Fecha de Vencimiento o la fecha en que se realice el pago total, los Títulos de Contenido Crediticio correspondientes se considerarán vencidos y dejarán de devengar intereses.

En el evento en que el Emisor no realice los pagos de capital correspondientes en el momento indicado por circunstancias que le fueren imputables, los Títulos de Contenido Crediticio devengarán intereses de mora sobre el capital exigible no pagado oportunamente a la tasa máxima legal permitida, de

conformidad con el artículo 884 del Código de Comercio, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Para todos los efectos, los Títulos de Contenido Crediticio en ningún caso contendrán ningún tipo de cláusula aceleratoria.

De otra parte, en el caso que durante la vigencia de los Títulos de Contenido Crediticio el Emisor no realice los pagos de intereses correspondientes en las fechas establecidas para ello, los Títulos de Contenido Crediticio causarán intereses de mora a la máxima tasa legal permitida a partir de la fecha del incumplimiento en el pago de intereses y hasta la fecha en que dichos intereses sean pagados. De configurarse lo expuesto anteriormente, no habrá lugar a la capitalización de los intereses pendientes de pago.

De acuerdo con el Reglamento de Operaciones de DECEVAL, se considerarán incumplidas las obligaciones del Emisor cuando no pudiera realizarse la liquidación de los recursos en la fecha estipulada en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. En dicho caso, DECEVAL procederá a más tardar el Día Hábil siguiente, a comunicar esta situación a los Depositantes Directos y a las autoridades competentes.

i. De los Bonos Ordinarios y los Bonos Verdes

Series A, A-Pr y A-Am

El rendimiento de los Bonos de las Serie **A, A-Pr y A-Am** estará dado por una tasa fija y ofrecerán un rendimiento en términos efectivo anual.

Para el cálculo de los intereses, la tasa efectiva anual dada deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con el periodo de pago de intereses establecido por el Emisor al momento de efectuar la respectiva Emisión. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente para el periodo que representen los Bonos correspondientes.

Series B, B-Pr y B-Am

El rendimiento de los Bonos de las Series **B, B-Pr y B-Am** estará dado con base en una tasa variable, la cual, para los efectos de este Programa de Emisión y Colocación, estará referenciada a la DTF, adicionada en unos puntos porcentuales expresada como una tasa trimestre anticipado.

Para el cálculo de los intereses, se tomará la DTF trimestre anticipado vigente para la semana en que se inicie el respectivo período de causación de intereses, a este valor se le adicionarán los puntos determinados en el momento de la adjudicación y esa será la tasa nominal base trimestre anticipado, la cual deberá convertirse en una tasa equivalente en términos efectivos de acuerdo con el periodo de pago de intereses escogido. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente que representen los Bonos correspondientes.

En caso de que la DTF utilizada en la fecha de causación sufra alguna modificación, no se realizará reliquidación de los intereses.

En caso de que eventualmente se elimine la DTF, ésta será reemplazada, para los efectos de cálculo de los intereses, se aplicará la tasa equivalente que determine el Banco de la República, o la entidad que asuma sus funciones.

Series C, C-Pr y C-Am

El rendimiento de los Bonos de las Series **C, C-Pr y C-Am** estará dado con base en una tasa variable la cual para los efectos de este Programa de Emisión y Colocación estará referenciada al Índice de

Precios al Consumidor (IPC), adicionado en unos puntos porcentuales expresada como una tasa efectiva anual.

Para el cálculo de los intereses, se tomará i) el IPC anualizado para los últimos doce (12) meses conocido a la fecha en la cual inicia el respectivo periodo de causación de intereses, con base en el último dato oficial suministrado por el DANE o ii) el IPC anualizado para los últimos doce (12) meses conocido a la fecha en la cual finaliza el respectivo periodo de causación de intereses, con base en el último dato oficial suministrado por el DANE, según se defina en el primer Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas de la Emisión correspondiente, a este valor se le adicionarán los puntos (Margen) determinados al momento de la respectiva Oferta Pública.

Para el cálculo de la tasa de interés se utilizará la siguiente fórmula:

$$Tasa\ de\ rendimiento\ E.\ A.\ (\%) = \{(1 + IPC\ E.\ A.) \times (1 + Margen\ E.\ A.)\} - 1$$

Dicha tasa deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con la periodicidad de pago de intereses establecida por el Emisor al momento de efectuar la respectiva Emisión, periodicidad que se deberá publicar en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente que representen los Bonos correspondientes.

En caso de que el IPC utilizado en la fecha de causación sufra alguna modificación, no se realizará reliquidación de los intereses.

En caso de que eventualmente se elimine el IPC, éste será reemplazado, para los efectos de cálculo de los intereses, por el índice que las autoridades competentes definan como reemplazo de dicho indicador.

#### Series D, D-Pr y D-Am

El rendimiento de los Bonos de las Series **D, D-Pr y D-Am** estará dado con base en una tasa variable, la cual, para los efectos de este Programa de Emisión y Colocación, estará referenciado al IBR-Plazo a un mes, adicionada en unos puntos porcentuales expresado como una tasa nominal mes vencida (N.M.V.). El IBR se cotiza con base en 360 días y su tasa se expresa en términos nominales.

Para el cálculo de los intereses, se tomará i) el IBR – Plazo a un mes N.M.V. vigente a la fecha en la cual inicia el respectivo periodo de causación de intereses, tal como se señala en el Artículo 23 del Reglamento del Indicador Bancario de Referencia – IBR y las demás normas que lo modifiquen, complemente y/o deroguen o ii) el IBR – Plazo a un mes N.M.V. vigente a la fecha en la cual finaliza el respectivo periodo de causación de intereses, tal como se señala en el Artículo 23 del Reglamento del Indicador Bancario de Referencia – IBR y las demás normas que lo modifiquen, complemente y/o deroguen, a este valor se le adicionarán los puntos (Margen) determinados al momento de la respectiva Oferta Pública y esa será la tasa nominal mes vencida, luego a esta tasa se le calculará su tasa equivalente en términos efectivo anual.

Para el cálculo de la tasa de interés se utilizará la siguiente fórmula:

$$Tasa\ de\ rendimiento\ E.\ A.\ (\%) = \left\{ \left( 1 + \left( IBR\ N.\ M.\ V. + \frac{Margen\ N.\ M.\ V.}{12} \right)^{12} \right) \right\} - 1$$

Dicha tasa deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con la periodicidad de pago de intereses establecida por el Emisor al momento de efectuar la respectiva Emisión, periodicidad que se deberá publicar en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente que representen los Bonos correspondientes.



En caso de que el IBR utilizado en la fecha de causación para la liquidación de los intereses sufra alguna modificación, no se realizará reliquidación de los intereses.

En caso de que eventualmente se elimine el IBR, este será reemplazado, para los efectos de cálculo de los intereses, por el índice que el Gobierno defina como reemplazo de dicho indicador.

#### Series E, F y G

El rendimiento de los Bonos de las series **E, F y G** estará dado por una tasa fija en término efectivo anual.

Para el cálculo de los intereses, la tasa efectiva anual dada deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con el periodo de pago de intereses establecidos por el PEI al momento de efectuar la respectiva Oferta Pública. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital adeudado bajo los Bonos para el respectivo periodo, el cual estará expresado en UVR. Los intereses se pagarán en Pesos, multiplicando el monto de los intereses en UVR por el valor en Pesos de la UVR vigente del día de la liquidación de los mismos.

En caso de que eventualmente la UVR utilizada en la fecha de la causación para la liquidación de los intereses sufra alguna modificación, no se realizará reliquidación de los intereses.

En caso de que eventualmente se elimine la UVR, este será reemplazado, para los efectos del cálculo de los intereses, por el índice que el Gobierno defina como reemplazo de dicho indicador.

#### ii. De los Papeles Comerciales

##### Serie A

El rendimiento de los Papeles Comerciales de la Serie A estará dado por una tasa fija y ofrecerán un rendimiento en términos efectivo anual.

Para el cálculo de los intereses, la tasa efectiva anual dada deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con el periodo de pago de intereses establecido por el Emisor al momento de efectuar la respectiva Emisión. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente para el periodo que representen los Papeles Comerciales correspondientes.

##### Serie B

El rendimiento de los Papeles Comerciales de la Serie B estará dado con base en una tasa variable, la cual, para los efectos de este Programa de Emisión y Colocación, estará referenciada a la DTF, adicionada en unos puntos porcentuales expresada como una tasa trimestre anticipado.

Para el cálculo de los intereses, se tomará la DTF trimestre anticipado vigente para la semana en que se inicie el respectivo período de causación de intereses, a este valor se le adicionarán los puntos determinados en el momento de la adjudicación y esa será la tasa nominal base trimestre anticipado, la cual deberá convertirse en una tasa equivalente en términos efectivos de acuerdo con el periodo de pago de intereses escogido. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente que representen los Papeles Comerciales correspondientes.

En caso de que la DTF utilizada en la fecha de causación sufra alguna modificación, no se realizará reliquidación de los intereses.

En caso de que eventualmente se elimine la DTF, ésta será reemplazada, para los efectos de cálculo de los intereses, se aplicará la tasa equivalente que determine el Banco de la República, o la entidad que asuma sus funciones.

### Serie C

El rendimiento de los Papeles Comerciales de la Serie C estará dado con base en una tasa variable la cual para los efectos de este Programa de Emisión y Colocación estará referenciada al Índice de Precios al Consumidor (IPC), adicionado en unos puntos porcentuales expresada como una tasa efectiva anual.

Para el cálculo de los intereses, se tomará i) el IPC anualizado para los últimos doce (12) meses conocido a la fecha en la cual inicia el respectivo periodo de causación de intereses, con base en el último dato oficial suministrado por el DANE o ii) el IPC anualizado para los últimos doce (12) meses conocido a la fecha en la cual finaliza el respectivo periodo de causación de intereses, con base en el último dato oficial suministrado por el DANE, según se defina en el primer Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas de la Emisión correspondiente, a este valor se le adicionarán los puntos (Margen) determinados al momento de la respectiva Oferta Pública.

Para el cálculo de la tasa de interés se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa de rendimiento E. A. (\%)} = \{(1 + \text{IPC E. A.}) \times (1 + \text{Margen E. A.})\} - 1$$

Dicha tasa deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con la periodicidad de pago de intereses establecida por el Emisor al momento de efectuar la respectiva Emisión, periodicidad que se deberá publicar en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente que representen los Papeles Comerciales correspondientes.

En caso de que el IPC utilizado en la fecha de causación sufra alguna modificación, no se realizará reliquidación de los intereses.

En caso de que eventualmente se elimine el IPC, éste será reemplazado, para los efectos de cálculo de los intereses, por el índice que las autoridades competentes definan como reemplazo de dicho indicador.

### Serie D

El rendimiento de los Papeles Comerciales de la Serie D estará dado con base en una tasa variable, la cual, para los efectos de este Programa de Emisión y Colocación, estará referenciado al IBR-Plazo a un mes, adicionada en unos puntos porcentuales expresado como una tasa nominal mes vencida (N.M.V.). El IBR se cotiza con base en 360 días y su tasa se expresa en términos nominales.

Para el cálculo de los intereses, se tomará i) el IBR – Plazo a un mes N.M.V. vigente a la fecha en la cual inicia el respectivo periodo de causación de intereses, tal como se señala en el Artículo 23 del Reglamento del Indicador Bancario de Referencia – IBR y las demás normas que lo modifiquen, complemente y/o deroguen o ii) el IBR – Plazo a un mes N.M.V. vigente a la fecha en la cual finaliza el respectivo periodo de causación de intereses, tal como se señala en el Artículo 23 del Reglamento del Indicador Bancario de Referencia – IBR y las demás normas que lo modifiquen, complemente y/o deroguen, a este valor se le adicionarán los puntos (Margen) determinados al momento de la respectiva Oferta Pública y esa será la tasa nominal mes vencida, luego a esta tasa se le calculará su tasa equivalente en términos efectivo anual.

Para el cálculo de la tasa de interés se utilizará la siguiente fórmula:

$$Tasa\ de\ rendimiento\ E.\ A.\ (\%) = \left\{ \left( 1 + \left( IBR\ N.\ M.\ V. + \frac{Margen\ N.\ M.\ V.}{12} \right)^{12} \right) \right\} - 1$$

Dicha tasa deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con la periodicidad de pago de intereses establecida por el Emisor al momento de efectuar la respectiva Emisión, periodicidad que se deberá publicar en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente que representen los Papeles Comerciales correspondientes.

En caso de que el IBR utilizado en la fecha de causación para la liquidación de los intereses sufra alguna modificación, no se realizará reliquidación de los intereses.

En caso de que eventualmente se elimine el IBR, este será reemplazado, para los efectos de cálculo de los intereses, por el índice que el Gobierno defina como reemplazo de dicho indicador.

d. MODALIDAD Y PERIODICIDAD EN EL PAGO DE LOS INTERESES

i. Para Bonos Ordinarios y Bonos Verdes

La modalidad de pago de los intereses será vencida.

La periodicidad de pago de los intereses podrá elegirse, a opción del Tenedor de Bonos entre las modalidades que el Emisor establezca al momento de la respectiva Emisión, que una vez definida será fija durante la vigencia del respectivo Bono. Tales modalidades serán determinadas por el Emisor e indicadas en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, entre las siguientes: Mes Vencido (MV), Trimestre Vencido (TV), Semestre Vencido (SV) y Año Vencido (AV), reservándose el Emisor el derecho de ofrecer dichas modalidades para cada Sub-serie.

Para efectos de pago de rendimientos, se entiende por mes el período comprendido entre la Fecha de Emisión de los Bonos y la misma fecha un (1) mes después, se entiende por trimestre el período comprendido entre la Fecha de Emisión de los Bonos y la misma fecha tres (3) meses después, se entiende por semestre el período comprendido entre la Fecha de Emisión de los Bonos y la misma fecha seis (6) meses después, y por año el período comprendido entre la Fecha de Emisión de los Bonos y la misma fecha doce (12) meses después.

La tasa utilizada para la liquidación de los intereses será equivalente en Mes Vencido (MV), Trimestre Vencido (TV), Semestre Vencido (SV) y Año Vencido (AV).

ii. Para Papeles Comerciales

La modalidad de pago de los intereses será vencida.

La periodicidad de pago de los intereses podrá elegirse, a opción del Tenedor de Papeles Comerciales entre las modalidades que el Emisor establezca al momento de la respectiva Emisión, que una vez definida será fija durante la vigencia del respectivo Papel Comercial. Tales modalidades serán determinadas por el Emisor e indicadas en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, entre las siguientes: Mes Vencido (MV), Trimestre Vencido (TV), Semestre Vencido (SV) y Periodo Vencido (PV), reservándose el Emisor el derecho de ofrecer dichas modalidades para cada Sub-serie.

Para efectos de pago de rendimientos, se entiende por mes el período comprendido entre la Fecha de Emisión de los Papeles Comerciales y la misma fecha un (1) mes después; se entiende por trimestre el período comprendido entre la Fecha de Emisión de los Papeles Comerciales y la misma fecha tres (3)

meses después; se entiende por semestre el período comprendido entre la Fecha de Emisión de los Papeles Comerciales y la misma fecha seis (6) meses después; y se entiende por periodo, el periodo vencido comprendido entre la Fecha de Emisión de los Papeles Comerciales y la Fecha de Vencimiento del respectivo Papel Comercial.

iii. Disposiciones comunes a los Bonos y a los Papeles Comerciales

Al valor correspondiente a los intereses causados y por pagar se le hará un ajuste a una cifra entera, de tal forma que cuando hubiese fracciones en centavos, éstas se aproximarán al valor entero superior o inferior más cercano expresado en Pesos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555, las siguientes condiciones aplicarían para el Programa de Emisión y Colocación:

- Los intereses solo podrán ser pagados al vencimiento del período objeto de remuneración.
- Los intereses se calcularán desde el día del inicio del respectivo período y hasta el mismo día del mes, trimestre, semestre o año siguiente. Se entenderá por inicio del respectivo periodo, la Fecha de Emisión para el primer pago de intereses y para los siguientes pagos de intereses, se entenderá como fecha de inicio el día siguiente a la fecha de terminación del periodo inmediatamente anterior. En caso de que dicho día no exista en el respectivo mes de vencimiento, se tendrá como tal el último día calendario del mes correspondiente.
- Los intereses se calcularán empleando cualquiera de las siguientes convenciones, según se establezca en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas correspondiente:
  - 365/365: Corresponde a años de 365 días, de doce (12) meses, con la duración mensual calendario que corresponde a cada uno de éstos, excepto para el mes de febrero, al que le corresponderán veintiocho (28) días.
  - 360/360: Corresponde a años de 360 días, de doce (12) meses, con meses de treinta (30) días cada uno.
  - Real/real. Corresponde a años de 365 o 366 días, de doce (12) meses, con la duración mensual calendario que corresponda a cada uno de éstos.

Estas convenciones se deberán utilizar de la misma manera para años bisiestos.

- La Tasa de Corte será expresada con dos (2) decimales en una notación porcentual.
- El factor que se utilice para el cálculo y la liquidación de los intereses será de seis (6) decimales aproximados por el método de redondeo, ya sea como una fracción decimal (0.000000) o como una expresión porcentual (0.0000%).

Para el caso en que la fecha de pago de intereses, excepto la última, corresponda a un día que no sea hábil, el pago de intereses se realizará el siguiente Día Hábil y no se realizará ningún ajuste a los intereses. Para el caso en que el día de vencimiento del último pago de intereses corresponda a un día no hábil, el Emisor reconocerá intereses hasta el Día Hábil siguiente, día en que se deberá realizar el pago.

Los Títulos de Contenido Crediticio devengarán intereses únicamente hasta la fecha de su vencimiento. No habrá lugar al pago de intereses por el retardo en el cobro de intereses o capital.

Para efectos del cómputo de plazos, se entenderá, de conformidad con el Artículo 829 del Código de Comercio, que: “Cuando el plazo sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día del correspondiente mes o año; si éste no tiene tal fecha, expirará en el último día del respectivo mes o año. El plazo que venza en día feriado se trasladará hasta el Día Hábil siguiente”. El día de vencimiento será hábil dentro del horario bancario. El sábado se entenderá como día no hábil.

e. AMORTIZACIÓN DE CAPITAL

i. Para los Bonos Ordinarios y los Bonos Verdes

De conformidad con el numeral 3.2 del artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010 para las emisiones que se realicen con posterioridad a la publicación de este Prospecto de Información el Emisor publicará el día hábil siguiente a la colocación de los Bonos a través de Información Relevante un plan de amortización que incorpore las condiciones bajo las cuales se realizarán los pagos de capital al vencimiento, amortizaciones o pagos anticipados de capital, según sea el caso, de cada una de las Sub-series colocadas en el mercado. El plan de amortización incluirá las condiciones principales de cada una de las subseries adjudicadas, incluyendo: i) valor nominal (ii) la tasa de rendimiento (iii) Fecha de Emisión, (iv) fechas en las cuales se realizará el pago de intereses y (v) fecha del pago del capital de los Bonos.

El capital de los Bonos de las Series **A, B, C, D y E** será pagado de manera única en la Fecha de Vencimiento.

El capital de los Bonos de las Series **A-Pr, B-Pr, C-Pr, D-Pr y G** se podrá prepagar total o parcialmente, a opción del Emisor. La opción de prepago se podrá ejercer después de transcurrido un (1) año contado a partir de la Fecha de Emisión. El prepago se realizará a prorrata respecto de cada Sub-serie de cada Emisión, disminuyendo el monto del capital vigente de cada uno de los Bonos de manera proporcional entre los Tenedores de Bonos de la respectiva Sub-serie, pagándose a cada uno de ellos el mismo porcentaje sobre el valor nominal. El prepago de las series denominadas en UVR se calculará multiplicando el número de UVR a prepagar por el valor en Pesos de la UVR de la fecha del respectivo prepago.

El capital de los Bonos de las Series **A-Am, B-Am, C-Am, D-Am y F** se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento. El valor mínimo de las amortizaciones parciales, expresado en términos porcentuales del valor nominal de cada Bono, será del cero por ciento (0.00%). Las amortizaciones parciales sumarán en su totalidad el ciento por ciento (100.00%) del valor nominal de cada Bono y su pago se hará en Pesos. En el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas se incluirán las condiciones específicas de la amortización parcial de los Bonos. Para las series denominadas en UVR, el pago de la amortización se calculará multiplicando el número de UVR correspondientes por el valor en Pesos de la UVR de la fecha de la respectiva amortización.

A continuación, se relacionan las posibles condiciones que serán aplicables al prepago de Bonos.

- Periodo de Protección: Plazo durante el cual el Emisor no podrá realizar prepagos. Este plazo se contará a partir de la Fecha de Emisión.
- Tabla de Precios de Ejercicio: Todo Bono que se pueda prepagar total o parcialmente tendrá asociado una tabla de Precios de Ejercicio, la cual contiene los precios de prepago aplicables

durante la vida del Bono. Dichos precios de prepago serán los que el Emisor le pagará a los Tenedores de Bonos al momento de redimir anticipadamente, de manera total o parcial, el Bono. El precio de prepago será expresado como un porcentaje del valor nominal del Bono, y a éste, deberán sumársele los intereses causados a la fecha del prepago.

- Monto del Prepago Mínimo: Múltiplos mínimos en los que el Emisor podrá realizar prepagos expresados como porcentaje del valor nominal de los Bonos de cada Sub-serie de cada Emisión.
- Monto Mínimo de Capital Insoluto: Porcentaje mínimo del capital insoluto que deberá mantener el Emisor en circulación respecto de cada Sub-serie de cada Emisión.

Las condiciones específicas de prepago de cada Emisión serán establecidas en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

En el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas se establecerá el derecho del Emisor de pagar los Bonos que se emitan con opción de prepago anticipadamente a su vencimiento y retirarlos de circulación, así como las condiciones para el ejercicio de tal derecho. El prepago de los Bonos que sean emitidos con la opción de prepago se hará mediante un Precio de Ejercicio. Se entiende por Precio de Ejercicio, el precio que se pagará por cada Bono en caso de que haga uso de la opción de prepago, siempre y cuando ésta sea aplicable, y será expresado como un porcentaje (prima o descuento) de su Valor Nominal. La prima o descuento se determinará en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas de cada Lote que incluya esta opción y se reiterará en los avisos correspondientes.

El prepago se podrá realizar de manera total o parcial, siendo este último un porcentaje del monto total emitido que represente un múltiplo del monto de inversión mínima. El prepago se prorrateará de forma equitativa entre los Tenedores de los Bonos prepagándose a cada uno el mismo porcentaje de prepago sobre su posición nominal de inversión.

El Emisor informará a los Tenedores de Bonos el prepago de los respectivos Bonos, mediante un aviso de prepago publicado en el Boletín Diario de la bvc. El aviso de prepago será publicado con al menos treinta (30) días calendario de anterioridad a la realización de dicho prepago y en este se indicará la fecha en la cual se hará efectivo el prepago y el monto del prepago como porcentaje del Valor Nominal. Una vez el Emisor publique el aviso de prepago, se hará efectivo su carácter obligatorio para los Tenedores de Bonos de la respectiva Sub-serie.

De acuerdo con el numeral 5 del Artículo 6.4.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010, no podrán emitirse Bonos con vencimientos inferiores a un (1) año, por consiguiente, las amortizaciones parciales y los prepagos solo podrán realizarse después de transcurrido un (1) año contado a partir de la Fecha de Emisión de los Bonos.

Después de transcurrido un (1) año desde la Fecha de Emisión de la respectiva Emisión de los Bonos, el Emisor podrá adquirir los Bonos de cualquiera de las Series ofrecidas bajo la respectiva Emisión siempre que dicha operación sea realizada a través del mercado mostrador o a través de la bvc, de acuerdo con la normativa vigente y sujeto a las condiciones del Prospecto de Colocación de Títulos Participativos. La posibilidad del Emisor de readquirir sus propios valores no obliga a los Tenedores de Bonos a su venta, ni implica la cancelación voluntaria. Los Bonos que sean readquiridos por el Emisor deberán ser entregados para su anulación y no podrán ser reemitidos ni revendidos por cuanto operará la confusión, debido a que concurre en el Emisor la calidad de acreedor y deudor. En este evento, las obligaciones del Emisor en relación con dichos Bonos se extinguirán en los términos establecidos en el párrafo segundo del artículo 2 de la Ley 964 de 2005.

A continuación, se presentan dos ejemplos de las condiciones de una emisión de la Serie **A-Pr** con prepagos parciales y totales:

- Una emisión de la Serie **A-Pr** con vencimiento a 10 años con prepagos parciales:

Periodo de Protección: Dos (2) años

Monto del Prepago Mínimo: 10.00% del valor nominal de los Bonos de cada Sub-serie de cada Emisión.

Monto Mínimo de Capital Insoluto: 0.00% del capital insoluto en circulación respecto de cada Sub-serie de cada Emisión.

Tabla de Precios de Ejercicio:

[Serie A-Pr10]			
Año	Prepago	Prima	Descuento
1	0.00%	0.00%	0.00%
2	0.00%	0.00%	0.00%
3	10.00%	0.00%	0.00%
4	10.00%	0.00%	0.00%
5	10.00%	0.00%	0.00%
6	10.00%	0.00%	0.00%
7	10.00%	0.00%	0.00%
8	10.00%	0.00%	0.00%
9	10.00%	0.00%	0.00%
10	30.00%	0.00%	0.00%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>		

El precio que pagará el Emisor por cada Bono corresponderá al 100.00% del saldo de capital que se amortice. A este valor deberá sumársele los intereses causados a la fecha del prepago.

- Una emisión de la Serie **A-Pr** con vencimiento a 10 años con prepago total al año 5:

Periodo de Protección: Dos (2) años

Monto del Prepago Mínimo: 10.00% del valor nominal de los Bonos de cada Sub-serie de cada Emisión.

Monto Mínimo de Capital Insoluto: 0.00% del capital insoluto en circulación respecto de cada Sub-serie de cada Emisión.

Tabla de Precios de Ejercicio:

[Serie A-Pr10]			
Año	Prepago	Prima	Descuento
1	0.00%	0.00%	0.00%
2	0.00%	0.00%	0.00%
3	0.00%	0.00%	0.00%
4	0.00%	0.00%	0.00%
5	100.00%	0.00%	0.00%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>		

El precio que pagará el Emisor por cada Bono corresponderá al 100.00% del saldo de capital que se amortice. A este valor deberán sumársele los intereses causados a la fecha del prepago.

- ii. Para los Papeles Comerciales

De conformidad con el numeral 3.2 del artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010 para las emisiones que se realicen con posterioridad a la publicación de este Prospecto de Información el Emisor publicará el día hábil siguiente a la colocación de los Papeles Comerciales a través de Información Relevante un plan de amortización que incorpore las condiciones bajo las cuales se realizarán los pagos de capital al vencimiento o amortizaciones según sea el caso, de cada una de las Sub-series colocadas en el mercado. El plan de amortización incluirá las condiciones principales de cada una de las subseries adjudicadas, incluyendo: i) valor nominal (ii) la tasa de rendimiento (iii) Fecha de Emisión, (iv) fechas en las cuales se realizará el pago de intereses y (v) fecha del pago del capital de los Papeles Comerciales.

El capital de los Papeles Comerciales será pagado de manera única al vencimiento.

No obstante lo anterior, el Emisor podrá adquirir los Papeles Comerciales de cualquier las Sub-series siempre que dicha operación sea realizada a través de la bvc, de acuerdo con la normatividad vigente. La posibilidad del Emisor de adquirir sus propios Papeles Comerciales no obliga a los tenedores de Papeles Comerciales a su venta. Dicha adquisición implica la amortización extraordinaria de los Papeles Comerciales, los cuales serán entregados para su anulación y no podrán ser emitidos nuevamente ni revendidos. Lo anterior, teniendo en cuenta que en este evento las obligaciones del Emisor derivadas de los Papeles Comerciales se extinguirán por confusión en los términos establecidos en el Código Civil y de conformidad con lo previsto en el párrafo segundo del artículo 2 de la Ley 964 de 2005.

#### f. LUGAR Y FORMA DE PAGO DE CAPITAL E INTERESES

El capital y los intereses serán pagados por el Emisor a través de DECEVAL, utilizando la red de pagos de éste. Lo anterior significa que los recursos recibidos del Emisor por parte de DECEVAL serán pagados a través del Depositante Directo que maneje el portafolio del respectivo Tenedor del Título de Contenido Crediticio. Los Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio deberán tener la calidad de Depositante Directo con servicio de administración de valores o estar representados por un Depositante Directo con dicho servicio.

De conformidad con el artículo 6.4.1.1.39 del Decreto 2555 de 2010, las acciones para el cobro de los intereses y del capital de los Títulos de Contenido Crediticio prescribirán en cuatro (4) años contados desde la fecha de su exigibilidad.

De conformidad con el artículo 789 del Código de Comercio, la acción cambiaria que tienen los Tenedores de los Papeles Comerciales para el cobro de los intereses y el capital de los Papeles Comerciales prescribirá en tres (3) años, contados a partir de la Fecha de Vencimiento.

#### 1.32. CONDICIONES ESPECIALES DE LOS BONOS VERDES

Los Recursos Netos provenientes de la colocación de los Bonos Verdes serán destinados en un ciento por ciento (100%) a la financiación de proyectos, bien sea bajo la modalidad de inversión o sustitución de Endeudamiento Financiero, que cumplan con cualquiera de las siguientes condiciones: (i) ser Inversiones Admisibles "verdes" que cumplan con los estándares LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), Edge, CASA, HQE, Sites, Parksmart, True o Well o (ii) ser inversiones que realice, o sustitución de deuda asociada a inversiones que haya realizado, el Patrimonio Autónomo en las Inversiones Admisibles, y que dichas inversiones estén certificadas por un tercero especializado en el sentido de que cumplen con los estándares internacionalmente reconocidos para clasificar los bonos como "verdes", que para efectos del presente Programa serán los *Green Bond Principles* emitidos por la *International Capital Markets Association - ICMA*.

En línea con establecido por los *Green Bond Principles*, el Emisor elaborará y mantendrá disponible para el público en su página web un reporte interno anual sobre la destinación de los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Verdes y el impacto esperado que se espera tenga esta



destinación. Dicho reporte interno será elaborado y actualizado de forma anual y en él se incluirá una lista de las Inversiones Admisibles a las cuales se le han destinado recursos provenientes de la colocación de los Bonos Verdes. Este reporte interno será divulgado al mercado mediante su publicación en Información Relevante en los términos del artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

En todo caso, el Emisor contratará, con una periodicidad anual, a un tercero especializado para dar una certificación de que los Bonos Verdes que se emitan con cargo al presente Programa de Emisión y Colocación cumplan con los estándares internacionalmente (los “Estándares Verdes”) reconocidos para clasificar los bonos como “verdes”, que para efectos del presente Programa serán los *Green Bond Principles* emitidos por la *International Capital Markets Association – ICMA*. La selección de este tercero especializado será se hará mediante un proceso competido en el cual se evaluará la experiencia y experticia de los proponentes. Los resultados de este proceso competido serán divulgados al público a través de su publicación en la página web del Emisor y a través de Información Relevante en los términos del artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

Este reporte externo seguirá los lineamientos que para tal efecto se hayan establecido en los *Green Bond Principles* emitidos por la *International Capital Markets Association – ICMA*, y en dicho informe el tercero experto divulgará el alcance del reporte, así como también sus credenciales y experiencia relevante sobre la materia.

Adicionalmente, el Emisor podrá contratar a un tercero especializado para dar uno o ambos de los siguientes tipos de reporte externo, los cuales varían en cuanto a su alcance: (i) una opinión independiente sobre el cumplimiento de los objetivos y políticas puestas en marcha por el Emisor con los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Verdes para alcanzar Estándares Verdes en las Inversiones Admisibles, (ii) una certificación por parte de un proveedor independiente de investigación sobre la utilización de los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Verdes. En todo caso, cada certificación o reporte externo que sea contratada por el Emisor estará disponible para el público en su página web además de ser divulgados en su totalidad mediante su publicación en Información Relevante en los términos del artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

En tanto los lineamientos para el Endeudamiento Financiero constituyen directrices para el manejo del Patrimonio Autónomo, será el Comité Asesor del PEI quien decidirá frente a la necesidad, conveniencia y periodicidad de la contratación de los dos reportes externos anteriormente citados conforme al numeral cinco de la cláusula séptima del Contrato de Fiducia.

En adición a los estándares profesionales y regulatorios a los cuales estén sujetos los terceros especializados, éste será contratado y seleccionado por el Emisor con base en criterios de (i) integridad, (ii) objetividad, (iii) competencia profesional, (iv) confidencialidad y (v) comportamiento profesional.

El medio a través del cual se divulgarán las certificaciones y reportes externos de un tercero especializado será comunicado en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Oferta.

### 1.33. CALIFICACIÓN

#### i. Para los Bonos Ordinarios y los Bonos Verdes

El 17 de abril de 2020, BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores confirmó la calificación de deuda de largo plazo de AA+ al Programa de Emisión y Colocación de hasta por un billón quinientos mil millones de Pesos (COP 1.500.000.000.000).

El reporte completo de la calificación otorgada se presenta en la Cuarta Parte de este Prospecto de Información como Anexo No. 4.

La calificación asignada por el Comité Técnico en reunión del 17 de abril de 2020 de BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores se apoya en las siguientes consideraciones:

*“La pandemia del COVID-19 plantea un escenario de desaceleración económica que afectará todos los sectores de la economía, incluyendo al de vehículos inmobiliarios como el PEI. Dicha afectación provendría de dos fuentes:*

- *En el corto plazo, de la incapacidad de los arrendatarios de pagar el canon pactado, por cuenta del cese de actividades, que en principio esperamos afecte al sector comercio.*
- *En el mediano plazo, de un aumento en los niveles de vacancia por cuenta de una lenta recuperación económica, que amenace la sostenibilidad de los negocios, elemento cuyo impacto podremos establecer una vez conozcamos las acciones del Gobierno Nacional en esta materia.*

*A pesar de los riesgos que enfrenta el PEI, no llevamos a cabo ninguna acción de calificación pues esta fase es aún prematura para determinar los efectos de esta pandemia sobre su situación operativa y financiera. Así, daremos seguimiento a sus resultados del segundo trimestre, con el fin de establecer de manera más clara dicho impacto. De manera adicional, consideramos algunos elementos de análisis, que en nuestra opinión mitigan parcialmente los riesgos a los que está expuesto el fondo:*

- *La participación de sus arrendatarios en sectores que son menos vulnerables a la pandemia de COVID – 19 (supermercados, alimentos, financiero).*
- *La menor exposición que refleja el PEI a riesgos de refinanciamiento frente a revisiones pasadas. Así, con el EBITDA proyectado, el fondo podría cubrir en 1,12x el servicio de la deuda.*
- *Los documentos vinculantes suscritos por el PEI tendrían posibilidad de modificarse en la medida en que esta coyuntura se extienda.*
- *El PEI mantiene una baja exposición a riesgos de construcción. Así, dichos riesgos son asumidos por quienes desarrollan los proyectos, quienes a su vez cuentan con pólizas de seguros y los contratos de compraventa se negocian a precio global fijo.*

*Las calificaciones asignadas también consideran la robusta posición de negocio del PEI, que se refleja en un portafolio de activos de COP6.2 billones, que es superior al de COP5.8 billones de 2018. En nuestra opinión el vehículo ha desarrollado algunas ventajas competitivas que le permitirían mantener su posición aún bajo esta coyuntura y en el largo plazo, como la alta calidad de sus activos y de sus arrendatarios, el amplio conocimiento del sector inmobiliario en Colombia, la diversificación por segmento y ciudad, y el acceso del vehículo a fuentes de financiación provenientes de entidades bancarias y del mercado de capitales.*

*Al cierre de 2019 los ingresos del PEI crecieron 28% debido al año completo de operación de los centros comerciales Único, activo adquirido en el último trimestre de 2018. Esto se tradujo en un incremento del EBITDA del 26%, lo que representó un valor de COP312.379 millones y un margen de EBITDA de 67% (excluyendo ingresos reembolsables). Al incluir dentro del cálculo los ingresos reembolsables, este margen sería de 62%.”*

*En un escenario base de proyección mantuvimos la dinámica histórica de los ingresos, y los gastos los calculamos tomando en cuenta sus participaciones sobre los ingresos; bajo estas condiciones, el margen EBITDA (incluyendo ingresos reembolsables) sería de 60 a 62% que es inferior de rango de 64% a 66% de nuestras proyecciones anteriores. Este comportamiento se explica, principalmente, por la incorporación al portafolio de activos en etapa de estabilización.*

*Teniendo en cuenta la coyuntura y dado que aún desconocemos su impacto sobre el vehículo, proyectamos un escenario de estrés en el que los ingresos no crecerían entre 2019 y 2020 y para los*

siguientes años asumimos un incremento similar al del escenario base. Bajo estas condiciones el margen EBITDA se reduciría a niveles de 55%, el mínimo histórico, pero suficiente para que el PEI cubra sus compromisos de operación y financieros.

El resultado favorable del EBITDA y la reducción de 9% en la deuda, se tradujeron en una relación de apalancamiento de 4,81x, a cierre de 2019, cifra considerablemente inferior al 6,7x reportado en 2018. Bajo nuestro escenario base, la relación de apalancamiento de 2020 aumentaría a 6x y se reduciría a niveles de 4x -5x en 2021 y 2022. El pico en la relación deuda/EBITDA de 2020 lo explica la entrada al portafolio de un activo en diciembre de este año, que generaría ingresos durante 2021 pero cuya deuda se contabiliza desde 2020.

Bajo el escenario estresado, el apalancamiento de 2020 sería de 8x y se reduciría de manera paulatina hasta llegar a niveles de 5x en los próximos dos años. Cabe mencionar que bajo la actual coyuntura el PEI tendría la posibilidad de aplazar el desembolso de los recursos asociados a la adquisición de activos en desarrollo en la medida en que este no cumpla con el cronograma definido.

Un elemento que le brinda mayor flexibilidad al vehículo para afrontar el escenario actual de incertidumbre es la ampliación del plazo promedio de sus vencimientos a través de las emisiones de bonos de 2018 y de 2019. Para 2020, el PEI tiene programada una amortización de COP164.000 millones, lo que representaría coberturas promedio de EBITDA/servicio de la deuda de 1,12x en escenario base y cercanas a 1x en escenario de estrés.

La experiencia y conocimiento que tiene el gestor del sector inmobiliario le han permitido mantener bajos niveles de vacancia en comparación con los de la industria, aun en periodos de desaceleración de la economía. Esto cobra relevancia por la entrada al portafolio de activos en proceso de estabilización y por el monto de vencimientos de contratos de 2020 que corresponden cerca del 20% de los ingresos del vehículo. De acuerdo con las proyecciones del PEI para el cierre de este año, solamente 5% de su área arrendable estaría desocupada, meta que parece optimista bajo el escenario actual. No obstante, consideramos que el vehículo tendría un margen de acción debido a los siguientes factores:

- Los ingresos de los activos en estabilización entrarían principalmente en 2021 y el PEI cuenta con algunos mecanismos de protección de su flujo de caja.
- Los contratos que se vencen en 2020 el mayor porcentaje de renovación se daría en el segundo semestre.”

## ii. Para los Papeles Comerciales

El 17 de abril de 2020, BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores asignó la calificación inicial de deuda de corto plazo de BRC1+ al Programa de Emisión y Colocación de hasta por un billón quinientos mil millones de Pesos (COP 1.500.000.000.000).

El reporte completo de la calificación otorgada se presenta en la Cuarta Parte de este Prospecto de Información como Anexo No. 4.

La calificación inicial asignada por el comité técnico de BRC Investor Services S.A se apoya en las consideraciones descritas en el numeral 1.33.i anterior.

### 1.34. COLOCACIONES BAJO LA MODALIDAD DE OFERTA POR CONSTRUCCIÓN DE LIBRO

De conformidad con lo establecido en el numeral 4) del artículo 6.2.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010, en esta sección se incorporan los datos relativos al precio o la tasa y la cantidad de los valores a colocar



## PROSPECTO DE INFORMACIÓN



en cada Emisión que resulten de las Ofertas Públicas que se formalicen después de surtir el proceso de Construcción de Libro de Ofertas.

A la fecha de radicación del presente Prospecto de Información, el Emisor no ha realizado Emisiones bajo la modalidad de Construcción de Libro de Ofertas.

## CAPÍTULO 2 - CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN

---

### 2.1. PLAZO PARA OFERTAR LOS VALORES CON CARGO AL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

El plazo de vigencia de la autorización para realizar la Oferta será de tres (3) años contados desde la fecha de ejecutoria del acto administrativo que ordenó la inscripción de los Bonos Ordinarios. Dicho plazo podrá extenderse antes del vencimiento, previa autorización por parte de la SFC.

De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Emisión y Colocación, el Comité Asesor del PEI, como órgano facultado para aprobar el Endeudamiento Financiero autoriza al Agente de Manejo para que, previa instrucción del Administrador Inmobiliario en este sentido pueda solicitar de forma sucesiva en el tiempo la renovación de la Oferta ante la SFC. Esta autorización podrá ser revocada por el Comité Asesor, previa la modificación al Reglamento de Emisión y Colocación.

### 2.2. PLAZO DE COLOCACIÓN

El plazo de colocación de cada Emisión será el lapso que el Emisor determine en su respectivo Aviso de Oferta o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas para el primer o único Lote de la respectiva Emisión, durante el cual se podrán ofrecer y colocar los Títulos de Contenido Crediticio de la respectiva Emisión, a partir de su Fecha de Emisión. Dicho plazo en ningún caso se extenderá más allá del Plazo para Ofertar los Títulos de Contenido Crediticio bajo el Programa de Emisión y Colocación.

La Oferta Pública de los Títulos de Contenido Crediticio podrá realizarse en una o varias Emisiones y Lotes dentro del plazo establecido en el numeral 2.1 del presente prospecto.

### 2.3. VIGENCIA DE LA OFERTA

La oferta de cada uno de los Lotes tendrá una vigencia que se establecerá en el Aviso de Oferta Pública o en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas de dicho Lote, durante la cual el Emisor podrá colocar los Títulos de Contenido Crediticio ofrecidos en dicho Aviso de Oferta Pública o de Apertura del Libro de Ofertas.

Cada Vigencia de la Oferta expirará en lo que suceda primero entre (i) la fecha y hora allí señaladas y, (ii) en el evento en que todos y cada uno de los Títulos de Contenido Crediticio ofrecidos hayan sido adjudicados en su totalidad (incluyendo la adjudicación adicional que el Emisor decida realizar, si a ello hubiere lugar), la fecha y hora en que tal evento ocurra.

En ningún caso la Vigencia de la Oferta se extenderá más allá del plazo de colocación de la respectiva Emisión.

### 2.4. MODALIDAD PARA ADELANTAR LA OFERTA

La oferta de los Títulos de Contenido Crediticio se adelantará mediante Oferta Pública en el mercado primario.

La Oferta Pública de cada una de las Emisiones podrá ser ofrecida en uno o varios lotes, a discreción del Emisor.

### 2.5. MEDIOS PARA FORMULAR LA OFERTA

La publicación del primer Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas de cada Emisión se realizará a través del Boletín Diario de la bvc y en un diario de amplia y reconocida circulación

nacional en Colombia en versión impresa o digital. La publicación del Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas posteriores a la publicación del aviso de cada primera Emisión se realizarán a través del Boletín Diario de la bvc o en un diario de amplia y reconocida circulación nacional en Colombia en versión impresa o digital, o en ambos, a elección del Emisor. En dichos Avisos de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas se definirán las condiciones en que serán ofrecidos los Títulos de Contenido Crediticio, expresando entre otros, el Plazo de Redención aplicable a cada una de las Series y Sub-series. Dicha información también podrá estar disponible en las oficinas del Emisor de todo el país, si éste lo considera necesario. Cualquier información adicional se efectuará por cualquiera de estos mismos medios.

No obstante, para los casos en que la Oferta Pública se realice bajo la modalidad de Demanda en Firme o Subasta Holandesa, y en la medida que las normas aplicables lo permitan, la tasa de interés de los valores emitidos (Tasa Máxima Ofrecida para Subasta Holandesa o Tasa Ofrecida para Demanda en Firme) podrá ser publicada de forma separada al Aviso de Oferta Pública, el día de la emisión de los valores, en los boletines que para el efecto se tengan establecidos en la Bolsa de Valores de Colombia y, en caso de no ser posible, el respectivo Aviso de Oferta Pública de cada Emisión, según corresponda. Cuando la Oferta Pública se realice bajo la modalidad de Construcción de Libro de Ofertas la Tasa Máxima Ofrecida será publicada en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

De conformidad con la regulación aplicable, el Emisor podrá publicar información de interés para los Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio en su página web. Así mismo, todos los eventos de información relevante serán divulgados al mercado a través de los mecanismos dispuestos por la SFC, según lo establecido en el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

## 2.6. EMISIONES SIMULTÁNEAS

Dos o más Emisiones podrán ser emitidas, ofrecidas y/o colocadas en forma simultánea.

## 2.7. REGLAS GENERALES PARA LA COLOCACIÓN Y LA NEGOCIACIÓN

El mecanismo de adjudicación de las Ofertas Públicas que se realicen será el de Subasta Holandesa, el de Demanda en Firme, según se determine en el Aviso de Oferta Pública correspondiente, salvo que la Oferta Pública se realice bajo la modalidad de Construcción de Libro, caso en el cual la distribución y asignación de los valores corresponderá al Emisor una vez formalizada la Oferta Pública. La adjudicación de los Títulos de Contenido Crediticio se hará con base en el valor nominal de los mismos, sin consideración al precio de suscripción.

En el evento en que el Emisor opte por utilizar el mecanismo de Demanda en Firme, indicará en el Aviso de Oferta Pública si la adjudicación de los Títulos de Contenido Crediticio se hará por orden de llegada o por prorrateo, siguiendo las reglas de asignación señaladas en el Aviso de Oferta Pública y en los términos descritos en el instructivo operativo que expida la bvc.

La colocación de la Emisión o de los Lotes se podrá adelantar mediante el mecanismo de *Underwriting* al Mejor Esfuerzo, *Underwriting* en Firme o *Underwriting* Garantizado.

La suscripción de los Títulos de Contenido Crediticio se efectuará por uno o más Agentes Colocadores, sin perjuicio de las suscripciones que puedan realizar los afiliados al MEC, de conformidad con lo establecido en el correspondiente Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura de Libro de Ofertas. Los Agentes Colocadores se encargarán de las labores de colocación y comercialización de los Títulos de Contenido Crediticio. Adicionalmente, para cada Emisión los Agentes Colocadores deberán revisar constantemente el mercado de los Títulos de Contenido Crediticio a ser emitidos por el Patrimonio Autónomo para sugerir las modificaciones que sean pertinentes efectuar a la orientación del Programa

de Emisión. Con este objetivo, el Comité Asesor designará al Agente Líder Colocador y al grupo de entidades que actuarán como Agentes Colocadores.

El valor de cada Título de Contenido Crediticio deberá ser pagado íntegramente al momento de la suscripción, pudiéndose colocar a valor nominal con una prima o descuento definida por el Emisor y publicada en el Aviso de Oferta Pública.

Cuando la colocación de los Títulos de Contenido Crediticio se realice a través del sistema electrónico de adjudicación de la bvc, estos se podrán registrar con un plazo para su compensación de hasta tres (3) Días Hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de la realización de la operación. En este sentido, la Fecha de Suscripción de los Títulos de Contenido Crediticio podrá diferir de la Fecha de Emisión, las cuales serán indicadas en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

Los interesados en presentar demandas para adquirir Títulos de Contenido Crediticio deberán presentar sus demandas de compra en los tiempos que para estos efectos establezca el correspondiente Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. En las demandas de compra deberán indicar, entre otros datos establecidos en el instructivo operativo publicado por la bvc, las Sub-serie(s) demandadas, el monto demandado por cada Sub-serie y la tasa de interés o el margen que ofrecen sobre la tasa de referencia respectiva, en caso de que el mecanismo de adjudicación sea Subasta Holandesa. En este caso, el monto demandado y el margen deben ser establecidos teniendo en cuenta la tasa de referencia, el monto máximo a adjudicar por Sub-serie y las Sub-series presentadas por el Emisor.

La bvc será la encargada de realizar la adjudicación conforme a los términos y condiciones del presente Prospecto de Información, el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura de Libro, y los instructivos que para el efecto emita la bvc, así como los criterios para tener en cuenta para la presentación, rechazo o adjudicación de las demandas. En los casos de Construcción de Libro de Ofertas, la bvc será la encargada de procesar la adjudicación, de acuerdo con la distribución y asignación de los valores realizada por el Emisor e informada a la bvc.

En el evento en que el Emisor ofrezca más de una Sub-serie, se establecerá en el respectivo Aviso de Oferta Pública el criterio para su adjudicación, en el evento de sobredemanda; salvo que se trate de una Oferta Pública bajo a la modalidad de Construcción de Libro, caso en el cual la asignación y distribución de los valores corresponderá al Emisor, una vez formalizada la Oferta Pública.

En caso de que queden saldos por colocar en una o varias de las Sub-series ofertadas en cualquiera de los Lotes ofrecidos, estos se podrán ofrecer a través de un nuevo Aviso de Oferta Pública dentro de la misma Emisión en la que fueron ofrecidos inicialmente, siempre y cuando haya expirado la vigencia de la oferta inicial del Lote y el plazo de colocación de la Emisión se encuentre vigente.

## 2.8. MECANISMOS DE ADJUDICACIÓN Y/O MODALIDAD DE LA OFERTA

La adjudicación de los Títulos de Contenido Crediticio se realizará por el mecanismo de Subasta Holandesa, de Demanda en Firme o mediante la modalidad de Oferta Pública de Construcción de Libro de Oferta, según se determine en el Aviso de Oferta Pública o en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas respectivo, de conformidad con las siguientes reglas particulares para cada mecanismo de adjudicación o modalidad de Oferta Pública:

### a. MECANISMO DE SUBASTA HOLANDESA

La Subasta Holandesa para la adjudicación de los Títulos de Contenido Crediticio se realizará utilizando el sistema electrónico de adjudicación bajo el mecanismo de Subasta Holandesa desarrollado por la bvc, con quien se acordarán los términos correspondientes.

El sistema electrónico de adjudicación será el encargado de realizar la adjudicación de los Lotes conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto de Información, en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en los instructivos que para el efecto determine la bvc, así como los criterios para tener en cuenta para la presentación y rechazo de demandas.

El procedimiento operativo de la Subasta Holandesa se informará en el respectivo Aviso de Oferta Pública y los instructivos que para estos efectos expida la bvc. La adjudicación se realizará una vez finalice el horario establecido para ingreso de demandas en el sistema electrónico de adjudicación. Para dicho efecto, se considerará como hora oficial la que marque el servidor que procesa el aplicativo de la bvc, la cual será difundida a los afiliados al MEC y a los Agentes Colocadores, a través del sistema electrónico de adjudicación. Cada Agente Colocador deberá informar a sus inversionistas si la demanda fue aceptada (y bajo qué características) o si fue rechazada. Dicha notificación se realizará a cada uno de los inversionistas participantes a través del Agente Colocador por el cual realizó la demanda, a través de los medios permitidos por las normas aplicables.

El mecanismo de adjudicación con base en Subasta Holandesa se hará de acuerdo con las siguientes condiciones:

- i. El Emisor, en el Aviso de Oferta Pública correspondiente, anunciará las Sub-series ofrecidas y el monto máximo a adjudicar por Sub-serie. En la medida que las normas aplicables lo permitan, la Tasa Máxima Ofrecida para cada una de las Sub-series ofrecidas será anunciada el día de la emisión de los valores, en los boletines que para el efecto se tengan establecidos en la Bolsa de Valores de Colombia y, en caso de no ser posible, el respectivo Aviso de Oferta Pública de cada Emisión, según corresponda.
- ii. En el Aviso de Oferta Pública de cada Lote de la Emisión se especificarán las entidades ante las cuales los inversionistas deben presentar las demandas, el número de teléfono, número de fax o la dirección donde se recibirán las demandas, la hora de apertura y la hora hasta la que se van a recibir las demandas.
- iii. Los inversionistas sólo deberán presentar sus demandas en el horario que se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública el Día Hábil siguiente a su publicación a través de los medios y procedimientos que se indiquen en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el instructivo que para el efecto publique la bvc.
- iv. En caso de que así se establezca en el Aviso de Oferta Pública, los inversionistas afiliados al MEC podrán presentar sus demandas directamente a través del sistema electrónico de adjudicación, cuando tengan la capacidad para hacerlo, o a través de alguno de los Agentes Colocadores. Dichos afiliados al MEC podrán actuar por cuenta propia o por cuenta de terceros, según lo permita su régimen legal, y si así lo determina el Emisor en el correspondiente Aviso de Oferta Pública.
- v. Cuando las demandas de los inversionistas no afiliados al MEC o afiliados al MEC que deseen presentar sus demandas a través de los Agentes Colocadores sean recibidas por los Agentes Colocadores, éstos deberán presentarlas a través del sistema electrónico de adjudicación, en el horario de recepción de demandas que se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en los mismos términos que los inversionistas indiquen, las cuales serán vinculantes, indicando, entre otros datos establecidos en el instructivo que para estos efectos publique la bvc, la Sub-serie y el monto demandado y la tasa de interés o margen que ofrecen sobre la tasa de referencia respectiva (discriminados por Sub-serie, si es aplicable). Dicha



información deberá registrarse en los términos que se indiquen en el Aviso de Oferta Pública y en el instructivo que para tal efecto publique la bvc. El Emisor no será responsable si los Agentes Colocadores no presentan las demandas recibidas en el horario establecido para el efecto.

- vi. Las demandas de los inversionistas que reciban los Agentes Colocadores que no especifiquen la Sub-serie, un monto de suscripción y una tasa de interés propuesta (los cuales no podrán exceder de los parámetros señalados en el Aviso de Oferta Pública) se considerarán no aprobadas.
- vii. En el evento en que alguna(s) demanda(s) llegue(n) ilegible(s) vía fax, los Agentes Colocadores solicitarán inmediatamente al o los inversionista(s) que reenvíe(n) su demanda y que la confirme(n) vía telefónica respetando en cualquier caso la hora y el orden de llegada del primer fax.
- viii. En el evento en que las demandas sean recibidas físicamente por los Agentes Colocadores en una dirección determinada, solo serán consideradas en firme cuando sean entregadas según las indicaciones del respectivo Aviso de Oferta Pública, en el cual se deberá indicar la dirección y la oficina o área a quien debe ser entregada. Al momento de la entrega de la demanda, el original y la copia deberán ser selladas con la hora de recepción.
- ix. En el evento en que las demandas sean recibidas telefónicamente por los Agentes Colocadores, estos deberán diligenciar un formato donde queden registradas las condiciones de la demanda del inversionista, especificando la Sub-serie (si se ofrece más de una Sub-serie), el monto demandado y la tasa de interés propuesta (discriminados por Sub-serie, si es aplicable), el nombre del inversionista y el nombre del funcionario que la solicita.
- x. Este formato tendrá la misma validez que una orden recibida por fax y tendrá los mismos efectos de validez y cumplimiento. En cualquier caso, los Agentes Colocadores deberán contar con mecanismos de grabación de las demandas.
- xi. Cláusula de sobre adjudicación: Siempre y cuando se advierta en el respectivo Aviso de Oferta Pública, en el evento en que el monto total demandado fuere superior al monto ofrecido en el correspondiente Aviso de Oferta Pública, el Emisor por decisión autónoma, siempre que así lo haya anunciado en el Aviso de Oferta Pública, podrá atender la demanda insatisfecha hasta por un monto adicional que complete el ciento por ciento (100%) del monto de la Emisión. La adjudicación de la demanda insatisfecha se efectuará según criterios de favorabilidad de tasa y plazo para el Emisor y con sujeción a los criterios establecidos para tal fin en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que la bvc expida para cada colocación.
- xii. Siempre que la demanda sea igual o superior al ciento por ciento (100%) del Monto de la Oferta en una o varias de la(s) Sub-serie(s) ofrecidas, el Emisor podrá decidir no adjudicar montos en alguna(s) de la(s) Sub-serie(s) ofrecidas o podrá otorgar montos parciales por Sub-serie, conforme a criterios de favorabilidad para el Emisor en cuanto a tasa y plazo.
- xiii. En todo caso, el Emisor deberá tener en cuenta que no podrá adjudicar montos inferiores al Monto de la Oferta informado en el Aviso de Oferta Pública, salvo que las demandas presentadas fueren inferiores al monto de la oferta.

- xiv. La adjudicación se realizará una vez finalice el horario establecido para ingreso de demandas en el sistema electrónico de adjudicación. Para dicho efecto, se considerará como hora oficial la que marque el servidor que procesa el aplicativo de la bvc, la cual será difundida a los afiliados al MEC y a los Agentes Colocadores, a través del sistema electrónico de adjudicación. Cada Agente Colocador deberá informarles a sus inversionistas si la demanda fue aceptada (y bajo qué características) o si fue rechazada.
- xv. Dicha notificación se realizará a cada uno de los inversionistas participantes a través del Agente Colocador por el cual realizó la demanda, por vía telefónicamente, fax o por cualquier otro medio aceptado por las normas aplicables.
- xvi. En el evento en que el monto ofrecido haya sido mayor al monto demandado y el monto demandado haya sido mayor o igual al monto mínimo de colocación y si el Emisor lo considera conveniente, los Agentes Colocadores podrán recibir nuevas demandas después de cerrada la subasta y hasta la vigencia de la oferta del respectivo Lote, las cuales serán adjudicadas, de acuerdo con el orden de llegada, a la Tasa de Corte previamente determinada para la Sub-serie correspondiente, hasta que el monto ofrecido se adjudique en su totalidad o hasta el vencimiento de la oferta.

b. MECANISMO DE DEMANDA EN FIRME

La Demanda en Firme para la adjudicación de los Títulos de Contenido Crediticio se realizará utilizando el sistema electrónico de adjudicación bajo el mecanismo de demanda en firme desarrollado por la bvc, con quien se acordarán los términos correspondientes.

El sistema electrónico de adjudicación será el encargado de realizar la adjudicación de los Lotes conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto de Información, en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en los instructivos que para el efecto determine la bvc, así como los criterios para tener en cuenta para la presentación y rechazo de demandas.

El procedimiento operativo de la Demanda en Firme se informará en el respectivo Aviso de Oferta Pública y se podrá consultar en el instructivo operativo que la bvc expida para cada colocación.

El mecanismo de adjudicación con base en Demanda en Firme se hará de acuerdo con las siguientes condiciones:

- i. La adjudicación de los Títulos de Contenido Crediticio a los destinatarios de la Oferta Pública se realizará por orden de llegada o por prorrateo, según se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública.
- ii. En el Aviso de Oferta Pública correspondiente el Emisor anunciará las Sub-series ofrecidas, el monto máximo a adjudicar en la Emisión y, de considerarlo conveniente, el monto máximo a adjudicar por Sub-serie. En la medida que las normas aplicables lo permitan, la Tasa Ofrecida para cada una de las Sub-series ofrecidas será anunciada el día de la emisión de los valores, en los boletines que para el efecto se tengan establecidos en la Bolsa de Valores de Colombia y, en caso de no ser posible, el respectivo Aviso de Oferta Pública de cada Emisión, según corresponda, tasa a la cual se adjudicarán las demandas para la Sub-serie correspondiente.
- iii. En el Aviso de Oferta Pública de cada Lote de la Emisión se especificarán las entidades ante las cuales los inversionistas deben presentar las demandas, el

número de teléfono, número de fax o la dirección donde se recibirán las demandas, la hora de apertura y la hora hasta la que se van a recibir las demandas.

- iv. Los inversionistas sólo deberán presentar sus demandas en el horario que se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública el Día Hábil siguiente a su publicación a través de los medios y procedimientos que se indiquen en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el instructivo que para el efecto publique la bvc.
- v. En caso de que así se establezca en el Aviso de Oferta Pública, los inversionistas afiliados al MEC podrán presentar sus demandas directamente a través del sistema electrónico de adjudicación, cuando tengan la capacidad para hacerlo, o a través de alguno de los Agentes Colocadores. Dichos afiliados al MEC podrán actuar por cuenta propia o por cuenta de terceros, según lo permita su régimen legal, y si así lo determina el Emisor en el correspondiente Aviso de Oferta Pública.
- vi. Cuando las demandas de los inversionistas no afiliados al MEC o afiliados al MEC que deseen presentar sus demandas a través de los Agentes Colocadores sean recibidas por los Agentes Colocadores, éstos deberán presentarlas a través del sistema electrónico de adjudicación, en el horario de recepción de demandas que se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en los mismos términos que los inversionistas indiquen, las cuales serán vinculantes, indicando, entre otros datos establecidos en el instructivo que para estos efectos publique la bvc, la Sub-serie y el monto demandado (discriminados por Sub-serie, si es aplicable). Dicha información deberá registrarse en los términos que se indiquen en el Aviso de Oferta Pública y en el instructivo que para tal efecto publique la bvc. El Emisor no será responsable si los Agentes Colocadores no presentan las demandas recibidas en el horario establecido para el efecto.
- vii. Las demandas de los inversionistas recibidas por los Agentes Colocadores que no especifiquen la Sub-serie y un monto de suscripción, se considerarán no aprobadas.
- viii. En el evento en que alguna(s) demanda(s) llegue(n) ilegible(s) vía fax, los Agentes Colocadores solicitarán inmediatamente al o los inversionista(s) que reenvíe(n) su demanda y que la confirme(n) vía telefónica, respetando en cualquier caso la hora y el orden de llegada del primer fax.
- ix. En el evento en que las demandas sean recibidas físicamente por los Agentes Colocadores en una dirección determinada, solo serán consideradas en firme cuando sean entregadas según las indicaciones del respectivo Aviso de Oferta Pública, en el cual se deberá indicar la dirección y la oficina o área a quien debe ser entregada. Al momento de la entrega de la demanda, el original y la copia deberán ser selladas con la hora de recepción.
- x. En el evento en que las demandas sean recibidas telefónicamente por los Agentes Colocadores, éstos deberán diligenciar un formato donde queden registradas las condiciones de la demanda del inversionista, especificando la Sub-serie (si se ofrece más de una Sub-serie), el monto demandado (discriminado por Sub-serie, si es aplicable), el nombre del inversionista y el nombre del funcionario que la solicita. Este formato tendrá la misma validez que una orden recibida por fax y tendrá los mismos efectos de validez y cumplimiento. En cualquier caso, los Agentes Colocadores deberán contar con mecanismos de grabación de las demandas.

- xi. En el evento que la adjudicación de los Títulos de Contenido Crediticio se realice a prorrata, se atenderá la recepción de las demandas por parte de la bvc en el sistema electrónico de adjudicación de conformidad con lo establecido en el instructivo operativo que la bvc expida para cada colocación.
- xii. La adjudicación de los Títulos de Contenido Crediticio se podrá realizar por orden de llegada, de acuerdo con la recepción de las demandas por parte de la bvc en el sistema electrónico de adjudicación. En el evento en que la demanda supere la oferta y se haya establecido la adjudicación de los Títulos de Contenido Crediticio por orden de llegada: i) Si el monto total demandado fuere superior al monto ofrecido para la serie, la demanda que cope el monto ofrecido será fraccionada, cumpliendo con los múltiplos y mínimos de inversión establecidos y el exceso será rechazado; ii) En el caso en que dos o más demandas sean ingresadas al sistema en el mismo instante, prevalecerá la que tenga el mayor monto demandado; si los montos son iguales, se adjudicará por orden alfabético descendente de acuerdo con lo ingresado en el campo de nombre o razón social; iii) En caso de que la demanda supere a la oferta no habrá lugar a prorrateo.
- xiii. Cláusula de sobre adjudicación: Siempre y cuando se advierta en el respectivo Aviso de Oferta Pública, en el evento en que el monto total demandado fuere superior al monto ofrecido en el Aviso de Oferta Pública, el Emisor por decisión autónoma podrá atender la demanda insatisfecha hasta por un monto adicional que complete el ciento por ciento (100%) del monto de la Emisión. La adjudicación de la demanda insatisfecha se efectuará según criterios de favorabilidad de tasa y plazo para el Emisor y con sujeción a los criterios establecidos para tal fin en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que la bvc expida para cada colocación.
- xiv. Siempre que la demanda sea igual o superior al ciento por ciento (100%) del Monto de la Oferta en una o varias de la(s) Sub-serie(s) ofrecidas, el Emisor podrá decidir no adjudicar montos en alguna(s) de la(s) Sub-serie(s) ofrecidas o podrá otorgar montos parciales por Sub-serie, conforme a criterios de favorabilidad para el Emisor en cuanto a tasa y plazo.
- xv. En todo caso, el Emisor deberá tener en cuenta que no podrá adjudicar montos inferiores al Monto de la Oferta informado en el Aviso de Oferta Pública, salvo que las demandas presentadas fueren inferiores al Monto de la Oferta.
- xvi. La adjudicación se realizará una vez finalice el horario establecido para ingreso de demandas en el sistema electrónico de adjudicación. Para dicho efecto, se considerará como hora oficial la que marque el servidor que procesa el aplicativo de la bvc, la cual será difundida a los afiliados al MEC y a los Agentes Colocadores, a través del sistema electrónico de adjudicación. Cada Agente Colocador deberá informarles a sus inversionistas si la demanda fue aceptada (y bajo qué características) o si fue rechazada.
- xvii. Dicha notificación se realizará a cada uno de los inversionistas participantes a través del Agente Colocador por el cual realizó la demanda, por vía telefónicamente, fax o por cualquier otro medio aceptado por las normas aplicables.
- xviii. En el evento en que el monto ofrecido haya sido mayor al monto demandado y el monto demandado haya sido mayor o igual al monto mínimo de Colocación y si el Emisor lo considera conveniente, los Agentes Colocadores continuarán recibiendo

nuevas demandas después de cerrada la demanda en firme y hasta la vigencia de la oferta del respectivo Lote, las cuales serán adjudicadas, de acuerdo con el orden de llegada, a la Tasa Ofrecida para la Sub-serie correspondiente, hasta que el monto ofrecido se adjudique en su totalidad o hasta el vencimiento de la oferta.

En el proceso de colocación se dejará constancia de la fecha y hora de recepción de las demandas y el revisor fiscal del Agente Líder Colocador deberá estar presente durante la recepción de las demandas y durante el proceso de adjudicación a efecto de certificar el cumplimiento de los parámetros establecidos en el respectivo Aviso de Oferta Pública. La certificación expedida por el revisor fiscal deberá informarse a la SFC el día de la colocación, utilizando para ello el mecanismo de Información Relevante.

c. MECANISMO DE CONSTRUCCIÓN DEL LIBRO DE OFERTAS

La Construcción del Libro de Ofertas para la adjudicación de Títulos de Contenido Crediticio se realizará utilizando el sistema electrónico de adjudicación desarrollado por la bvc, con quien se acordarán los términos correspondientes. La bvc será la encargada de construir y administrar el Libro de Ofertas, así como procesar la adjudicación y el cumplimiento de las operaciones en el sistema MEC, de acuerdo con (i) el Precio de Suscripción o la Tasa de Corte que determine el Emisor con base en el libro de ofertas y (ii) la asignación de los valores que determine el Emisor. Lo anterior, conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto de Información, en el respectivo Aviso de Apertura del Libro de Ofertas y en los instructivos que para el efecto determine la bvc.

El procedimiento operativo del mecanismo de adjudicación mediante la Construcción del Libro de Ofertas se informará en el respectivo Aviso de Apertura del Libro y se podrá consultar en el instructivo operativo que la bvc expida para cada colocación.

El mecanismo de adjudicación mediante la Construcción del Libro de Ofertas se hará de acuerdo con las siguientes condiciones

- i. El Libro de Ofertas se construirá a través de una plataforma electrónica que administrará la bvc y que estará abierto por el término que para estos efectos se señale en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. La fecha y hora de su apertura y de su cierre serán informadas a los destinatarios de la oferta en el Boletín Diario de la bvc antes de la apertura del Libro de Ofertas.
- ii. El Periodo de Construcción del Libro de Ofertas, durante el cual estará habilitado el sistema de captura de datos para el registro de posturas de demanda de los Títulos de Contenido Crediticio, será señalado por el Emisor en el respectivo Aviso de Apertura del Libro de Ofertas para cada una de las Emisiones que sean realizadas a través del mecanismo de Oferta Pública por Construcción de Libro de Ofertas. El Periodo de Construcción del Libro de Ofertas comprenderá desde la fecha y hora en el cual se abre el libro de ofertas para la recepción de las mismas y se extiende hasta la fecha y hora fijadas para su cierre en el respectivo Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. El Libro de Ofertas se cerrará simultáneamente para todos los destinatarios de la Oferta Pública. En el Aviso de Apertura del Libro de cada Lote de la Emisión se especificarán las entidades ante las cuales los inversionistas deben presentar las demandas, el número de teléfono, número de fax o la dirección donde se recibirán las demandas, la hora de apertura y la hora hasta la que se van a recibir las demandas.
- iii. El Emisor podrá determinar en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas que los afiliados al MEC tendrán la opción de presentar sus solicitudes de demanda directamente a la bvc en el horario que el Emisor establezca, de conformidad con

los términos establecidos en los instructivos que para estos efectivos emita la bvc. Dichos afiliados al MEC podrán actuar por cuenta propia o por cuenta de terceros, según lo permita su régimen legal, y si así lo determina el Emisor en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

- iv. En todo caso, los destinatarios afiliados y no afiliados al MEC podrán presentar sus solicitudes de demanda a través del (los) Agente(s) Colocador(es) definidos en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, en el horario que el Emisor establezca en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, para que dicha(s) entidad(es), a su vez, presente(n) por ellos tales demandas ante la bvc a través del sistema electrónico de la bvc, siguiendo las reglas establecidas en este Prospecto de Información, en el correspondiente Aviso de Apertura de Libro y en los instructivos que para estos efectos emita la bvc.
- v. La bvc actuará como el administrador del Libro de Ofertas y estará encargado de poner a disposición de los Agentes Colocadores el sistema electrónico de adjudicación. La bvc estará encargada de poner a disposición de los afiliados al MEC el sistema electrónico de adjudicación, siempre que el Emisor permita la participación directa de afiliados al MEC en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.
- vi. Para el registro de las órdenes de demanda, la bvc asignará un número consecutivo que identifique la orden de demanda de acuerdo con el orden de ingreso de la orden al sistema. Los Agentes Colocadores, o afiliados al MEC (si así lo permite el emisor en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas), podrán registrar tantas órdenes de demanda como sea necesario durante el horario establecido para la apertura y cierre del Libro de Ofertas. Cualquier destinatario de la Oferta, a través de los Agentes Colocadores, o afiliados al MEC (si así lo permite el emisor en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas), podrá eliminar, modificar o agregar sus órdenes de demanda antes de la fecha y hora de cierre del Libro.
- vii. Las ordenes de demanda que se hagan podrán ser modificadas, adicionadas o eliminadas durante el tiempo que el Libro de Ofertas permanezca abierto. Los Agentes Colocadores, o afiliados al MEC (si así lo permite el emisor en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas), deberán registrar todas las modificaciones, eliminaciones o adiciones antes del cierre del libro. Para el registro de las modificaciones, eliminaciones o adiciones de las órdenes de demanda, los Agentes Colocadores de los Títulos de Contenido Crediticio identificarán la orden de demanda ingresada de acuerdo con su número consecutivo y la podrán modificar con la información actualizada. Una vez se haya cerrado el Libro de Ofertas, ninguna orden de demanda podrá ser modificada, adicionada o eliminada.
- viii. Los Agentes Colocadores, y/o afiliados al MEC (si así lo permite el emisor en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas), serán responsables de que las órdenes de demanda registradas cumplan con los requisitos contenidos en el presente Prospecto, en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas y en el Instructivo Operativo de la bvc y conservará todas y cada una de las órdenes de demanda recibidas, o prueba de las mismas.
- ix. Las órdenes de demanda que queden registradas al cierre del Libro de Ofertas son vinculantes, irrevocables e incondicionales y se adjudicarán con sujeción al mecanismo de asignación y distribución que se determine en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas respectivo.

- x. Al cierre del Libro de Ofertas, la bvc en su calidad de administrador del Libro de Ofertas, procederá a entregarlo al Emisor para que ese mismo día éste determine si formaliza o no la Oferta Pública de los Bonos Ordinarios, Bonos Verdes o Papeles Comerciales.
- xi. El Emisor tomará la determinación de no formalizar la Oferta Pública cuando el monto demandado para cualquiera de las series de los Bonos Ordinarios, Bonos Verdes o Papeles Comerciales de la emisión sea inferior al Monto Mínimo de Colocación determinado para la Emisión en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. La decisión de no formalizar la Oferta Pública se informará a través de Información Relevante.
- xii. En el caso de que el Emisor decida formalizar la Oferta Pública, con base en la información obtenida del Libro de Ofertas, determinará el monto de la Emisión, el Precio de Suscripción o la Tasa de Corte, y procederá a incorporar dicha información al Prospecto de Información mediante adenda que será remitida al Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y a la bvc, en los términos dispuestos en el Decreto 2555. Seguidamente procederá a adelantar el proceso de asignación y distribución de los valores.
- xiii. Cláusula de sobre adjudicación: El Emisor podrá establecer en el Aviso de Apertura del Libro de Oferta la posibilidad de aumentar el monto máximo de valores a ser emitidos y colocados en una Emisión, en los casos en que la demanda exceda la cantidad de valores que se hubiere proyectado como monto máximo de la Oferta Pública, sin que en ningún momento dicho monto supere el cupo global del presente Programa de Emisión y Colocación.
- xiv. Serán rechazadas las órdenes de demanda que no cumplan con las reglas establecidas para la inversión mínima y múltiplo, de conformidad con lo previsto en este Prospecto de Información y en el respectivo Aviso de Apertura del Libro de Demandas.
- xv. Las órdenes de demanda podrán ser objeto de rechazo o eliminación cuando éstas sobrepasen la Tasa Máxima Ofrecida, definida en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas para la serie correspondiente.
- xvi. Cuando el número de valores demandados en una orden determinada sea superior al máximo número de valores a ser emitidos en la correspondiente Emisión, dicha orden podrá ser objeto de rechazo.
- xvii. Una vez formalizada la Oferta Pública se adelantará el proceso de asignación y distribución de los valores por parte del Emisor. De acuerdo con esto, las órdenes de demanda que hayan quedado registradas al cierre del Libro de Ofertas y que estén por encima de la Tasa de Corte definida por el Emisor para cada serie de los Bonos Ordinarios, Bonos Verdes o Papeles Comerciales, serán rechazadas. Las ordenes de demanda que hayan quedado registradas al cierre del Libro de Ofertas y que sean iguales o inferiores a la Tasa de Corte definida por el Emisor para cada serie de los Bonos Ordinarios, Bonos Verdes o Papeles Comerciales, se entenderán como órdenes irrevocables de compra y se entenderán aceptadas.
- xviii. Una vez adjudicados los valores por parte del Emisor, le comunicará a los Agentes Colocadores y a los Afilados al MEC las órdenes de demandas adjudicadas que fueron registradas. Para proceder con el cumplimiento de las operaciones, el mismo

día que reciban la comunicación por parte del Emisor, los Agentes Colocadores deberán informar a los inversionistas el monto que les fue adjudicado y la Tasa de Corte.

- xix. Todas las operaciones deberán compensarse bajo la modalidad DVP – ENTREGA CONTRA PAGO (Sebra /Deceval).
- xx. Una vez hecha la asignación y distribución de los Bonos Ordinarios, Bonos Verdes o Papeles Comerciales, de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 6.2.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010, el Emisor publicará en su página web y en el Registro Nacional de Valores y Emisores la información consolidada sobre la manera como quedaron adjudicados los Bonos Ordinarios, los Bonos Verdes o los Papeles Comerciales.

## 2.9. MONTO MÍNIMO DE COLOCACIÓN

El Monto Mínimo de Colocación corresponde al monto mínimo que debe ser demandado, por debajo del cual no se colocará el respectivo Lote. En el caso de que la colocación se haga a través del mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas, el Monto Mínimo de Colocación será aquel por debajo del cual no se formalizará la Oferta Pública. El Monto Mínimo de Colocación estará previsto para cada Emisión en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas correspondiente. Cuando el monto demandado sea inferior al Monto Mínimo de Colocación, la adjudicación de los Títulos de Contenido Crediticio se declarará desierta y se resolverán los contratos de suscripción de los valores celebrados en virtud de la correspondiente Emisión.

No obstante, en caso de Subasta Holandesa cuando no se obtengan demandas por un monto igual o superior al Monto Mínimo de Colocación con ocasión al primer ofrecimiento de la Emisión, la Fecha de Emisión corresponderá al Día Hábil siguiente a la publicación del siguiente Aviso de Oferta Pública en donde se haga el nuevo ofrecimiento y se obtengan demandas por un monto igual o superior al respectivo Monto Mínimo de Colocación.

## 2.10. CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

Toda vez que la oferta en el mercado primario es desmaterializada y colocada a través de entidades vigiladas por la SFC, el conocimiento de los inversionistas para efectos de la prevención y el control del lavado de activos y financiación del terrorismo corresponde a dichas entidades, de acuerdo con lo previsto en Título I, Capítulo VII de la Parte III de la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia. Los Agentes Colocadores y demás afiliados al MEC deberán dar estricto cumplimiento a los procesos de vinculación y darán estricto cumplimiento a lo establecido en dicha reglamentación.

Así, en los casos aplicables, con el fin de cumplir con lo dispuesto en las normas sobre prevención y control del lavado de activos y la financiación del terrorismo, los inversionistas que se encuentren interesados en adquirir los Títulos de Contenido Crediticio deberán estar vinculados como clientes o diligenciar y entregar el formulario de vinculación con sus respectivos anexos a los Agentes Colocadores o, cuando el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas permita que los afiliados al MEC presenten sus demandas directamente, al respectivo afiliado al MEC a través de las cuales se pretenda adquirir los Títulos de Contenido Crediticio.

El formulario de vinculación y sus anexos deberán entregarse con la antelación exigida por el Agente Colocador o, cuando el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas permita que los afiliados al MEC presenten sus demandas directamente, por el respectivo afiliado al MEC a través



de las cuales se pretenda adquirir los Títulos de Contenido Crediticio, de conformidad con las políticas de vinculación de clientes que cada entidad tenga. Tratándose de colocaciones a través del mecanismo de Subasta Holandesa, el interesado en adquirir Títulos de Contenido Crediticio deberá encontrarse vinculado como cliente a más tardar antes de la hora prevista para la iniciación de la recepción de las demandas. Tratándose de colocaciones a través del mecanismo de Demanda en Firme el interesado en adquirir Títulos de Contenido Crediticio deberá encontrarse vinculado como cliente a más tardar al momento de la aceptación de la Oferta Pública.

El potencial Tenedor de Títulos de Contenido Crediticio que no haya entregado el formulario debidamente diligenciado y la totalidad de los anexos no podrá participar en el proceso de adjudicación de la Emisión correspondiente.

### 2.11. MERCADO SECUNDARIO Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

Los Títulos de Contenido Crediticio serán de libre negociación en la bvc y sus respectivos tenedores podrán negociarlos en el mercado secundario directamente, o a través de ella, teniendo en consideración y dando cumplimiento a las normas aplicables.

Los Tenedores de Títulos de Contenido Crediticio deberán realizar la valoración de acuerdo con las normas aplicables que les rijan. La valoración de los Títulos de Contenido Crediticio es responsabilidad de cada Tenedor de Título de Contenido Crediticio y no implica responsabilidad alguna por parte de la SFC, su bondad, precio o bursatilidad de los Títulos de Contenido Crediticio.

## SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN DEL EMISOR

### CAPÍTULO 1 - INFORMACIÓN GENERAL

---

#### 1.1. EL PEI, SU SITUACIÓN LEGAL, DURACIÓN, CONSTITUCIÓN Y REFORMAS, Y LIQUIDACIÓN.

El PEI fue constituido por medio de un contrato de fiducia mercantil, con el objetivo de promover un proceso de titularización inmobiliaria a partir de la constitución de un patrimonio autónomo con sumas de dinero destinadas a la adquisición de un portafolio diversificado de activos de naturaleza inmobiliaria a través de su Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.

El PEI tiene actualmente Títulos Participativos inscritos en el RNVE y en la bvc, los cuales han sido colocados dentro del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, cuyo plazo actualmente es de tres (3) años, contados a partir de la Resolución No. 0279 del 11 de marzo del 2015 expedida por la SFC. Este plazo podrá renovarse por períodos iguales antes de su vencimiento.

El plazo para la colocación del cupo global del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos fue inicialmente autorizado por la SFC mediante el Oficio No. 2006013931 del 30 de marzo de 2006 y ha sido renovado en sucesivamente en el tiempo por periodos de tres (3) años.

El Contrato de Fiducia que dio origen al PEI permanecerá vigente hasta: (i) La expiración del término de noventa y nueve (99) años contado a partir de la suscripción de dicho Contrato de Fiducia; o (ii) hasta que las obligaciones derivadas del mismo se extinguieren en su totalidad, previa aprobación de las cuentas que presente la Fiduciaria y la liquidación del Patrimonio Autónomo.

La liquidación del PEI seguirá las reglas previstas para este efecto en el numeral 2.8 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y el numeral 27 del Contrato de Fiducia, los cuales se encuentra a disposición pueden ser consultados libremente por el mercado en general a través del RNVE de la SFC. Los Títulos Participativos se redimirán cuando se extinga el PEI.

#### 1.2. AUTORIDADES INVOLUCRADAS

El PEI se encuentra sometido al control exclusivo de la SFC por ser emisor de valores debidamente inscritos en el RNVE y está sujeto a las normas del mercado de valores y la fiducia mercantil.

#### 1.3. DOMICILIO SOCIAL Y OFICINA DEL EMISOR

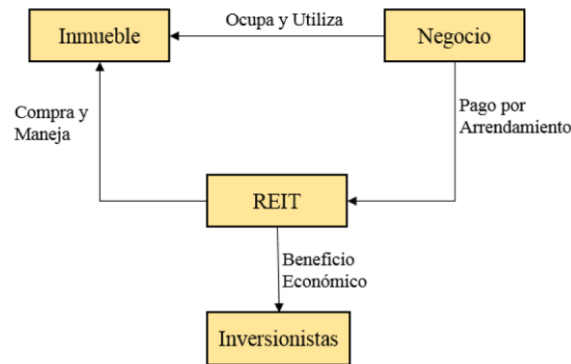
Por tratarse de un patrimonio autónomo, su domicilio es aquel del Agente de Manejo, en la ciudad de Cali.

Sin perjuicio de lo anterior, las oficinas principales del PEI se encuentran en la ciudad de Bogotá, específicamente en la carrera 13 No. 26-45, Piso 3, Edificio Corficolombiana.

#### 1.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL DEL PEI

La actividad principal del PEI consiste en promover una alternativa para la inversión inmobiliaria por medio del mercado de capitales, a partir de la constitución de un patrimonio autónomo con sumas de dinero destinadas a la adquisición de un portafolio diversificado de activos de naturaleza inmobiliaria.

Así, en su funcionamiento capturar los mismos principios que caracterizan a los vehículos de inversión inmobiliaria conocidos como REITs, sin perjuicio que las estructuras legales utilizadas para estos fines pueden ser distintas a la titularización inmobiliaria que usa el PEI en Colombia. A continuación, se señala un esquema simplificado del funcionamiento de un REIT:



En este contexto, el PEI busca conformar un portafolio diversificado de activos inmobiliarios, que ofrezcan unos flujos estables provenientes de la suscripción de contratos de arrendamiento y concesión de los inmuebles. La composición del PEI es dinámica, dependiendo de las oportunidades identificadas en el mercado, siempre con el objetivo de maximizar los retornos de sus inversionistas bajo un perfil de riesgo moderado.

La Política de Inversión, que incluye los lineamientos para las Inversiones Admisibles, los criterios de inversión, los niveles de exposición, los lineamientos de Endeudamiento Financiero, el plan de seguros y el funcionamiento de pago en especie como contraprestación de Títulos Participativos que emita el PEI, se encuentra prevista en el numeral 2.3 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y el numeral 15 del Contrato de Fiducia, documentos que se encuentran a disposición y pueden ser consultados libremente por el mercado en el RNVE de la SFC.

Asimismo, los ingresos y los egresos del PEI se encuentran relacionados en el numeral 2.6 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y el numeral 17 del Contrato de Fiducia, documentos que se encuentran a disposición y pueden ser consultados libremente por el mercado en el RNVE de la SFC. En estas secciones se explica en detalle los ingresos del Patrimonio Autónomo, sus gastos, los Costos de Emisión (aplicables tanto a los Títulos Participativos como a los valores que se emitan con cargo al presente Programa de Emisión y Colocación), la prelación de pagos y provisiones, y las cuentas bancarias.

## 1.5. RESEÑA DEL EMISOR Y SUS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En su origen, el programa de titularización inmobiliaria del PEI fue constituido para ser ofertado en el segundo mercado, por lo que los destinatarios de sus Oferta Públicas estaban inicialmente limitados a los inversionistas profesionales.

El 7 de mayo de 2009, la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos resolvió aprobar una modificación a las condiciones del Programa en el sentido de autorizar el traslado de los Títulos inscritos en el segundo mercado al mercado principal, de conformidad con el artículo 5.2.3.1.2 del Decreto 2555, previa autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha autorización fue otorgada por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución 1415 de 2009.

Con este contexto, desde su constitución, y hasta la fecha de radicación del presente Prospecto de Información ante la Superintendencia Financiera de Colombia, el PEI se ha posicionado como uno de los principales vehículos de inversión inmobiliaria en Colombia.

En efecto, en desarrollo de su Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, el PEI ha emitido once Tramos que suman un total superior a los tres billones de pesos (COP3.000.000.000.000) de Títulos Participativos colocados en el mercado de capitales colombiano.

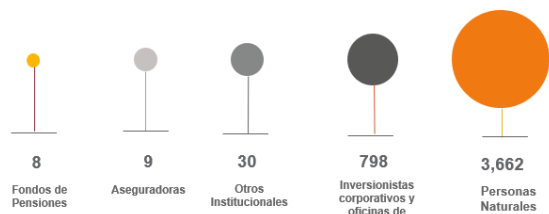
Con respecto al volumen de sus activos, el PEI, por intermedio de las partes que intervienen en su proceso de titularización, ha logrado consolidar más de COP 6 billones de pesos en activos bajo manejo, lo que lo convierte en el vehículo de inversión inmobiliaria más grande de Colombia con corte al momento en que se radica el presente Prospecto de Información ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

El crecimiento del PEI ha estado soportado en la confianza de sus inversionistas, los cuales a la fecha en que se radica este Prospecto de Información ante la Superintendencia Financiera de Colombia ascienden a 4,391.

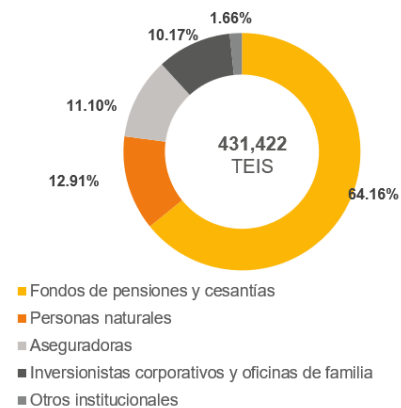
## 1.6. COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO DE INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

A septiembre de 2020, la composición del portafolio de inversionistas de Títulos Participativos era la siguiente:

Composición de Inversionistas



Composición de Inversionistas por TEIS



Tomado del libro de inversionistas de títulos participativos remitido por DECEVAL a cierre de septiembre de 2020

## CAPÍTULO 2 - ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DEL EMISOR

### 2.1. PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN

El proceso de titularización lo desarrollaron las siguientes personas:

a. ORIGINADOR O FIDEICOMITENTE

Es PEI Asset Management S.A.S., quien en su calidad de Fideicomitente será beneficiario del PEI respecto a la suma de un millón de pesos (COP 1.000.000) moneda legal colombiana, que la Fiduciaria le restituirá al momento de la liquidación del PEI.

b. ADMINISTRADORA INMOBILIARIA

Es PEI Asset Management S.A.S., cuya relación con el PEI nace en virtud del Contrato de Administración Inmobiliaria. A la Administradora Inmobiliaria le corresponde cumplir las funciones previstas en dicho Contrato de Administración Inmobiliaria, las cuales se encuentran previstas en el numeral 2.5.1. del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI, que se encuentra a disposición y puede ser consultados libremente por el mercado en el RNVE de la SFC.

c. ASESOR LEGAL

Es Brigard & Urrutia Abogados S.A.S., asesora en los asuntos legales ordinarios relacionados con la administración del Patrimonio Autónomo en los términos descritos en el numeral 6.2.1 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI, que se encuentra a disposición y puede ser consultados libremente por el mercado en el RNVE de la SFC.

d. FIDUCIARIA O AGENTE DE MANEJO

Es la Fiduciaria Corficolombiana S.A., a la cual le corresponde cumplir las funciones de vocera del PEI y Agente de Manejo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos que resultan del proceso de titularización del PEI. Las obligaciones y funciones de Fiduciaria Corficolombiana se encuentran previstas en el Contrato de Fiducia y el Prospecto de Información del Programa de Emisión de Títulos Participativos del PEI, que se encuentra a disposición y puede ser consultados libremente por el mercado en el RNVE de la SFC.

e. REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

Es Fiduciaria Colmena S.A, o la entidad técnica y administrativamente idónea con capacidad legal para ejercer la representación legal de tenedores de valores que la reemplace en caso de presentarse alguno de los eventos de remoción y renuncia contemplados en los Artículos 6.4.1.1.10 y 6.4.1.1.14, respectivamente, del Decreto 2555., quien actúa como Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos para el Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y, en tal carácter, ejerce los derechos y defiende los intereses comunes o colectivos de los Inversionistas de Títulos Participativos. Las funciones y obligaciones del Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos se encuentran en la sección 4 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y la sección 14 del Contrato de Fiducia, documentos que se encuentran a disposición y pueden ser consultados libremente por el mercado en el RNVE de la SFC.

f. ADMINISTRADOR DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

DECEVAL actúa como administrador del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Prospecto de Información de dicho programa y en el contrato de depósito y administración suscrito por DECEVAL y el PEI para este efecto.

g. INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

Son el público en general, incluyendo los fondos de pensiones y cesantías.

h. BENEFICIARIOS

Los Inversionistas de Títulos Participativos son el primer beneficiario del PEI respecto a su inversión.

El Centro Rural Sofía Koppel de Pardo es un beneficiario de utilidad común del PEI en una suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes anuales (el "Beneficio de la Fundación"), pagaderos dentro de los treinta (30) días siguientes a la terminación de cada año. El Centro Rural Sofía Koppel de Pardo será el único beneficiario de las sumas que queden en el PEI al momento de su liquidación, luego de atender los pagos a los Inversoristas de Títulos Participativos y al Fideicomitente.

La Fiduciaria apropiará anualmente las sumas que le indique el Comité Asesor para pagar el Beneficio de la Fundación.

## 2.2. ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

La Asamblea General de Inversoristas del PEI es el órgano colegiado integrado por los Inversoristas de Títulos Participativos del PEI. De conformidad con las reglas aplicables a los procesos de titularización, la Asamblea General de Inversoristas sigue las reglas establecidas en la sección 13 del Contrato de Fiducia y la sección 4.8. del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI, documentos que se encuentran a disposición y pueden ser consultados libremente por el mercado en el RNVE de la SFC.

## 2.3. COMITÉ ASESOR

El Comité Asesor es el órgano directivo del PEI, encargado de llevar a cabo las atribuciones que le son asignadas en el Contrato de Fiducia y el Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI. Sin perjuicio de las demás funciones y atribuciones previstas en el Contrato de Fiducia y el Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI, las principales atribuciones del Comité Asesor, su composición, quórum deliberatorio y decisorio, y reglas para las reuniones y actas, se encuentran previstas en la sección 11 del Contrato de Fiducia y la sección 2.5.2 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI, documentos que se encuentran a disposición y pueden ser consultados libremente por el mercado en el RNVE de la SFC.

## 2.4. REVISOR FISCAL

De conformidad con lo establecido en el Código de Buen Gobierno Corporativo del PEI, el cual se encuentra a disposición de los inversoristas en el sitio web del Emisor [www.pei.com.co](http://www.pei.com.co), en la medida que las normas aplicables lo permitan el PEI tendrá una revisoría fiscal propia, exclusiva e independiente a la del Agente de Manejo, el cual podrá ser el mismo revisor fiscal que el del Agente de Manejo o uno diferente, según lo determine el Comité Asesor. Los hallazgos e informes de la Revisoría Fiscal se revelarán en los informes a la Asamblea General de Inversoristas y en las notas a los estados financieros de fin de ejercicio.

## 2.5. PROPIEDAD DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS DEL PEI POR PARTE DE TRABAJADORES DE NIVEL DIRECTIVO

El PEI no tiene trabajadores ni cuenta con programas de participación en el capital dirigido a trabajadores.

## 2.6. PROGRAMAS DE PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL DEL PEI DIRIGIDO A TRABAJADORES

El PEI no tiene trabajadores ni cuenta con programas de participación en el capital dirigido a trabajadores.

## 2.7. SITUACIÓN DE CONTROL Y SUBORDINADAS

El PEI es un patrimonio autónomo y en esa medida no ejerce control societario ni cuenta con sociedades subordinadas.

## 2.8. RELACIONES LABORALES

A la fecha de presentación de este Prospecto de Información el PEI no tiene trabajadores.

## CAPÍTULO 3 - ACTIVIDAD DEL EMISOR E INGRESOS OPERACIONALES

---

### 3.1. DESCRIPCIÓN DE LOS MERCADOS EN QUE PARTICIPA EL PEI

#### a. Descripción del mercado inmobiliario

El desarrollo inmobiliario de las ciudades, en gran medida, depende de los lineamientos que se definen desde las normas de ordenamiento territorial, las cuales permiten la planeación y ejecución de diferentes proyectos inmobiliarios en zonas específicas de las mismas. Es decir, es a través de dichas normas que se puede consolidar un modelo de ciudad en el largo plazo y para ello diseña una serie de instrumentos y mecanismos que contribuyen a su desarrollo.

Dentro de las normas de ordenamiento territorial, es el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) una de las más importantes, pues constituyen un instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio municipal o distrital, en otras palabras, definen el uso que se puede desarrollar en un lote específico. El plan está compuesto, entonces, por un conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

El POT sirve para orientar y priorizar las inversiones en el territorio tanto del sector público como del sector privado, es decir, define dónde se construyen los parques, los colegios, los hospitales, dónde se ubica la vivienda, las oficinas, los comercios e industrias.

En el análisis del mercado inmobiliario, de manera general se estudian 5 variables clave:

- Inventario: medido como la totalidad de metros cuadrados de un mercado en un territorio, bien sea en el país o en una ciudad o corredor dentro de la misma;
- Oferta: Cuántos metros cuadrados hay actualmente disponibles en el mercado;
- Demanda: cuántos metros cuadrados y espacios de qué áreas requieren los arrendatarios;
- Oferta nueva: cuántos metros cuadrados habrá en los próximos meses teniendo en cuenta los proyectos que se encuentran en fase de desarrollo y que se deberían sumar a la oferta disponible;
- Absorción: el número de m<sup>2</sup> que se arrendaron en un año respecto del área que había disponible;
- Vacancia: Cuantos metros cuadrados hay disponibles, respecto de la totalidad de metros cuadrados en el inventario.

Dependiendo del tipo de uso, dichas variables deben someterse a un análisis particular que permite toma decisiones informadas respecto no solo de las nuevas inversiones, sino también del arrendamiento de los espacios disponibles de un portafolio. En el estudio propio de cada uno de los distintos tipos de activos y su uso, se profundiza sobre la mismas y algunas otras como: las ventas por metro cuadrado y las tasas de esfuerzo, en el caso de centros comerciales; las alturas, resistencia en el suelo por m<sup>2</sup> y número de muelles, en el caso de logística; y, parqueaderos, auditorios, altura, ascensores, sistemas de seguridad y red contra incendios, en el caso de corporativos u oficinas.

La actividad principal del PEI consiste en promover una alternativa para la inversión inmobiliaria por medio del mercado de capitales, a partir de la constitución de un patrimonio autónomo con sumas de dinero destinadas a la adquisición de un portafolio diversificado de activos de naturaleza inmobiliaria de uso comercial. En esta medida, su actividad se desarrolla en el mercado colombiano de rentas de activos inmobiliarios de uso comercial.

El mercado inmobiliario de activos inmobiliarios de uso comercial se puede clasificar por las siguientes categorías principales, sin que está sea la única forma de agruparlos:

- categoría de oficinas;
- categoría de superficies y centros comerciales;
- categoría de bodegas, industriales y centros logísticos;
- y categoría de otros activos.

A continuación, se describe brevemente cada una de estas categorías.

i. Categoría de oficinas:

La categoría de oficinas se refiere a los espacios destinados principalmente al desarrollo de actividades de gestión, manejo y administración. Para estandarizar el análisis de la categoría de oficinas, se pueden tomar estándares que permitan diferenciar entre los distintos activos que pueden ser considerados oficinas, con base en sus características. Así, tomando los criterios de Colliers International, las oficinas pueden clasificarse de la siguiente manera:

- Clase A+ (A Plus): Los edificios clase A+ (A Plus), son considerados de altas especificaciones e incluyen criterios como un tiempo de construido menor o igual a 10 años, alturas entre piso y techo iguales o superiores a 3.5 metros, un espacio de parqueo por cada 40 m<sup>2</sup> de oficina, sistemas avanzados de comunicaciones, de seguridad contra incendio y acceso. Adicionalmente, se consideran como variables importantes la ubicación, las vías de acceso al edificio y cercanía a centros importantes de la ciudad.
- Clase A: Los edificios clase A, poseen características que incluyen un tiempo de construido entre los 11 a 20 años, alturas entre piso y techo hasta los 3.0 metros, un espacio de parqueo por cada 40 m<sup>2</sup> de oficina y sistemas de seguridad medio en acceso y contra incendio.
- Clase B: Los edificios clase B, poseen características que incluyen un tiempo de construcción entre los 21 a 25 años, alturas sencillas hasta los 2.5 metros, un



espacio de parqueo por cada 50 m<sup>2</sup> de oficina o superior y sistemas de seguridad básicos de acceso y contra incendio.

ii. Superficies y centros comerciales

La categoría de superficies y centros comerciales se refiere a los espacios destinados principalmente al desarrollo de actividades de consumo de bienes y servicios por parte del mercado de personas, bien sea para segmentos generales de consumidores o segmentos especializados. Para estandarizar el análisis entre los distintos tipos de centros comerciales, existen clasificaciones como la del *International Council of Shopping Centers* (ICSC) que diferencia entre los siguientes:

- Centros vecinales: cuentan con un área promedio entre 3.000 y 10.000 m<sup>2</sup> de área arrendable y se caracterizan por poseer entre sus locales un supermercado;
- Centros comunitarios: cuentan con un área promedio entre 10.000 y 40.000 m<sup>2</sup> de área arrendable y pueden contar con la presencia de tiendas por departamentos, tiendas de moda, supermercados y/o tiendas especializadas.
- Centro regional: cuentan con un área entre 40.000 y 80.000 m<sup>2</sup> de área arrendable, se caracterizan por generar un comercio masivo y contar con la presencia de más de una tienda por departamento, tiendas de moda, supermercados y/o tiendas especializadas.
- Centro súper-regional: se caracterizan por contar con áreas mayores a los 80.000 m<sup>2</sup> de área arrendable, un comercio masivo y la presencia de más de una tienda por departamento, tiendas de moda, supermercados y/o tiendas especializadas.

iii. Bodegas, industriales y centros logísticos

Como su nombre lo indica, la categoría de bodegas, industriales y centros logísticos se refiere a los espacios destinados principalmente al desarrollo de actividades de almacenamiento, desarrollo de procesos industriales y/o desarrollo de actividades logísticas. Para estandarizar el análisis, existen clasificaciones como la establecida por Colliers International para este tipo de activos, la cual utiliza los siguientes criterios para clasificarlos:

- Parque industrial: es la superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de la nave industrial en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación. Busca el ordenamiento de los asentamientos industriales y la desconcentración de las zonas urbanas y suburbanas (áreas residenciales situadas a las afueras de la ciudad), busca hacer un uso adecuado del suelo, proporcionar condiciones idóneas para que la industria opere eficientemente y se estimule la creatividad y productividad dentro de un ambiente confortable.
- Nave industrial: es la instalación física o edificación diseñada y construida para realizar actividades industriales de producción, transformación, manufactura, ensamble, procesos industriales, almacenaje y distribución.
- Bodega de almacenaje: instalación física cuyo objetivo único es el almacenamiento de productos.

b. Estudios periódicos

Periódicamente la Administradora Inmobiliaria realiza el estudio y análisis de los mercados inmobiliarios en los que el PEI puede invertir, de conformidad con su política de inversión.

Dichos análisis pueden ser consultados por el público en general en los Informes de Gestión del Administrador Inmobiliario, disponibles en el sitio web [www.pei.com.co](http://www.pei.com.co).

### 3.2. DESCRIPCIÓN SOBRE EL GRADO DE DEPENDENCIA DE LOS PRINCIPALES ARRENDATARIOS Y LIMITES DE EXPOSICIÓN

A la fecha, el PEI no cuenta con arrendatarios, proveedores o clientes que representen 20% o más de sus ingresos o del valor de sus Activos Inmobiliarios. En todo caso, en lo que respecta los arrendatarios, el PEI cuenta con unos niveles de exposición máximos establecidos en la sección 15.5 del Contrato de Fiducia y la sección 2.3.3 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI.

Las modificaciones que se realicen a estos niveles de exposición deberán ser aprobadas por la Asamblea General de Inversionistas del PEI y serán divulgadas al mercado en general por medio de adendas al Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

### 3.3. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DEL PEI

La actividad económica principal del PEI consiste en la explotación económica de activos inmobiliarios de uso comercial que, a juicio del Comité Asesor, han sido considerados con el potencial de generación de rentas y/o valorización por su ubicación, vías de acceso, seguridad, acabados, funcionalidad y arrendatarios. En esta medida, la actividad económica principal del PEI consiste en la inversión de activos inmobiliarios comerciales para su explotación económica, bien sea directamente o por medio de la inversión en derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes sean activos inmobiliarios, de conformidad con la Política de Inversión prevista en el numeral 2.3 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y el numeral 15 del Contrato de Fiducia, documentos que se encuentran a disposición y pueden ser consultados libremente por el mercado en el RNVE de la SFC.

Dicha explotación económica se traduce principalmente, pero no se limita a, a la colocación de áreas arrendables por vía de la suscripción de contratos de arrendamiento o concesión. En total, la rentabilidad del PEI está dada por: (i) la valorización de los Activos Inmobiliarios que constituyen el Patrimonio Autónomo, (ii) la valorización de las otras Inversiones Admisibles del Patrimonio Autónomo, (iii) los ingresos por concepto del pago de Cánones de Arrendamiento de los Activos Inmobiliarios, por los pagos de los Valores Mensuales de Concesión pactados en los contratos de concesión de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo, el cobro de Cánones de Arrendamiento de Parqueaderos, Prestación de Servicio de Parqueadero, Primas de Entrada, Patrocinios; (iv) las indemnizaciones recibidas por concepto de seguros, (v) las sumas que los arrendatarios eventualmente deban pagar por la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento de los Activos Inmobiliarios, (vi) las sumas que a título de sanciones paguen los arrendatarios de acuerdo con lo previsto en los Contratos de Arrendamiento, (vii) así como por las sumas provenientes de los rendimientos generados por estos recursos, y (viii) cualquier suma de dinero percibida por el Patrimonio Autónomo a cualquier título, una vez hechos los descuentos a que haya lugar de acuerdo con el Contrato de Fiducia y con la periodicidad establecida en éste.

## CAPÍTULO 4 - INFORMACIÓN FINANCIERA

### 4.1. CUPO GLOBAL DEL PROGRAMA DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

El Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI cuenta con un cupo global de hasta billones de pesos (COP 5,000,000,000,000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado, previas las autorizaciones correspondientes.

El aumento del cupo global podrá ser solicitado cuando el mismo haya sido colocado en forma total o al menos en un cincuenta por ciento (50%), siempre que se encuentre vigente el plazo de la autorización de la oferta.

### 4.2. OFERTAS PÚBLICAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS DEL EMISOR CELEBRADAS EN EL ÚLTIMO AÑO, CONDICIONES DE LA OFERTA Y RESULTADOS

El 21 de junio de 2019 el PEI llevó a cabo el cumplimiento de los títulos emitidos y ofertados en el Undécimo Tramo con cargo al Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos. El monto ofertado en el Undécimo Tramo ascendió a COP 816.616.500.000, el cual fue colocado en su totalidad a un precio de suscripción por Título Participativo de COP 10.500.000. Los resultados de la emisión del Undécimo Tramo fueron los siguientes:

Monto ofrecido:	COP 816.616.500.000
Títulos ofrecidos:	77.773
Monto mínimo de colocación:	COP 571.452.000.000
Títulos del mínimo de colocación:	54.424
Monto para adjudicar como resultado de la Primera Vuelta sin Pago en Especie:	COP 621.789.000.000
Títulos para adjudicar en la Primera Vuelta sin Pago en Especie:	59.218
Monto para adjudicar en la Segunda Vuelta sin Pago en Especie:	COP 194.827.500.000
Títulos para adjudicar en la Segunda Vuelta:	18.555
Monto demandado en la Segunda Vuelta sin Pago en Especie:	COP 775.509.000.000
Monto total para adjudicar:	COP 816.616.500.000
Títulos para adjudicar:	77.773

### 4.3. PROVISIONES PARA LA READQUISICIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

De conformidad con lo establecido en el numeral 1.7.11 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, desde su quinto año de operación el PEI debe provisionar de manera anual los recursos que el Comité Asesor considere necesarios para la readquisición de los Títulos Participativos que cumplan los requisitos para ser Títulos Readquiribles. A la fecha de radicación del presente prospecto de información ante la Superintendencia Financiera de Colombia, en cada año subsiguiente al quinto año de operación del PEI el Comité Asesor ha considerado tener una provisión equivalente de cero (COP 0) pesos para la readquisición de Títulos Readquiribles, tomando en consideración el comportamiento histórico de los valores en el mercado secundario.

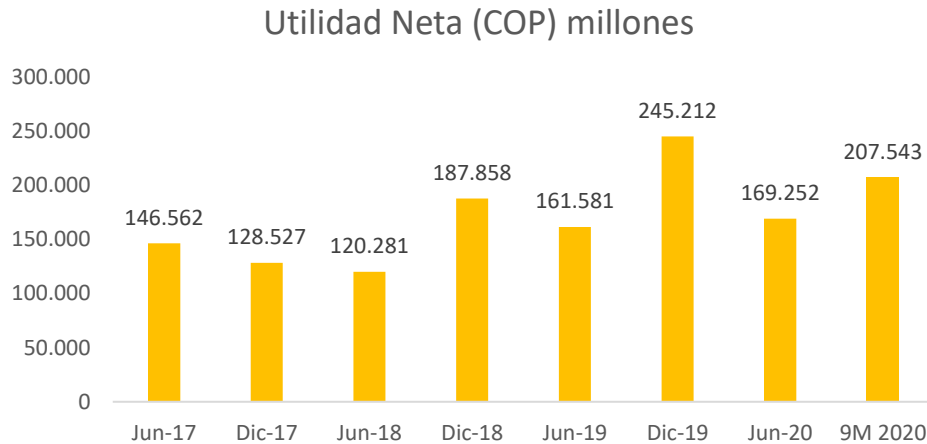
### 4.4. FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

El Flujo de Caja Distribuible consiste en los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas, el cual resulta de efectuar las operaciones descritas en el numeral 1.7.12 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y la sección 20 del

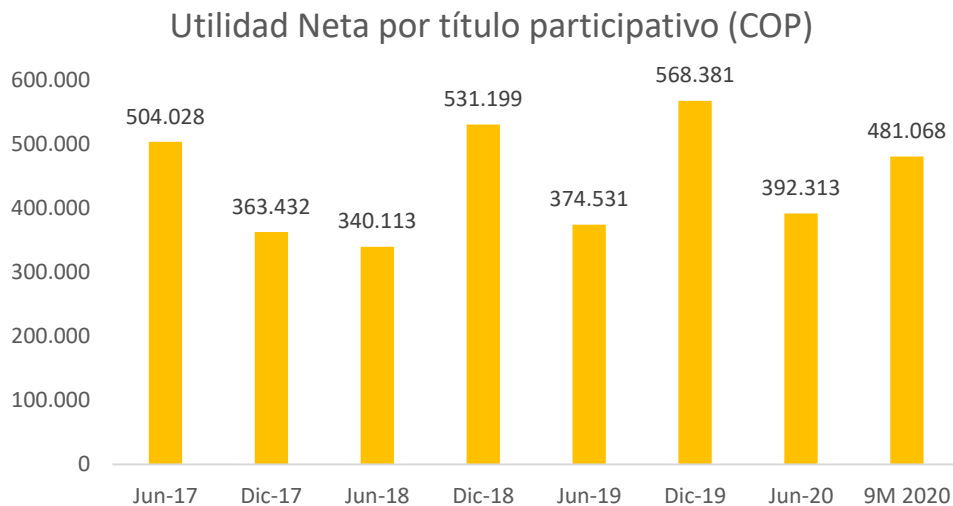
Contrato de Fiducia, documentos que se encuentran a disposición y pueden ser consultados libremente por el mercado en el RNVE de la SFC.

A continuación, se exponen algunos indicadores relevantes en relación con la rentabilidad y los rendimientos del PEI para los últimos 3 años:

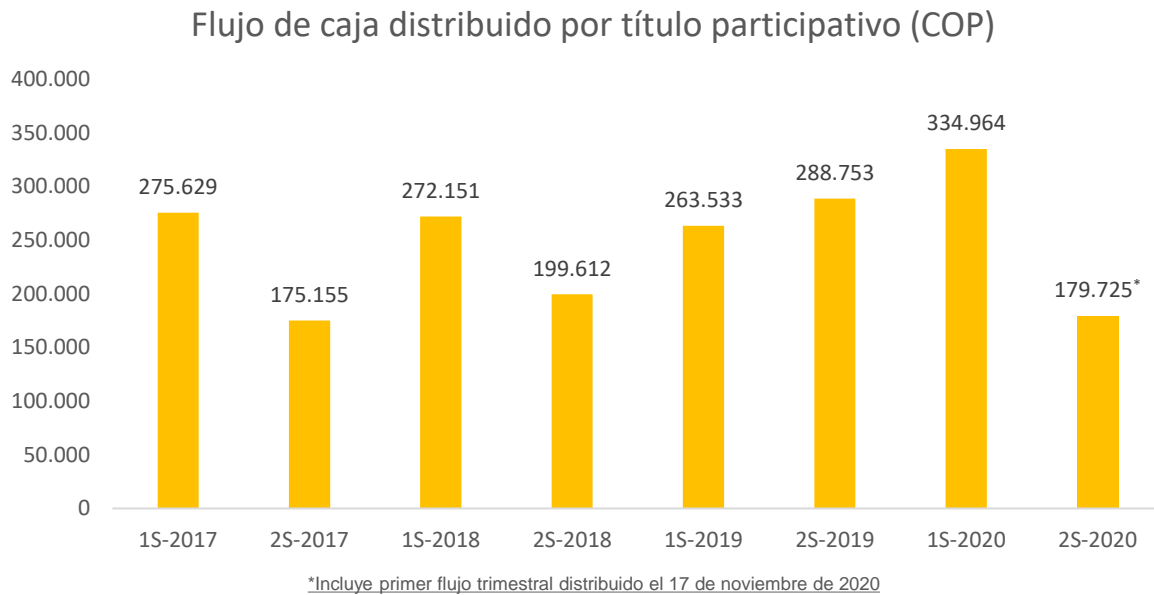
a. Utilidad neta



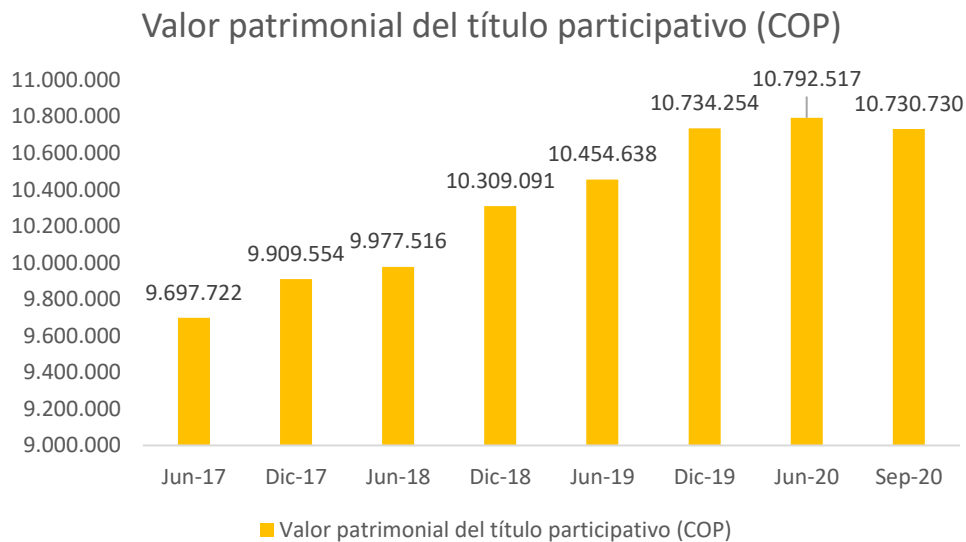
b. Utilidad por Título Participativo



c. Flujo de Caja Distribuido por Título Participativo



d. Valor patrimonial del Título Participativo

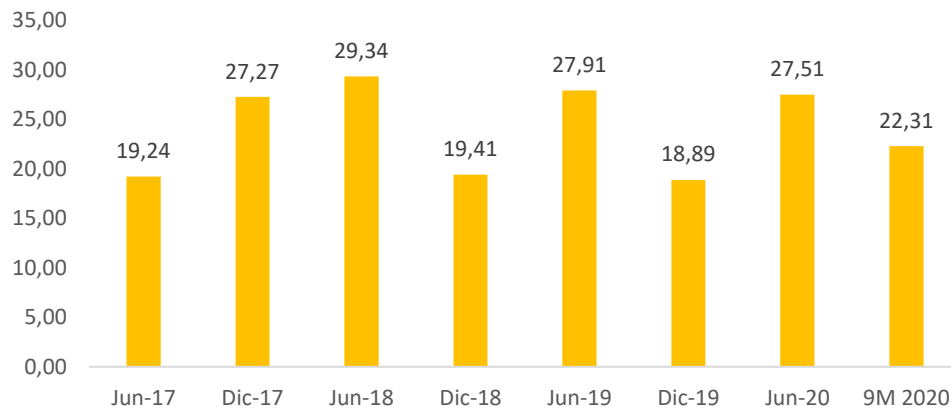


e. Precio promedio en bolsa

A la fecha en que se radica el presente Prospecto de Información, los Títulos Participativos del PEI han sido negociados en el sistema de negociación denominado Mercado Electrónico Colombiano – MEC de la Bolsa de Valores de Colombia, el cual no genera un precio de bolsa.

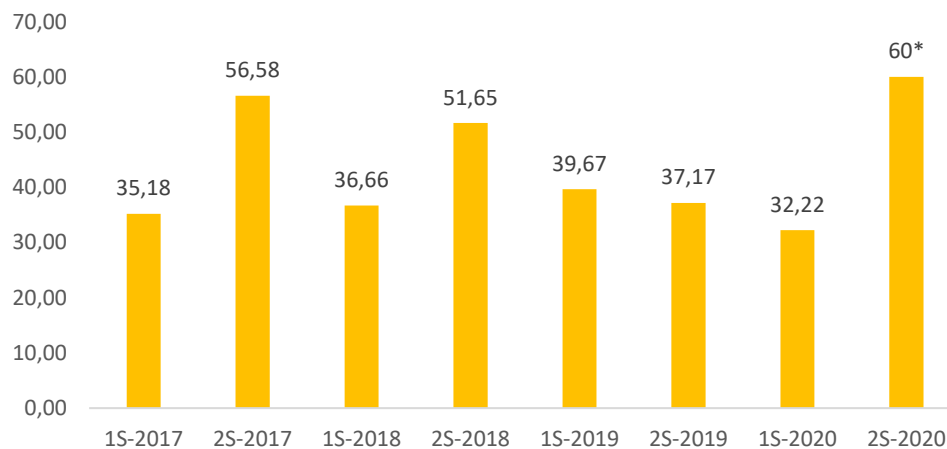
f. Valor patrimonial / utilidad por Título Participativo

Valor patrimonial / utilidad por título participativo  
(veces)



g. Valor patrimonial / Flujo de Caja Distribuido

Valor patrimonial / Flujo de caja distribuido (veces)

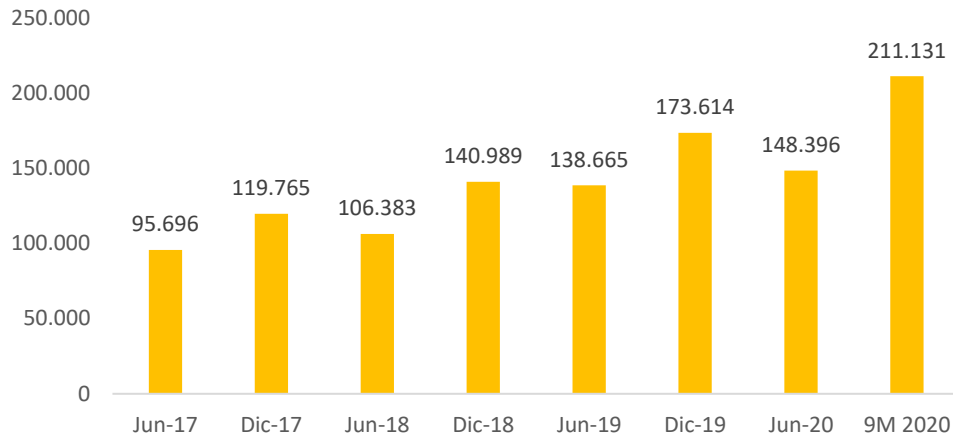


\*Con valor de unidad del 30 de septiembre de 2020

#### 4.5. GENERACIÓN DE EBITDA

A continuación, se expone la información relativa a la generación de EBITDA del PEI en los últimos 7 ejercicios semestrales y del último trimestre, señalando la variación semestral del EBITDA con respecto al mismo semestre del año anterior, para el último año:

### EBITDA (COP) millones



#### 4.6. EVOLUCIÓN DEL CAPITAL DEL PEI

A continuación, se expone la información relativa a la evolución del capital del PEI en los últimos 7 ejercicios semestrales y del último trimestre:

(COP millones)	dic-17	jun-18	dic-18	jun-19	dic-19	jun-20	Sep-20
Aportes en dinero	1	1	1	1	1	1	1
Titularizaciones valor nominal	702,437	606,191	568,983	606,301	514,834	409,194	409,194
Aportes prima en colocación	1,763,973	1,763,973	1,763,973	2,458,271	2,458,271	2,458,271	2,458,271
Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NIIF	282,814	282,814	282,814	282,814	282,814	282,814	282,814
Resultado de ejercicios anteriores	626,753	755,28	842,172	1,001,395	1,130,250	1,336,590	1,440,903
Número de Títulos Participativos en circulación	353,649	353,649	353,649	431,422	431,422	431,422	431,422
Valor nominal de cada Título Participativo	1.99	1.71	1.61	1.39	1.14	1.11	1.11

#### 4.7. EMPRÉSTITOS U OBLIGACIONES CONVERTIBLES

A la fecha de la elaboración del presente Prospecto de Información el PEI no tiene empréstitos u obligaciones convertibles, canjeables o bonos convertibles en Títulos Participativos.

#### 4.8. PRINCIPALES ACTIVOS DEL EMISOR

Con respecto al tratamiento de los inmuebles del PEI bajo NIIF, su valor en libros más las valorizaciones de los activos se registran en la cuenta de propiedades de inversión de acuerdo con la definición de las Normas Internacionales los activos que generen rentas o que estén destinados para este fin, deben clasificarse en esta cuenta.

A continuación, se describen las inversiones del PEI en Activos Inmobiliarios y derechos fiduciarios que tienen como subyacente un Activo Inmobiliario de manera discriminada, su magnitud y lo que representan con respecto al activo total del PEI, con corte a septiembre de 2020:

Al 30 de septiembre de 2020	
Terrenos y Edificios <sup>1</sup>	\$ 6,322,687,192,651
Construcciones en Curso	\$ 70,116,745,884
Pagos anticipados	\$ 232,630,218,925
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 6,625,434,157,459</b>

<sup>1</sup>El detalle por activo se relaciona en la siguiente tabla

Nombre del Activo	Valor del Activo	% AUMs*
Plaza Central	\$ 947,397,388,613	14.98%
Centro Comercial Único	\$ 729,055,579,045	11.53%
Portafolio Davivienda	\$ 478,393,812,000	7.57%
Atrio	\$ 314,030,874,477	4.97%
Jardin Plaza	\$ 190,547,619,034	3.01%
Atlantis Plaza	\$ 179,927,527,114	2.85%
Elemento	\$ 180,015,221,242	2.85%
Edificio Avianca Ceo	\$ 166,557,851,250	2.63%
Cittium	\$ 165,066,513,079	2.61%
Torre Corpbanca Calle 100	\$ 163,991,980,950	2.59%
Torre Pacific	\$ 146,706,485,903	2.32%
Isagen	\$ 132,650,107,302	2.10%
Carvajal	\$ 126,560,632,277	2.00%
City U	\$ 116,753,145,146	1.85%
Amadeus	\$ 116,316,632,170	1.84%
One Plaza	\$ 105,798,234,681	1.67%
Torre Alianza Bogotá	\$ 99,730,228,904	1.58%
Ciplas	\$ 99,467,412,356	1.57%
Itaú Bogotá Calle 26	\$ 89,451,488,891	1.41%
Jardin Plaza Cucuta	\$ 85,038,279,313	1.34%
Exito El Poblado	\$ 81,787,374,633	1.29%
Nuestro Monteria	\$ 77,842,364,903	1.23%
Alfacer	\$ 74,780,815,796	1.18%
Zona Franca Del Pacifico+Indrugal	\$ 63,250,458,564	1.00%
Colsanitas	\$ 61,974,780,749	0.98%
Centro Logistico El Cortijo	\$ 57,756,770,955	0.91%
Nuestro Cartago	\$ 54,601,900,169	0.86%



Nombre del Activo	Valor del Activo	% AUMs*
Wbp	\$ 52,405,674,073	0.83%
Quadratto	\$ 51,960,300,218	0.82%
Ideo Itagui	\$ 50,460,307,497	0.80%
Nutresa Monteria	\$ 48,781,381,676	0.77%
Exito Cedi	\$ 47,752,490,301	0.76%
Lg Palmira	\$ 47,563,062,415	0.75%
Estra	\$ 45,455,342,059	0.72%
Nutresa Cartagena	\$ 43,731,231,447	0.69%
Qbe	\$ 43,316,912,215	0.69%
Cesde	\$ 42,849,186,440	0.68%
Xerox	\$ 41,399,862,161	0.65%
Nutresa Pasto	\$ 38,017,715,645	0.60%
Exito Itagui	\$ 37,696,674,883	0.60%
Suppla Bogota	\$ 36,034,838,728	0.57%
Ideo Cali	\$ 35,537,554,877	0.56%
Suppla Cali	\$ 35,395,690,795	0.56%
Fijar 93B	\$ 34,778,774,636	0.55%
Hada	\$ 34,168,174,703	0.54%
Emergia	\$ 32,332,358,032	0.51%
Divercity	\$ 30,120,741,027	0.48%
Seguros Del Estado	\$ 29,960,732,933	0.47%
Deloitte	\$ 29,656,373,206	0.47%
Nutresa Valledupar	\$ 25,908,256,651	0.41%
Sanitas Tequendama	\$ 24,127,868,242	0.38%
Nutresa Palermo	\$ 23,498,980,924	0.37%
Redetrans Mosquera	\$ 19,665,916,206	0.31%
Andirent	\$ 22,601,116,485	0.36%
Redetrans Medellin	\$ 19,382,982,255	0.31%
Nutresa Florencia	\$ 20,389,342,703	0.32%
Carulla Paseo Real	\$ 20,216,992,372	0.32%
Nutresa Aguachica	\$ 18,439,864,590	0.29%
Clínica Sanitas Ciudad Jardin (Cali)	\$ 17,017,642,920	0.27%
Mapfre	\$ 15,828,439,162	0.25%
Redetrans La Estrella	\$ 13,141,379,035	0.21%
Cinemark El Tesoro	\$ 12,415,065,233	0.20%

Nombre del Activo	Valor del Activo	% AUMs*
Exito Belen	\$ 11,359,534,201	0.18%
Bodytech Cali	\$ 9,100,464,364	0.14%
Bodytech Chia	\$ 7,134,364,041	0.11%
Itaú Medellín	\$ 7,932,210,275	0.13%
Redetrans Yumbo	\$ 7,516,812,623	0.12%
One Plaza Piso 11	\$ 7,212,809,122	0.11%
Bodytech Armenia	\$ 4,903,250,195	0.08%
Bodytech La Estacion -Ibague	\$ 3,619,184,674	0.06%
Redetrans Bucaramanga	\$ 4,309,224,535	0.07%
Exito Valledupar	\$ 3,856,196,768	0.06%
Inmueble 81.13	\$ 2,933,286,852	0.05%
Bodytech Dosquebradas	\$ 2,878,146,861	0.05%
Locales 80.13	\$ 2,471,001,879	0.04%

\*AUMs: Assets Under Management – activos bajo administración

Las inversiones del PEI en Activos Inmobiliarios y derechos fiduciarios que tienen como subyacente un Activo Inmobiliario son administradas por el Administrador Inmobiliario.

#### 4.9. INVERSIONES QUE EXCEDEN EL 10% DEL TOTAL DE ACTIVOS DEL EMISOR

Las inversiones del PEI cuya magnitud con respecto al activo total excede el 10% se relacionan en el numeral 4.8 anterior.

#### 4.10. RESTRICCIONES PARA LA VENTA DE ACTIVOS DEL PORTAFOLIO DE INVERSIÓN

Inmueble		Fecha que entra en vigencia	Condiciones
Alfacer	Opción de Compra	A partir del año 15 de la vigencia del contrato, es decir en el año 2029.	Aviso de nueve (9) meses antes del 31 de diciembre de cada año del termino inicial o de sus prorrogas y contraparte debe recibir respuesta en los siguientes tres (3) meses. Arrendatario debe notificar su intención mediante comunicación escrita enviada con por lo menos dieciocho (18) meses de anterioridad a la apertura de las Ventanas de Opción. Arrendador tiene treinta (30) días para notificar si desea realizar exclusión de una porción del inmueble y el precio de compra de la transacción. El arrendador tendrá 15 días para notificar su decisión final.
	Opción de Compra	Ventanas de Opción: Durante los seis meses siguientes al cumplimiento de los meses ciento veinte (120), ciento ochenta (180), y doscientos cuarenta (240) de ejecución del contrato inicial. Es decir, en el año 2021, 2026 y 2031 respectivamente.	
Carvajal	Opción de Compra		
Avianca CEO	Opción de Compra	30 días de anterioridad al cumplimiento de la vigencia inicial del contrato. Es decir en el año 2037.	Arrendatario notificará a arrendador por escrito en el término de vigencia, siempre y cuando éste se encuentre al tanto de sus obligaciones.

#### 4.11. DOCUMENTOS VINCULANTES DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN EN CURSO

A continuación, se presentan los Documentos Vinculantes que el PEI tiene en relación con oportunidades de inversión que se encuentran en curso y su modo de financiación, con corte a la fecha de elaboración de este Prospecto de Información:

Inmueble	Ubicación	Categoría	Participación Pei	Precio de Compra CO \$MM (participación Pei)	Financiación
Jardín Plaza Cali Expansión Norte	Cali	Comercial	49%	169,000	Bancaria
Centro Comercial El Tesoro Etapa 4	Medellin	Comercial	26%	29,321	Bancaria
Centro Comercial Nuestro Bogotá	Bogotá	Comercial	Por Definir (Formula de Precio)	315,000	Bancaria
Koba Ibagué	Ibagué	Bodegas	100%	28,401	Bancaria
Hotel Calablanca Barú	Barú, Bolívar	Especializado	60%	120,120	Bancaria
Clinisanitas Versalles	Cali	Especializado	100%	14,489	Bancaria
Rivana	Medellin	Corporativo	100%	171,279	Bancaria
			<b>Total</b>	<b>847,610</b>	

En todo caso, la suscripción de Documentos Vinculantes en relación con oportunidades de inversión en curso es divulgada por el PEI como información relevante, de conformidad con los parámetros establecidos para estos efectos en el Decreto 2555 de 2010.

#### 4.12. COMPROMISOS EN FIRME POR PARTE DE ÓRGANOS DE DIRECCIÓN

Los compromisos en firme por parte del Comité Asesor del PEI son aquellos que se relacionan en el numeral 4.11 anterior.

#### 4.13. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS FIJOS PROPIOS, EN LEASING, RENTADOS Y OTROS

A continuación, se describen los activos fijos del PEI distintos a las inversiones inmobiliarias ya descritas en el numeral 4.8 del presente capítulo.

El Patrimonio Autónomo reconoce la propiedad planta y equipo al costo menos la depreciación acumulada. El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo, la cual corresponde en su mayoría a muebles, enseres y cámaras de seguridad del Centro Comercial Jardín Plaza Cali:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>
<b>Costo</b>	
Saldo anterior	\$ 624,795
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	-
Retiros operaciones conjuntas	-
<b>Saldo actual</b>	<b>\$ 624,795</b>
	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>	
Saldo anterior	\$ 401,040
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	14,744
<b>Saldo actual</b>	<b>415,784</b>
	<b>\$ 209,011</b>

La depreciación se hace por método de línea recta. Al cierre del 30 de septiembre de 2019 y al 30 de septiembre de 2020 no existían restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades y equipo. Asimismo, a la fecha de radicación del presente Prospecto de Información no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades y el equipo.

**4.14. PATENTES, MARCAS Y OTROS DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL DEL EMISOR**

En la actualidad, no existen patentes, marcas y otros derechos de propiedad intelectual del PEI que estén siendo usadas bajo convenios con terceras personas.

**4.15. INFORMACIÓN SOBRE CUALQUIER PROTECCIÓN GUBERNAMENTAL E INVERSIÓN DE FOMENTO QUE AFECTE AL EMISOR**

El PEI no tiene conocimiento respecto de ninguna protección gubernamental e inversión de fomento que beneficie o menoscabe su situación o la de sus filiales.

**4.16. OPERACIONES CON COMPAÑÍAS O PERSONAS VINCULADAS DURANTE EL AÑO INMEDIATAMENTE ANTERIOR**

A continuación se relacionan los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019:

a. Fideicomitente

El siguiente es un detalle de los aportes del Fideicomitente:

	Al 31 de diciembre de 2019
Aportes del fideicomitente	<u>\$ 1,000</u>

El PEI no registra ninguna operación adicional al aporte inicial con la posición contractual de Fideicomitente.

b. Administrador Inmobiliario

A continuación, se detallan los saldos que se tienen con el Administrador Inmobiliario, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración Inmobiliaria:

	Al 31 de diciembre de 2019
<b>Pei Asset Management S.A.S.</b>	
Gastos anticipados	\$ 1,345,407
Cuentas por pagar – comisiones	7,138,835
Gastos de administración	<u>45,066,727</u>

**4.17. CRÉDITOS O CONTINGENCIAS QUE REPRESENTEN EL CINCO POR CIENTO (5%) O MÁS DEL PASIVO TOTAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DEL ÚLTIMO EJERCICIO**

Al cierre del corte de septiembre 2020, los créditos o contingencias que representan 5% o más del pasivo total son los relacionados con las obligaciones financieras (deuda bancaria y bonos ordinarios), los cuales representan el 97.2% y se pueden observar en detalle en el numeral 4.18 del presente Prospecto.

Adicionalmente los ingresos anticipados representan el 0.6% del pasivo total.

La prelación del pago de los créditos es la señalada para los pagos en el Contrato de Fiducia y el Prospecto de Información del Programa de Títulos Participativos del PEI. A la fecha de elaboración del presente Prospecto de Información el PEI se encuentra al día en el pago de sus obligaciones financiera de pago de capital e intereses.

#### 4.18. OBLIGACIONES FINANCIERAS DEL EMISOR A SEPTIEMBRE DE 2020

A continuación, se presentan las obligaciones financieras del PEI con corte al último trimestre calendario inmediatamente anterior a la fecha de elaboración del presente Prospecto de Información:

Detalle	Saldo a Sep. 2020	% Tasa		Tasa Promedio
		Fija	% Tasa Variable	Ponderada
<b>Corto Plazo</b>	<b>\$ 98,760,854,346</b>	<b>28%</b>	<b>72%</b>	<b>3.83%</b>
Bancolombia S.A.	\$ 3,430,000,000			
Banco de Bogotá S.A.	\$ 0			
Banco Itaú	\$ 952,777,779			
Banco de Occidente S.A.	\$ 32,718,076,567			
Banco Colpatria Scotiabank	\$ 30,000,000,000			
Banco Davivienda S.A.	\$ 0			
Banco BBVA	\$ 27,740,000,000			
Banco Popular	\$ 3,920,000,000			
<b>Largo Plazo</b>	<b>\$ 1,008,963,726,051</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>4.05%</b>
Bancolombia S.A.	\$ 506,665,073,244			
Banco de Bogotá S.A.	\$ 260,560,272,056			
Banco Itaú	\$ 144,973,146,948			
Banco de Occidente S.A.	\$ 0			
Banco Colpatria Scotiabank	\$ 51,598,105,307			
Banco Davivienda S.A.	\$ 45,167,128,495			
Banco BBVA	\$ 0			
Banco Popular	\$ 0			
<b>Total</b>	<b>\$ 1,107,724,580,397</b>	<b>3%</b>	<b>97%</b>	<b>4.03%</b>

El 96% del total de las obligaciones financieras del PEI con entidades bancarias tiene amortización de capital al vencimiento y el 4% restante tiene amortización a capital periódica (mensual, trimestral, semestral).

Del 97% de las obligaciones con tasa variable, el 85% se encuentra indexado a IBR, el 14% a IPC y el 1% restante a DTF.

A continuación, se presenta el costo efectivo anual por entidad financiera, así como la forma de pago de los intereses del portafolio de obligaciones financieras del PEI con corte al último trimestre calendario inmediatamente anterior a la fecha de elaboración del presente Prospecto de Información.

Detalle	Saldo a Sep.2020	Tasa EA	Mensual	Trimestral	Semestral
Bancolombia S.A.	\$ 510,095,073,244	3.90%	61%	36%	3%
Banco de Bogotá S.A.	\$ 260,560,272,056	4.28%	45%	55%	0%
Banco Itaú	\$ 145,925,924,727	3.87%	1%	51%	48%
Banco de Occidente S.A.	\$ 32,718,076,567	3.63%	31%	69%	0%
Banco Colpatria Scotiabank	\$ 81,598,105,307	3.30%	0%	100%	0%
Banco Davivienda S.A.	\$ 45,167,128,495	5.87%	100%	0%	0%
Banco BBVA	\$ 27,740,000,000	4.50%	100%	0%	0%

Banco Popular	\$ 3,920,000,000	4.55%	100%	0%	0%
---------------	------------------	-------	------	----	----

A continuación, se presenta el calendario de vencimientos de capital de las obligaciones financieras del PEI con entidades bancarias, vigentes con corte a septiembre de 2020.

Año	Monto
2020	\$ 0
2021	\$ 98,760,854,346
2022	\$ 450,009,927,540
2023	\$ 242,345,943,737
2024	\$ 223,357,878,385
2025	\$ 38,416,420,490
2028	\$ 38,999,684,028
2029	\$ 15,833,871,871
<b>Total</b>	<b>\$ 1,107,724,580,397</b>

#### 4.19. PROCESOS PENDIENTES CONTRA EL EMISOR

A la fecha de radicación del presente Prospecto de Información ante la Superintendencia Financiera de Colombia, no existen procesos pendientes en contra del Emisor.

#### 4.20. VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES

De manera adicional a los valores inscritos en virtud del presente Programa de Emisión y Colocación, a la fecha de elaboración del presente Prospecto de Información el PEI tiene Títulos Participativos inscritos en el RNVE y en la bvc, los cuales han sido colocados dentro del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, cuyo plazo puede ser consultado en el Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI.

#### 4.21. INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS DE DEUDA EN CURSO QUE SE HAN OFERTADO PÚBLICAMENTE Y SE ENCUENTRAN SIN REDIMIR

A la fecha de elaboración del presente prospecto, el PEI tiene los siguientes títulos de deuda en curso, los cuales se han emitido públicamente con cargo al presente Programa de Emisión y Colocación:

Serie <sup>1</sup>	Sub-serie	Plazo	Fecha Emisión	Vencimiento	Tasa	Monto
Serie C	C3	3 años	28/08/2018	28/08/2021	IPC + 2.79%	\$ 116,005,000,000
Serie C	C10	10 años	28/08/2018	28/08/2028	IPC + 3.96%	\$ 209,426,000,000
Serie C	C25	25 años	28/08/2018	28/08/2043	IPC + 4.30%	\$ 174,569,000,000
Serie A	A5	5 años	07/11/2019	07/11/2024	TF* 6.50% E.A.	\$ 122,000,000,000
Serie A	A10	10 años	07/11/2019	07/11/2029	TF* 7.28% E.A.	\$ 226,000,000,000
Serie C	C25	25 años	07/11/2019	07/11/2044	IPC + 3.79%	\$ 152,000,000,000
<b>Total</b>						<b>\$ 1,000,000,000,000</b>

<sup>1</sup>Tasa Fija

#### 4.22. GARANTÍAS REALES OTORGADAS A FAVOR DE TERCEROS

A la fecha en que se radica el presente Prospecto de Información ante la Superintendencia Financiera de Colombia el PEI no ha otorgado garantías reales a favor de terceros.

#### 4.23. EVALUACIÓN CONSERVADORA DE LAS PERSPECTIVAS DEL PEI

A la fecha de realización de este Prospecto de Información, el PEI cuenta con más de COP 800.000 millones en documentos vinculantes, los cuales se incorporarán al Portafolio de activos inmobiliarios en los próximos tres años. Dentro de estas oportunidades de inversión, la categoría comercial es la más relevante con aproximadamente el 61% del total del valor de los activos, seguida de la categoría de activos corporativos, especializados y logísticos con el 20%, 16% y 3%, respectivamente. De esta manera, se estima que el vehículo en el año 2023 tenga activos bajo administración (AUM por sus siglas en inglés), superiores a los COP 7.6 billones, desconociendo cualquier valorización o condición de mercado adicional, al tiempo que continuará profundizando la diversificación por zona geográfica, tipo de activos y arrendatarios. Esta estrategia continuará apalancándose por medio de la financiación bancaria, la emisión de Títulos de Contenido Crediticio y la emisión de Títulos Participativos.

#### 4.24. VALORACIÓN DEL PEI

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, el valor del PEI en la Fecha de Suscripción del primer Tramo, fue el monto recibido de los Inversionistas de Títulos Participativos por la colocación del Primer Tramo.

El valor del patrimonio autónomo PEI se determinará de acuerdo con lo establecido en la sección 6.2.1 del Capítulo I de la Circular 100 de 1995 de la SFC, y las normas que la adicione o modifiquen.

El valor del PEI será calculado diariamente por la Fiduciaria, quien comunicará diariamente a los Inversionistas de Títulos Participativos interesados, el valor de los Títulos Participativos resultante de la valoración del PEI, a través de la página de Internet de la Fiduciaria ([www.fiduciariacorficolombiana.com.co](http://www.fiduciariacorficolombiana.com.co)) o en su defecto, será publicado en una cartelera en las oficinas de la Fiduciaria.

Para el caso de los Activos Inmobiliarios, el valor comercial estará dado por su último Avalúo Comercial, con un incremento por valorización del IPC desde la fecha en que se realizó el avalúo hasta el día anterior a la fecha del siguiente Avalúo Comercial. Ningún Avalúo Comercial podrá tener una vigencia superior a doce (12) meses. La diferencia entre el valor comercial de los Activos Inmobiliarios y su valor contable será registrada como un superávit por valorización.

La Fiduciaria presentará los Avalúos Comerciales al Comité Asesor dentro de los tres (3) primeros meses del año y antes de que se lleve a cabo la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos. Los Avalúos Comerciales y sus actualizaciones deberán ser elaborados directamente por una Lonja de Propiedad Raíz de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico o, previa autorización del Comité Asesor, por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores.

## **CAPÍTULO 5 - COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR**

---

El presente capítulo tiene como objetivo proporcionar información que facilite el análisis y la comprensión de los cambios importantes que han ocurrido en los resultados de la operación y en la situación financiera del PEI, hasta la fecha de elaboración del presente Prospecto de Información.

### **5.1. COYUNTURA (COVID-19)**

La emergencia económica y sanitaria que enfrenta el país con ocasión de la pandemia por el virus COVID-19, ha generado una desaceleración económica que impacta diferentes sectores productivos y de generación de renta. Sin embargo, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (el “PEI”) cuenta con clientes en diferentes sectores que se han visto menos afectados por esta coyuntura, tales como, sectores de alimentos y bebidas no alcohólicas, salud y educación, y servicios financieros. Por último y adicional a lo mencionado anteriormente, la diversificación geográfica ofrece un factor adicional a considerar en la situación actual.

Teniendo en cuenta la cantidad considerable de normativa que ha sido expedida por el gobierno nacional dentro del marco de los estados de excepción declarados por la referida coyuntura, así como, la apertura progresiva de diferentes sectores de la economía y la latente posibilidad de declaratoria de nuevas cuarentenas, el PEI actualiza periódicamente los posibles efectos que esta situación extraordinaria pueda generar respecto del vehículo, sin que a la fecha se haya establecido el impacto definitivo de la misma sobre las rentas por explotación de activos inmobiliarios.

#### **a. Medidas y estrategias de mitigación adoptadas:**

El PEI ha adoptado una estrategia de gestión comercial frente a los contratos de arrendamiento y de concesión suscritos con sus clientes, la cual, ha propendido por atender las solicitudes de los locatarios del PEI de manera particular, caso a caso, según sus condiciones específicas.

- (i) En línea con lo anterior, se adoptaron cuatro tipos de alivios, implementados por el PEI dependiendo de cada caso particular y de las condiciones de cada cliente, de la siguiente manera:(i) El otorgamiento de un alivio aplicable a todas las categorías inmobiliarias, de hasta 45 días en el pago del canon de arrendamiento para los tres meses del segundo trimestre del 2020 (abril, mayo y junio). Lo anterior, en adición a la posibilidad de diferir el pago del saldo facturado en los siguientes 6 a 12 meses.
- (ii) (ii) Para la categoría de activos especiales (principalmente gimnasios, cines y establecimientos de entretenimiento infantil), el otorgamiento de un alivio de hasta 60 días en el pago del canon de arrendamiento aplicable a los tres meses del segundo trimestre del 2020 (abril, mayo y junio).
- (iii) (iii) La negociación de acuerdos de mayor plazo para saldar conceptos pendientes de pago del segundo trimestre del 2020, de tal forma que dichos montos puedan ser cubiertos en plazos de hasta 12 meses contados a partir del mes de julio del 2020. Para otorgar dicho alivio el arrendatario debía encontrarse al día y en cumplimiento de sus obligaciones contractuales de forma previa al inicio de la actual coyuntura.
- (iv) En el tercer trimestre del año a raíz de la extensión de la cuarentena y medidas de distanciamiento social se otorgaron los siguientes alivios a los arrendatarios: descuento decreciente del canon fijo durante el semestre o un porcentaje sobre las ventas, el que sea mayor, condonación de incrementos para el año 2020 o un descuento sobre el canon fijo para



los arrendatarios más afectados.

Asimismo, se han trasladado a favor de los locatarios los ahorros en gastos de operación en activos sujetos a propiedad horizontal, lo cual, se ha visto reflejado en la facturación de las cuotas de administración. Por lo anterior, dichos ahorros operativos para los meses de julio, agosto y septiembre de 2020, pueden llegar a representar un ahorro promedio de hasta el 10% en la cuota de administración a cargo de los locatarios.

Con corte al 30 de septiembre del año 2020, se adelantaron alrededor de 1,790 procesos de negociación de los contratos de arriendo y concesión del PEI, que representan para el tercer trimestre el 12% de los ingresos totales causados para este periodo, de los cuales 1,554 reflejaron los beneficios anteriormente señalados y otros asociados, y 236 se encontraban en proceso de cierre. Así, la categoría de activos con mayor número de propuestas de negociación ha sido la comercial, con propuestas respecto del 95% de los activos, seguido de logísticos con un 2%, corporativo 2% y 1% en activos especializados.

Adicionalmente, el 30 de mayo de 2020, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 797 de 2020, por medio del cual se permitía la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales en donde se llevan a cabo las actividades económicas que se listan a continuación y que no puedan ejercerse por las instrucciones de orden público:

- I. Bares, discotecas, billares, casinos, bingos, terminales de juegos de video.
- II. Gimnasios, piscinas, spa, sauna, turco, balnearios, canchas deportivas, parques de atracciones mecánicas y parques infantiles.
- III. Cines y teatros.
- IV. Servicios religiosos que impliquen aglomeraciones.
- V. Alojamiento y servicios de comida.
- VI. Eventos de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas.

El decreto en referencia fue aplicable desde el 1º de junio de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020.

Como consecuencia de la terminación unilateral, el arrendatario estaba obligado al pago del valor correspondiente a un tercio de la cláusula penal pactada en el contrato y ante la inexistencia de la cláusula penal, el arrendatario estaba obligado al pago de un canon de arrendamiento. Adicionalmente, para que el arrendatario pudiera terminar unilateralmente el contrato debía estar al día en el pago de cánones de arrendamiento y servicios públicos causados, así como con las demás obligaciones pecuniarias a su cargo hasta la fecha en que se realizará la terminación.

Conforme lo anterior, el decreto se estimaba cobijaría a 166 arrendatarios ubicados en 345 activos del PEI, resaltando que varios activos del vehículo están bajo figuras de concesión. Sin embargo, es importante mencionar que, al 30 de septiembre de 2020, ningún arrendatario del PEI se acogió a dicho decreto.

#### **b. Cartera:**

La cartera incrementó comparando los saldos presentados de diciembre 2019 vs septiembre 2020, producto de los acuerdos comerciales a los que se llegó con los clientes, como resultado de la situación actual de la emergencia económica y sanitaria. Lo anterior, llevó a la cartera a su nivel máximo en Junio, como consecuencia de los diferimientos otorgados a los arrendatarios. Ahora bien, a 30 de septiembre, se han recaudado los compromisos comerciales ofrecidos durante la emergencia económica recaudando COP 5,995 MM versus COP 5,210MM proyectados.

Por otro lado, cabe mencionar que la categoría comercial es la que se vio más afectada debido al cierre de los locales, evitando la generación de ingresos para este segmento. Adicionalmente, se han adecuado los activos con todos los protocolos de bioseguridad requeridos por ley y cumpliendo con las normativas vigentes necesarias para reanudar la operación.

Entre tanto, en relación con el análisis del enfoque simplificado, basado en la NIIF 9, que emplea el PEI, se ha evaluado el comportamiento histórico de recuperación de las cuentas por cobrar en lo corrido del año. En ese sentido, se tomaron las cuentas por cobrar originadas en el ciclo normal del negocio, las cuales son consideradas como activos financieros a corto plazo y cuyos plazos contractuales no exceden doce meses. En consecuencia y basados en dicho análisis, se puede concluir que las variaciones en las edades de cartera no generan cambios en el cálculo de la pérdida esperada y se mantiene un comportamiento inalterado en los rangos de pérdida esperada actuales para cada categoría.

### **c. Avalúos:**

Los avalúos comerciales y sus actualizaciones son elaborados directamente por un miembro de una lonja de propiedad raíz, o por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores de acuerdo con las técnicas de valoración aceptadas en las normas internacionales de información financiera, y aprobados por el Comité Asesor del Pei. Por lo tanto, la determinación del valor comercial de los inmuebles del portafolio del PEI es realizada por terceros independientes contratados por el PEI para tal fin.

Respecto a los avalúos realizados durante el segundo trimestre del 2020 es importante mencionar que por las medidas de restricción de movilidad adoptadas por el Gobierno Nacional algunos evaluadores no lograron realizar la inspección física al inmueble y su entorno, adicionalmente, dichos profesionales enfatizan en sus informes que los valores razonables de cada uno de los inmuebles pueden cambiar de forma rápida y significativa considerando la incertidumbre asociada a la coyuntura actual. Ahora bien, durante el tercer trimestre los evaluadores pudieron hacer sus visitas a los inmuebles de manera programada

En los avalúos realizados desde el 1 de julio hasta el cierre de septiembre se presentó una desvalorización promedio del 2.30% respecto al valor en libros de los activos evaluados durante este periodo y dejando el impacto del año corrido en una desvalorización de 1.04%. Sin embargo, considerando la incertidumbre financiera y económica asociada con el COVID-19 el valor razonable de las propiedades de inversión pudiera presentar una afectación adicional en un futuro cercano, el cual a la fecha de emisión de este estado financiero se desconoce y dependerá principalmente de la evolución de la economía mundial y nacional, la estabilidad financiera de los arrendatarios y las medidas que adopte el Gobierno Nacional. Pese a lo anterior, la gerencia considera que en la medida que los avalúos comerciales se efectúan bajo la metodología de flujo de caja descontado ("FCD") con un horizonte de diez años, la eventual disminución en los ingresos sería coyuntural.

### **d. Endeudamiento COVID:**

El impacto de la coyuntura actual sobre el endeudamiento del vehículo ha consistido principalmente en los movimientos de las tasas de interés, específicamente la porción de deuda indexada a IBR e IPC, la cual ha tenido un efecto positivo sobre el costo de financiamiento promedio del portafolio. En este sentido, al cierre de septiembre de 2020 el 43% del portafolio se encontraba indexado a IBR y el 38% a IPC, lo cual le ha permitido al vehículo incorporar en su costo de financiación la disminución de estos dos indicadores. De esta manera, la tasa de interés promedio del portafolio de deuda registró una caída

de más de 208 puntos básicos al pasar de 7.14% EA al cierre de 2019 a 5.06% EA para el mes de septiembre de 2020.

A finales del mes de marzo, y como medida para fortalecer la posición de caja del vehículo y mitigar el riesgo de liquidez, se tomó la decisión de solicitar un desembolso de crédito de capital de trabajo por un total de \$70,000 millones con un plazo de 24 meses.

## 5.2. TENDENCIAS, COMPROMISOS O ACONTECIMIENTOS CONOCIDOS QUE PUEDAN O VAYAN A AFECTAR SIGNIFICATIVAMENTE LA LIQUIDEZ DEL EMISOR, SUS RESULTADOS DE OPERACIÓN O SU SITUACIÓN FINANCIERA

El vehículo está expuesto a cambios de mercado y a hechos de fuerza mayor que pueden tener un impacto sobre los índices de vacancia, ocasionar una menor eficacia en la renovación de contratos, un incremento de cartera del vehículo, un incremento en el costo de financiación, así como también a cambios regulatorios y normativos como contribuciones o impuestos asociados a los activos inmobiliarios del vehículo. Todo lo anterior, son eventos que los inversionistas evaluarán y que podrían afectar la liquidez del Emisor.

En términos de **vacancia física promedio**, el objetivo de la Administradora Inmobiliaria es mantenerla dentro de los estándares de la industria para así maximizar la entrega de rendimientos a los Inversionistas de Títulos Participativos. No obstante, como consecuencia de la incorporación de activos en estabilización como Atrio Torre Norte, Nuestro Cartago y Jardín Plaza Cúcuta, la vacancia física promedio pasó de 5.80% en 2019 a un promedio de 8.90% durante los primeros nueve meses de 2020.

Por otra parte, mediante la coordinación de las **renovaciones de contratos comerciales** la Administradora Inmobiliaria propende que el portafolio de contratos de arrendamiento tenga una vigencia promedio mayor a 6 años ponderados por ingresos operacionales mediante una estrategia encaminada a posicionar al PEI como aliado estratégico de los arrendatarios, esto con el objetivo de construir y mantener relaciones comerciales de largo plazo. Ahora bien, con ocasión de la incorporación de activos inmobiliarios en la categoría de activos comerciales tales como los centros comerciales Único, Plaza Central, Jardín Plaza Cúcuta y Nuestro Cartago, entre otros, los cuales cuentan con plazos contractuales menores a 5 años con el fin de capturar con mayor frecuencia los incrementos en las rentas. En este sentido, este indicador ha venido disminuyendo, pasando de 8.1 años en 2016 a 6.3 años a cierre de septiembre de 2020. En línea con lo anterior, en el transcurso de los primeros nueve meses de 2020 la Administradora logró renovar el 95% de los contratos presupuestados para renovación, restableciendo más de COP 40,703 millones de pesos de ingresos anualizados derivados de la renovación de los contratos comerciales.

En cuanto al **gasto de prediales**, éste es el principal rubro dentro de la estructura de gastos del vehículo, motivo por el cual la Administradora Inmobiliaria se ha enfocado en capturar la mayor cantidad de ahorros, con base en la actualización oportuna de la información catastral y el manejo adecuado de las obligaciones tributarias de los activos inmobiliarios. En ese sentido, como proporción de los ingresos, este rubro se ha mantenido en 6% para los años 2017, 2018 y 2019. Sin embargo, durante el periodo comprendido entre enero y septiembre de 2020 esta relación registró un incremento al ubicarse en 7.5%, debido a la subejecución en ingresos asociada a los alivios otorgados a los locatarios como parte de la estrategia comercial adoptada para hacer frente a la Coyuntura.

Por otro lado, **la cartera** del vehículo se ha mantenido estable durante los últimos 3 años. A cierre del año del 2017, el indicador de rotación de cartera se ubicó en 11 días, representando cerca de un 3% de los ingresos anuales. Para el 2018 y 2019 este indicador de rotación se ubicó en 10 y 12 días respectivamente, equivalente al 3% de los ingresos anuales para ambos periodos. A corte de septiembre 2020, la rotación de cartera ascendió a 36 días o 7.38% frente a los ingresos de los últimos

12 meses. Esto se debe principalmente a los diferimientos otorgados a los locatarios descritos en el numeral 5.1.

En cuanto al **costo y niveles del Endeudamiento Financiero**, el objetivo de la Administradora Inmobiliaria es gestionar de manera continua el endeudamiento para optimizar la estructura de capital del PEI. De la misma manera busca como mantener niveles de apalancamiento que estén acordes con el tamaño, la calificación crediticia del vehículo, los límites de apalancamiento financiero permitidos por el Contrato de Fiducia y las condiciones de mercado, propendiendo porque el vencimiento promedio del portafolio de deuda se aproxime al vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento. De esta manera, el costo promedio ponderado de la deuda del PEI pasó de ubicarse en 11.4% al cierre de diciembre de 2016 a 5.06% a cierre de septiembre de 2020, mientras que el vencimiento promedio pasó de aproximadamente 1.6 años a 7.06 años durante el mismo periodo. Lo anterior como resultado de la primera emisión de bonos ordinarios realizada en agosto de 2018 en el mercado de valores por un monto de COP 500,000 millones, distribuido en tres Subseries de 3, 10 y 25 años indexadas a IPC, con spreads de 2.79%, 3.91% y 4.30% respectivamente. De la misma manera, en noviembre de 2019, el vehículo realizó su segunda emisión en donde logró colocar COP 500,000 millones adicionales, repartidos en tres Subseries: dos de 5 y 10 años en tasa fija y una de 25 años indexada al IPC, con unas tasas de 6.50%, 7.28% e IPC+3.79%, respectivamente.

En consecuencia, durante los primeros nueve meses del 2020 el costo promedio ponderado del Endeudamiento Financiero se ubicó en 6.25%, 79 puntos básicos por debajo del costo registrado en el mismo periodo de 2019.

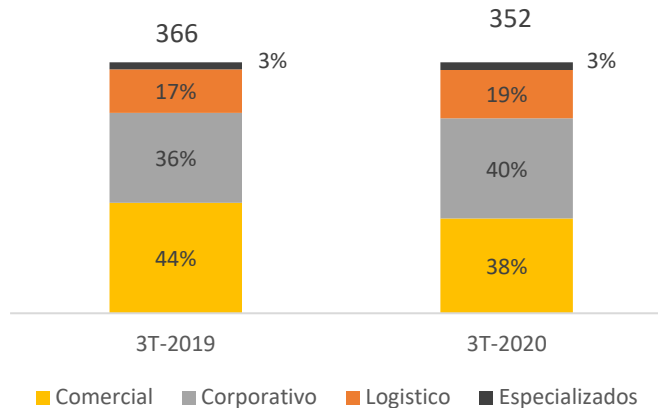
Con el objetivo de mitigar el riesgo de tasa de interés, a partir del 2018 la administradora ha propendido por mantener el portafolio de deuda con una mayor exposición a la inflación, teniendo en cuenta la cobertura natural que se configura a través de los incrementos de los cánones de arrendamiento, los cuales se encuentran contractualmente indexados al IPC. De esta manera, el portafolio de deuda pasó de no tener exposición a la inflación y tener el 3.9% a tasa fija a cierre de diciembre de 2016, a tener el 38% indexado a IPC y el 18% a tasa fija en septiembre de 2020. Adicionalmente, desde inicios del 2020, la administradora tomó la decisión de incrementar la exposición del portafolio de deuda al Indicador Bancario de Referencia ("IBR"), con el fin de ampliar su diversificación y poder capturar la disminución de las tasas de intervención del Banco de la República a raíz de la Coyuntura.

Finalmente, la estrategia de crecimiento del PEI se ha apalancado en la emisión de Títulos Participativos (calificación 'iAAA' por BRC Investors), cuya colocación oportuna y completa depende de variables ajenas a la gestión del Administrador Inmobiliario, como las condiciones de mercado y el ambiente macroeconómico.

### 5.3. COMPORTAMIENTO DE LOS INGRESOS OPERACIONES, GASTOS OPERACIONALES E INGRESOS NETOS OPERACIONALES (NOI)

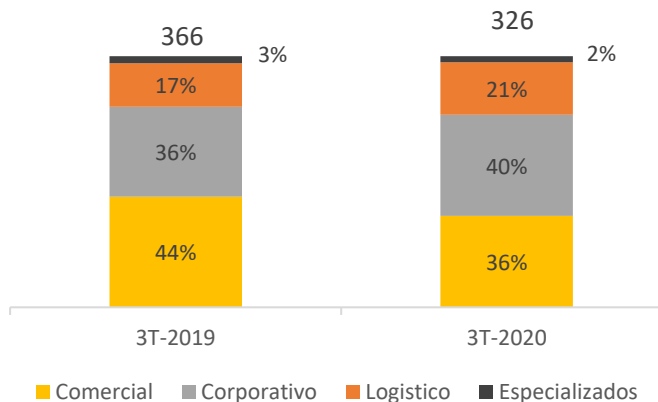
- a. Análisis horizontal primeros nueve meses de 2020 y nueve meses 2019
  - i. Ingresos operacionales

Durante los primeros nueve meses del 2020, los ingresos operacionales del vehículo presentaron una disminución del 3.7% frente al mismo periodo del año anterior al ubicarse en COP 352,000 millones. Lo anterior, como consecuencia de la caída de 18% en los ingresos de la categoría comercial, explicada principalmente por los alivios otorgados a los arrendatarios en respuesta a la Coyuntura. La situación anterior, fue compensada por el incremento en los ingresos de las categorías de inmuebles logísticos, corporativos y especializados, las cuales registraron un crecimiento de 8%, 7% y 5% respectivamente, a causa de la disminución de vacancia en inmuebles logísticos y a la adquisición de Atrio y Clínica Sanitas Ciudad Jardín.



Gráfica de los ingresos operacionales<sup>1</sup> a 30 de septiembre de 2019 y 30 de septiembre de 2020, incluyendo las adquisiciones realizadas durante los primeros nueve meses del 2019 y del 2020. Cifras en pesos, miles de millones.

Por su parte, los ingresos del Portafolio (mismos metros) a septiembre de 2020, que excluyen las adquisiciones del cuarto trimestre de 2019 y de los primeros nueve meses del 2020, registraron una disminución de 11.0%, alcanzando los COP 326,000 millones (cifras aproximadas). Esta caída está asociada principalmente a los ingresos de la categoría comercial, la cual registró una disminución de 26% como consecuencia de la Coyuntura. Lo anterior, fue compensado parcialmente por la finalización de los periodos de gracia<sup>2</sup> de activos de las categorías corporativa y logística, a las multas por terminación anticipada cobradas en activos como Torre Pacific y a mejores ingresos de arrendamiento de activos como Cittium, Torre Alianza, WBP y One Plaza, lo cual llevó el aumento en los ingresos de la categoría logística y corporativa a 7.3% y 0.2% respectivamente.



Gráfica de los ingresos operacionales<sup>3</sup> del Portafolio a 30 de septiembre de 2019 y a 30 de septiembre de 2020, sin incluir las adquisiciones realizadas durante el último trimestre del 2019 y primeros nueve meses de 2020. Cifras en pesos, miles de millones.

## ii. Gastos operacionales

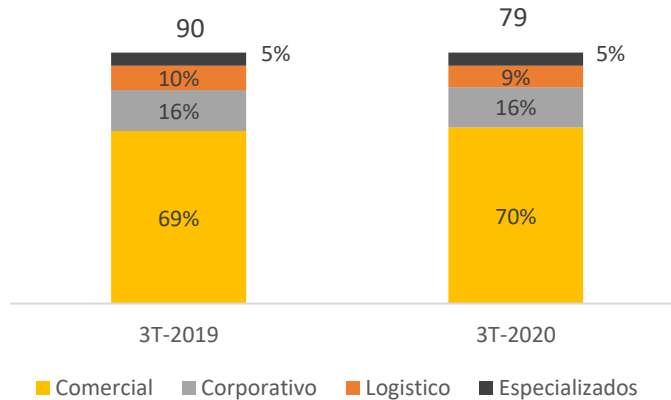
Por otro lado, a cierre de septiembre de 2020 los gastos operacionales del vehículo disminuyeron 12% cuando se compara con el mismo periodo de 2019, asociado principalmente a la modificación en la amortización del impuesto predial, el cual pasó de ser amortizado en el 2019 de 6 meses a 12 meses

<sup>1</sup> Incluye los ingresos reembolsables.

<sup>2</sup> Por periodo de gracia se entiende el periodo acordado entre el PEI y el arrendatario durante el cual el PEI no cobra canon de arrendamiento al arrendatario, a fin de que éste último pueda adecuar el área arrendable. En general el periodo de gracias de un área arrendable puede oscilar entre 1 y 3 meses al iniciar el contrato.

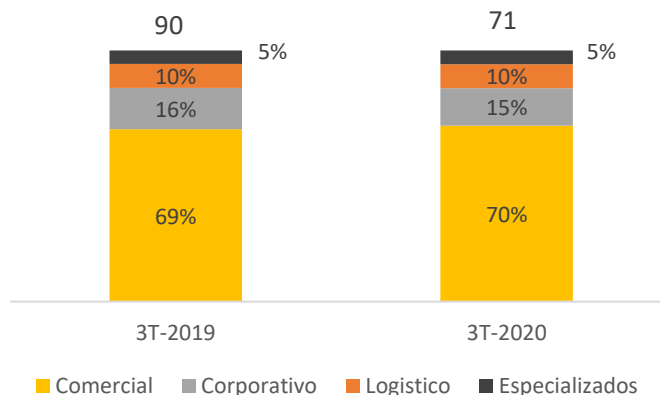
<sup>3</sup> Incluye los ingresos reembolsables.

en el 2020, así como a reducciones en gastos reembolsables y gasto de honorarios de operadores especializados por la disminución en la operación de los inmuebles por la coyuntura. Adicionalmente, el aplazamiento de obras y proyectos generó ahorros en el gasto de reparaciones y mantenimiento y no se tuvo gasto de contribución por valorización ya que fue decretado únicamente para 2019.



Gráfica de los gastos operacionales del Portafolio a 30 de septiembre de 2019 y a 30 de septiembre de 2020, incluyendo las adquisiciones realizadas durante los primeros nueve meses del 2019 y del 2020. Cifras en pesos, miles de millones.

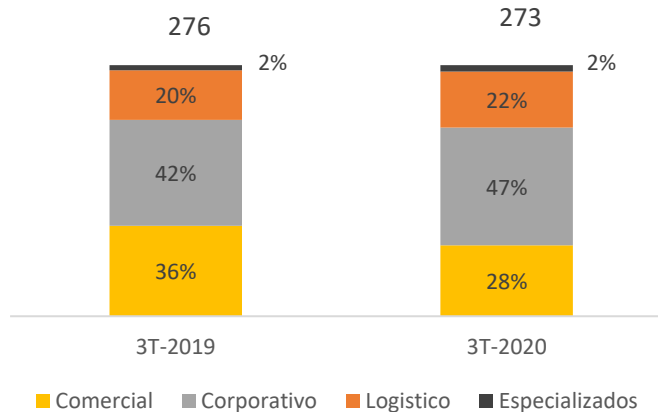
En cuanto a la medición de gastos operacionales para el Portafolio excluyendo las adquisiciones, durante los primeros nueve meses de 2020 se registró una disminución de 21% respecto al mismo periodo del año inmediatamente anterior. Esta variación, se explica principalmente por la amortización del impuesto predial, el cual fue amortizado en el 2019 durante los primeros 6 meses del año y pasó a 12 meses en el 2020, a la disminución del gasto reembolsable y de honorarios de operadores especializados explicada por la Coyuntura y al gasto de la contribución de valorización decretada en el 2019.



Gráfica de los gastos operacionales del Portafolio a 30 de septiembre de 2019 y a 30 de septiembre de 2020, sin incluir las adquisiciones realizadas durante el último trimestre del 2019 y los primeros nueve meses de 2020. Cifras en pesos, miles de millones.

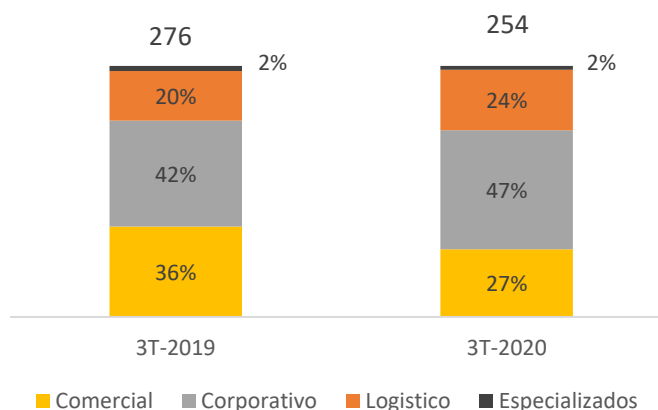
iii. Utilidad neta operativa o NOI

Por lo anterior, a cierre de septiembre de 2020 el NOI<sup>4</sup> registró una disminución de 1% frente al mismo periodo de 2019, pasando de COP 276,000 millones (cifras aproximadas) a COP 273,000 millones (cifras aproximadas) en 2020. Así, el margen operacional o margen NOI<sup>5</sup> a septiembre de 2020 se ubicó en 84%, representando un incremento de 2.8 puntos porcentuales cuando se compara con el mismo periodo de 2019. Lo anterior, asociado principalmente al incremento de los ingresos en las categorías corporativa y logística, a la modificación en la amortización del impuesto predial y a los ahorros obtenidos en los gastos operacionales en rubros como honorarios de operadores especializados, gastos reembolsables y reparación y mantenimiento por la Coyuntura.



Gráfica de NOI por categoría del Portafolio a 30 de septiembre de 2019 y a 30 de septiembre de 2020, incluidas las adquisiciones realizadas durante los primeros nueve meses de 2019 y 2020. Cifras en pesos, miles de millones.

Por su parte, la utilidad neta operativa o NOI excluyendo las adquisiciones del último trimestre de 2019 y las adquisiciones de los primeros nueve meses del 2020, disminuyó en un 8%, alcanzando COP 254.000 millones. Asimismo, el margen operacional o margen NOI incrementó a 84% a cierre de septiembre de 2020, 3.4 puntos porcentuales por encima comparándolo con el mismo periodo de 2019.



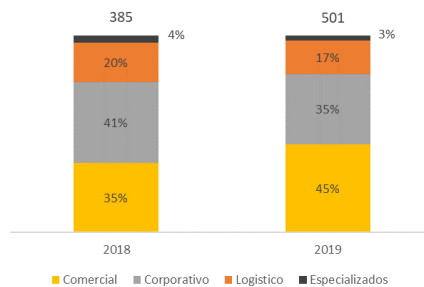
Gráfica de NOI por categoría del Portafolio a 30 de septiembre de 2019 y a 30 de septiembre de 2020, sin incluir las adquisiciones realizadas durante el último trimestre del 2019 y primeros nueve meses de 2020. Cifras en pesos, miles de millones.

<sup>4</sup> NOI hace referencia a la utilidad operacional neta, la cual resulta de restarle los gastos operacionales (como prediales, seguros, honorarios de operadores especializados, reparaciones y mantenimiento) a los ingresos operacionales.  
<sup>5</sup> Margen NOI: como NOI dividido ingresos operacionales.

b. Análisis horizontal 2018 y 2019

i. Ingresos operacionales

Los ingresos operacionales del vehículo pasaron de COP 385,000 millones (cifras aproximadas) en el 2018 a COP 501,000 millones (cifras aproximadas) a cierre de 2019, registrando así un incremento de 31%. Las categorías de inmuebles comercial y corporativa presentaron los mayores incrementos, creciendo 65% y 12% respectivamente, debido principalmente a la adquisición del Centro Comercial Nuestro Montería, el portafolio de Centros Comerciales Único, con una ocupación cercana al 98%, el edificio Torre Alianza, cuyo principal arrendatario es Fiduciaria Alianza y los locales del Centro Comercial Santafé en Medellín. Lo anterior, de la mano de la estabilización de activos como Cittium, One Plaza y Elemento, los cuales fueron exitosamente comercializados durante el 2019.



Gráfica de los ingresos operacionales<sup>6</sup> a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019, incluyendo las adquisiciones realizadas durante el segundo semestre del 2018 y las adquisiciones del 2019. Cifras en pesos, miles de millones.

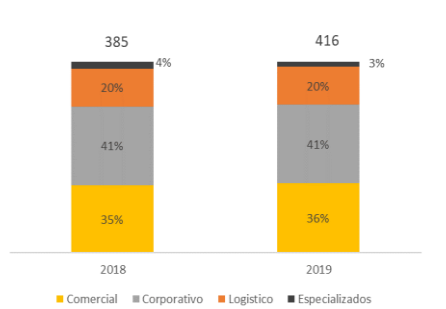
En términos del Portafolio sin incluir las adquisiciones del 2018 y las adquisiciones del 2019, los ingresos crecieron alrededor de 8%, alcanzando COP 416,000 millones (cifras aproximadas). Este crecimiento está asociado principalmente a la finalización de los periodos de gracia<sup>7</sup> de activos de la categoría corporativos y logísticos y mejores ingresos por coberturas de activos<sup>8</sup> como Plaza Central, Amadeus, Nuestro Montería e Ideo Cali. Así, la categoría que más aportó al crecimiento fue la de activos comerciales con un incremento cercano al 11%, gracias a la mayor ocupación física, y a la finalización de los periodos de gracia de Plaza Central. Adicionalmente, la categoría de Corporativos aportó con un incremento de 8% debido a la finalización del periodo de gracia de los contratos de One Plaza y Elemento que se dieron durante el 2018.

<sup>6</sup> Incluye los ingresos reembolsables.

<sup>7</sup> Por periodo de gracia se entiende el periodo acordado entre el PEI y el arrendatario durante el cual el PEI no cobra canon de arrendamiento al arrendatario, a fin de que éste último pueda adecuar el área arrendable. En general el periodo de gracias de un área arrendable puede oscilar entre 1 y 3 meses al iniciar el contrato.

<sup>8</sup> Por coberturas de activos se hace referencia a los mecanismos contractuales que el PEI negocia con sus contrapartes para protegerse de escenarios desfavorables.

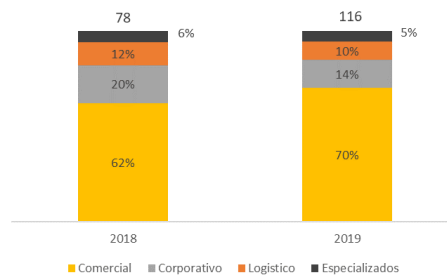




Gráfica de los ingresos operacionales<sup>9</sup> del Portafolio a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2019, sin incluir las adquisiciones realizadas durante el segundo semestre del 2018 y las adquisiciones del 2019. Cifras en pesos, miles de millones.

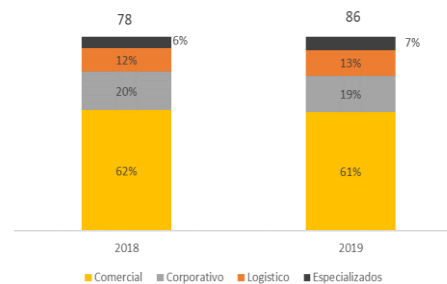
ii. Gastos operacionales

Por otro lado, durante el 2019 los gastos operacionales del vehículo crecieron 48% cuando se compara con el mismo periodo de 2018, asociado principalmente a la adquisición del portafolio de Centros Comerciales Único, el edificio Torre Alianza, los locales del Centro Comercial Santafé en Medellín.



Gráfica de los gastos operacionales del Portafolio a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2019, incluyendo las adquisiciones realizadas durante el segundo semestre del 2018 y las adquisiciones del 2019. Cifras en pesos, miles de millones.

En cuanto a la medición de gastos operacionales excluyendo las adquisiciones realizadas durante el 2018 y durante el 2019, durante el primer semestre de 2019 aumentaron un 8% respecto al mismo periodo del año anterior, principalmente asociado al incremento de los avalúos catastrales de los centros comerciales Plaza Central y Atlantis Plaza, el cual resulta en mayor gasto predial. Por otro lado, el gasto reembolsable neto, el cual se calcula como los ingresos menos los gastos reembolsables, tuvo una disminución del 14%, asociada principalmente a una mejor ocupación de las categorías comercial, logística y corporativa.

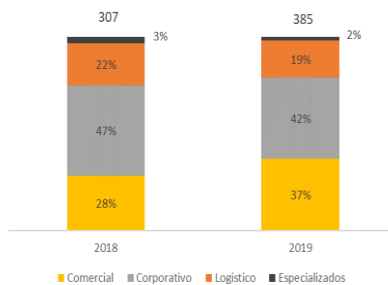


Gráfica de los gastos operacionales del Portafolio a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2019, sin incluir las adquisiciones realizadas durante el segundo semestre del 2018 y las adquisiciones del 2019. Cifras en pesos, miles de millones.

<sup>9</sup> Incluye los ingresos reembolsables.

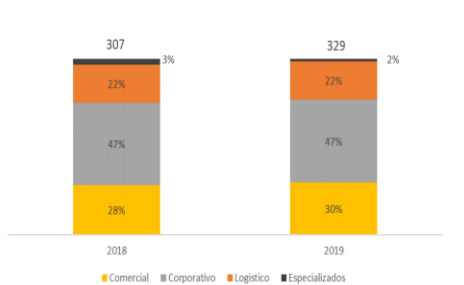
iii. Utilidad neta operativa o NOI

Por lo anterior, para el 2019 el NOI<sup>10</sup> registró un incremento de 25% frente al 2018, pasando de COP 307,000 millones (cifras aproximadas) a COP 385,000 millones (cifras aproximadas) en 2019. Así, el margen operacional o margen NOI<sup>11</sup> se ubicó en 83% durante el 2019. Lo anterior, asociado principalmente a la adquisición del portafolio de Centros Comerciales Único, el cual tiene una ocupación superior al 98% y tiene un margen en línea con la categoría comercial, manteniendo la premisa de rentabilidad de largo plazo del vehículo, de la mano de la diversificación geográfica como de arrendatarios.



Gráfica de NOI por categoría del Portafolio a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, incluidas las adquisiciones realizadas durante el segundo semestre de 2018 y el 2019. Cifras en pesos, miles de millones.

Por su parte, la utilidad neta operativa o NOI excluyendo las adquisiciones del segundo semestre de 2018 y las adquisiciones del 2019, creció en un 7.2% frente al mismo periodo del 2018 alcanzando COP 329.000 millones. Asimismo, el margen operacional o margen NOI se mantuvo inalterado en 83% durante el 2019.



Gráfica de NOI por categoría del Portafolio a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, sin incluir las adquisiciones realizadas durante el segundo semestre de 2018 y el 2019. Cifras en pesos, miles de millones.

c. Análisis horizontal años 2017 y 2018.

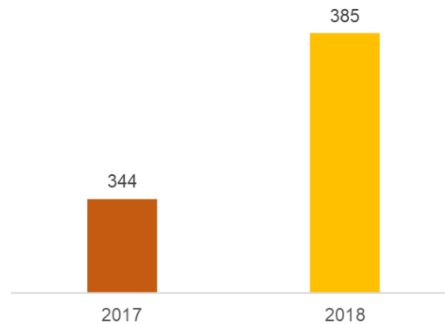
i. Ingresos operacionales

Los ingresos operacionales del PEI tuvieron un crecimiento del 12% entre los años 2017 y 2018. Dicho aumento se debe principalmente a las adquisiciones realizadas durante el 2018 y a la renovación del 91% de los contratos durante el 2018 así como también a los incrementos pactados en los demás contratos. Adicionalmente, los ingresos relacionados con las adquisiciones del 2017 registraron un

<sup>10</sup> NOI hace referencia a la utilidad operacional neta, la cual resulta de restarle los gastos operacionales (como prediales, seguros, honorarios de operadores especializados, reparaciones y mantenimiento) a los ingresos operacionales.

<sup>11</sup> Margen NOI: como NOI dividido ingresos operacionales.

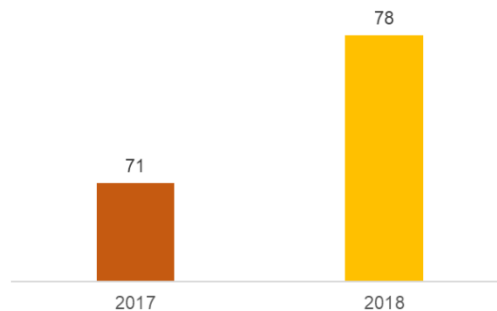
incremento frente al año anterior debido al efecto de tener 12 meses dentro del Portafolio, como el CEO de Avianca y el portafolio de bodegas Nutresa. Por otro lado, se registró una menor vacancia en los activos comerciales que se encuentran en proceso de estabilización, tales como el centro comercial Nuestro Montería y el centro comercial Plaza Central.



Gráfica de ingresos operacionales<sup>12</sup> del Portafolio a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2018, incluyendo las adquisiciones realizadas durante el 2018. Cifras en pesos, miles de millones.

## ii. Gastos operacionales

Por otro lado, los gastos operacionales del vehículo presentaron un incremento de 10%, pasando de COP 71,000 millones (cifras aproximadas) a COP 78,000 millones (cifras aproximadas), asociado principalmente a las adquisiciones ejecutadas el último trimestre del 2017. En este sentido, el gasto reembolsable neto y el impuesto predial son los gastos operacionales más representativo del vehículo. El primero tuvo un crecimiento del 2% debido a una mejor ocupación en los centros comerciales. Sin embargo, el gasto predial tuvo un incremento del 10% debido a que los inmuebles comprados durante el segundo semestre del 2017 no pagaron predial durante el 2017, como el CEO de Avianca y el Éxito Valledupar.



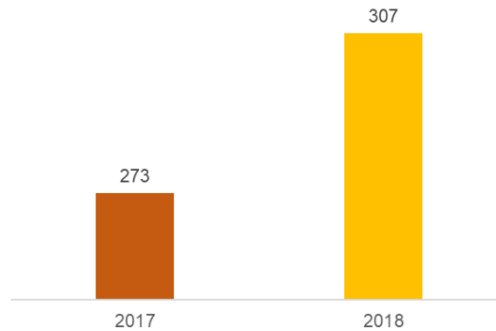
Gráfica de gastos del Portafolio a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2018, incluidas las adquisiciones realizadas durante el 2017 y 2018. Cifras en pesos, miles de millones.

## iii. Utilidad neta operativa o NOI

Por lo anterior, el NOI registró un incremento del 13% pasando de COP 273,000 millones (cifras aproximadas) a cierre de 2017 a COP 307,000 millones (cifras aproximadas) en 2018, lo que corresponde a un margen operativo equivalente del 84%, en línea con el margen registrado el año inmediatamente anterior. Este crecimiento está asociado al mayor ingreso registrado por el incremento de los contratos de arrendamiento, al ingreso adicional proveniente de las adquisiciones realizadas en

<sup>12</sup> Incluye los ingresos reembolsables.

el segundo semestre de 2017, como Avianca, C26 y Éxito Valledupar y al avance en el proceso de estabilización de varios inmuebles comerciales.

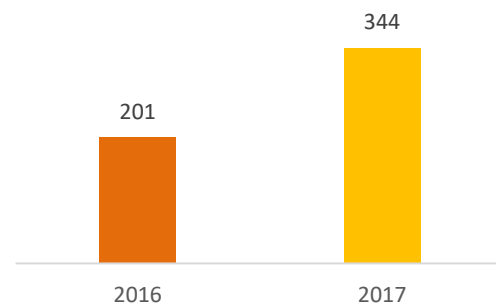


Gráfica de NOI del Portafolio a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2018, incluyendo las adquisiciones realizadas durante el 2018. Cifras en pesos, miles de millones.

d. Análisis horizontal del año 2016 y el año 2017

i. Ingresos operacionales

Los ingresos operacionales del vehículo pasaron de COP 201,000 millones (cifras aproximadas) durante el 2016 a COP 344,000 millones (cifras aproximadas) al cierre del 2017, registrando así un incremento de 71%. Este aumento se debe principalmente a las adquisiciones realizadas durante el 2016 por COP 1,4 billones (cifras aproximadas) y 2017 COP 885,000 millones (cifras aproximadas). Las adquisiciones del 2016 aportaron COP 23,000 millones de ingresos, de los cuales los inmuebles más representativos fueron: Plaza Central y el Portafolio Davivienda. Para el 2017 se incorporaron al Portafolio inmuebles como el CEO de Avianca, el 50% de Nuestro Montería, Hada y las Bodegas del Portafolio Nutresa los cuales tuvieron un impacto positivo de COP 12,000 millones en los ingresos del PEI.



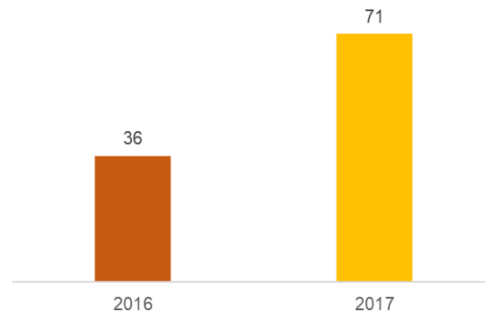
Gráfica de los ingresos operacionales<sup>13</sup> a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2017, incluyendo las adquisiciones realizadas durante el 2017 y 2016. Cifras en pesos, miles de millones.

ii. Gastos operacionales

Los gastos operacionales del Portafolio teniendo en cuenta las adquisiciones realizadas durante los años 2016 y 2017 aumentaron en un 96%. Esto se debe principalmente al incremento en el gasto por concepto de impuesto predial, el cual tuvo un crecimiento del 100% pasando de COP 11,000 millones en el 2016 a COP 22,000 millones para el 2017. Lo anterior se explica principalmente por las adquisiciones de Plaza Central, el CEO de Avianca y del Portafolio Davivienda. Por otro lado, el gasto reembolsable neto, el cual se calcula como los ingresos reembolsables menos los gastos

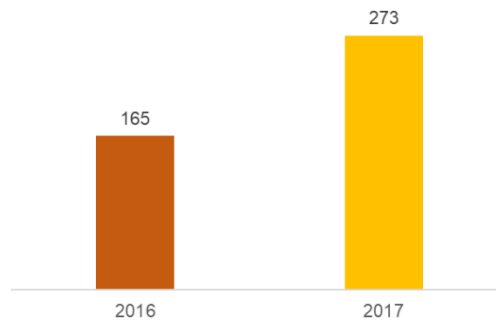
<sup>13</sup> Incluye los ingresos reembolsables.

reembolsables, tuvo un incremento del 63%, asociado principalmente a la adquisición de inmuebles comerciales los cuales tienen una estructura de costos distinta pero que cumplen de igual manera con la promesa de rentabilidad del vehículo debido a su menor costo de adquisición por metro cuadrado frente a activos de otras categorías con mejores márgenes, como los son, por ejemplo, los activos corporativos.



Gráfica de gastos del Portafolio a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2017, incluidas las adquisiciones realizadas durante el 2016 y 2017. Cifras en pesos, miles de millones.

Por lo anterior, para el 2017 el NOI<sup>14</sup> registró un incremento de 65% frente al 2016, pasando de COP 164,000 millones a COP 273,000 millones en 2017. Así, el margen operacional neto o margen NOI<sup>15</sup> se ubicó en 84% en el 2017, un punto porcentual menos que el registrado en el mismo periodo en el 2016. Lo anterior, asociado principalmente a la adquisición de inmuebles comerciales los cuales se encontraban en proceso de estabilización, como el caso de Plaza Central y Nuestro Montería.



Gráfica de NOI del Portafolio a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2017, incluidas las adquisiciones realizadas durante el 2016 y 2017. Cifras en pesos, miles de millones.

#### 5.4. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

##### a. Resultados de la operación 9M-2020

Al cierre de septiembre de 2020, los ingresos operacionales del vehículo se ubicaron en COP 325,000 millones (cifras aproximadas), presentando una disminución del 4% frente al mismo periodo del 2019. De esta manera, los ingresos de las categorías de inmuebles logísticos, corporativos y especializados aumentaron 7%, 7% y 6% respectivamente, debido principalmente a la disminución de vacancia de

<sup>14</sup> NOI hace referencia a la utilidad operacional neta, la cual resulta de restarle los gastos operacionales (como prediales, seguros, honorarios de operadores especializados, y reparaciones y mantenimiento) a los ingresos operacionales.

<sup>15</sup> Margen NOI: como NOI dividido ingresos operacionales.

inmuebles logísticos, y a las adquisiciones de Atrio y Clínica Sanitas Ciudad Jardín. Lo anterior, fue compensado por una caída de 18% en los ingresos de la categoría comercial como consecuencia de los alivios otorgados a los locatarios por la Coyuntura.

Durante los primeros nueve meses del año 2020 la utilidad neta operativa o NOI tuvo un decrecimiento del 1%, pasando de COP 276,000 millones (cifras aproximadas) a cierre de septiembre de 2019 a COP 273,000 millones (cifras aproximadas) en el mismo periodo de 2020. Lo anterior, está asociado principalmente a la disminución de ingresos observada en la categoría comercial como consecuencia de los alivios otorgados a arrendatarios. La disminución de ingresos fue compensada por el cambio de la amortización del gasto del impuesto predial, el cual pasó de ser amortizado en los primeros 6 meses del año en el 2019 a ser amortizado durante 12 meses en el 2020, por la disminución del gasto reembolsable neto, la disminución del gasto en Reparaciones y Mantenimiento y a la menor ejecución de Honorarios de Operadores Especializados, hechos asociados al efecto de la Coyuntura.

En línea con lo anterior, el impuesto predial y el gasto reembolsable se mantuvieron como los rubros de mayor importancia dentro la estructura de gastos. De esta manera, el impuesto predial tuvo una disminución del 18%, equivalente a COP 5,000 millones (cifras aproximadas), como resultado del cambio en la amortización del predial de semestral a anual.

Asimismo, el gasto reembolsable presentó una disminución del 8%, equivalente a COP 3,700 millones (cifras aproximadas) y el gasto de Honorarios Especializados evidenció una disminución equivalente a COP 1,352 millones, comportamientos asociados a la disminución en la operación durante el segundo trimestre del año a raíz de la Coyuntura, principalmente en activos comerciales.

De igual forma, se registró una disminución del gasto en Reparaciones y Mantenimientos de COP 568 millones, explicado principalmente por las obras en proceso de ejecución, en activos como ZFP, Plaza Central y Corporativo 27-7, las cuales fueron postergadas debido a la Coyuntura.

El PEI ha tenido un incremento en el monto del Endeudamiento Financiero, pasando de aproximadamente COP 0.84 billones a corte de diciembre de 2016 a COP 2.05 billones en junio de 2020, asociado a las nuevas adquisiciones que ingresaron al Portafolio y compensado con las tres titularizaciones llevadas en cabo en los últimos 3 años por un valor de COP 2.1 billones. De esta forma, el impacto del mayor monto de endeudamiento se ve reflejado en el gasto financiero del vehículo. Sin embargo, mediante las emisiones de bonos y una reducción considerable en las tasas de interés se ha logrado reducir el costo de la deuda de 11,37% en 2016 a 6,21% al cierre del primer semestre de 2020.

Comparando la tendencia de los últimos 3 años, se evidencia un crecimiento inorgánico debido a las nuevas adquisiciones. Sin embargo, tanto los ingresos como los gastos han presentado un comportamiento similar buscando el rendimiento óptimo del Portafolio. No obstante, este comportamiento está sujeto a variables externas del mercado ajenas a la Administradora Inmobiliaria del PEI, como es el caso del impuesto predial, variaciones en las tasas de interés y situaciones de emergencia sanitaria nacionales e internacionales.

#### a. DURACIÓN PROMEDIO DE LOS CONTRATOS

La duración promedio de los contratos de arrendamiento y concesión es uno de los indicadores más relevantes a la hora de vislumbrar el desempeño del Portafolio. Unos de los objetivos principales de la gestión de la Administradora Inmobiliaria es mantener la vacancia en los niveles más bajos posibles y tener una distribución homogénea de los vencimientos de los contratos, buscando evitar que factores exógenos afecten el comportamiento del flujo de caja.

Al cierre de septiembre de 2020, el vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento registró un incremento de 0.1 años, al pasar de 6.2 años en septiembre de 2019 a 6.3 años en septiembre de 2020.

Lo anterior, se explica principalmente por la firma de nuevos contratos de arrendamiento con periodos de largo plazo en inmuebles de la categoría corporativa. Esto es compensado por el ingreso al portafolio de inmuebles de la categoría comercial tales como Jardín Plaza Cúcuta y Nuestro Cartago los cuales, por motivos estratégicos, pueden tener contratos de arrendamiento a corto o mediano plazo, dado que esto permite aumentar la frecuencia con la que el arrendador puede capturar incrementos en las rentas.

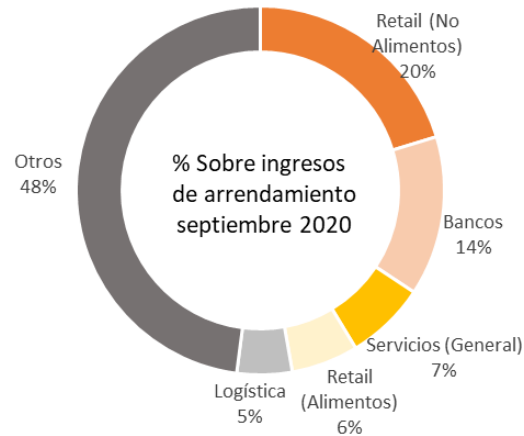
b. VACANCIA Y CARTERA

Durante la segunda mitad del 2019 y el primer semestre de 2020, al Portafolio de inmuebles del vehículo, ingresaron inmuebles en proceso de estabilización, tales como Jardín Plaza Cúcuta, Nuestro Cartago y Atrio Torre Norte. De esta manera, la vacancia física promedio<sup>16</sup> se ubicó en 8.9% a cierre de septiembre del 2020, un incremento aproximado de 330 puntos básicos cuando se compara con el mismo periodo de 2019. Sin embargo, es importante resaltar que estos niveles de vacancia no se traducen directamente en una disminución de los ingresos del vehículo, gracias a los mecanismos de cobertura estructurados por el Administrador Inmobiliario en dichas adquisiciones, con el fin de asegurar un ingreso mínimo al vehículo en el periodo de estabilización.

---

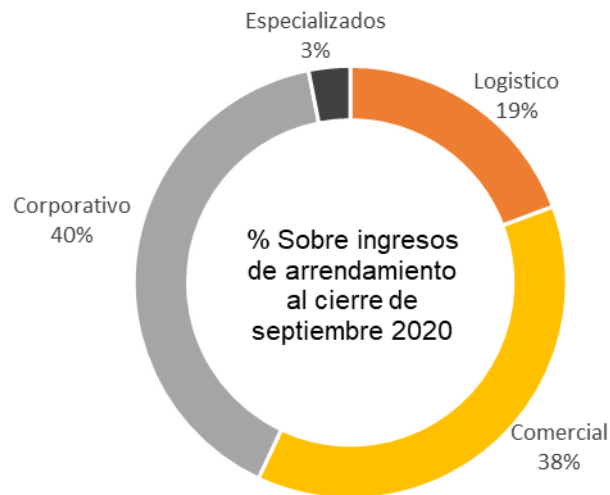
<sup>16</sup> Entendido como el promedio simple de las vacancias mensuales entre enero y diciembre

c. COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO DE INMUEBLES POR SECTOR ECONÓMICO:



La metodología para el cálculo de ingresos por el sector económico se basa en los ingresos mensuales facturados por el tipo de arrendatario. Cifras a corte del 30 de septiembre de 2020.

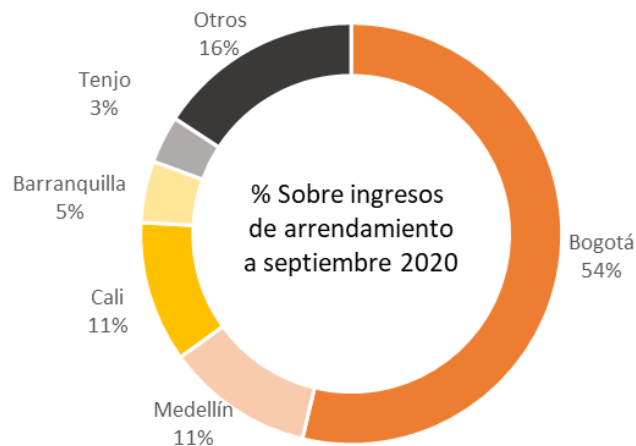
d. COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO POR TIPO DE ACTIVO:



La metodología para el cálculo de ingresos por categoría se basa en los ingresos de arrendamiento ejecutados al cierre de septiembre por el tipo de categoría del activo. Cifras a corte del 30 de septiembre de 2020.



e. COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO POR ZONA GEOGRÁFICA:



La metodología para el cálculo de ingresos por zona geográfica se basa en los ingresos de arrendamiento ejecutados del primer semestre por la ubicación geográfica del del activo. Cifras a corte del 30 de septiembre de 2020.

f. RESULTADOS DE LA OPERACIÓN – 2019

Los ingresos de la operación registraron un incremento del 30%, pasando de COP 385,000 millones (cifras aproximadas) a 501,000 millones (cifras aproximadas) entre el 2018 y el 2019, debido principalmente al crecimiento de 65% de la categoría comercial y 12% de la categoría corporativa. Lo anterior, es resultado de la adquisición e ingreso al Portafolio de los Centros Comerciales Único, el edificio Torre Alianza y los locales del Centro Comercial Santafé en Medellín, así como a la estabilización de activos como Cittium, One Plaza y Elemento. Observando el comportamiento de años anteriores, los ingresos operacionales pasaron de COP 201,000 millones (cifras aproximadas) en 2016 a COP 385,000 millones (cifras aproximadas) en 2018, equivalente a un crecimiento compuesto anual del 38% impulsado por las nuevas adquisiciones y una mejor ocupación.

Para el año 2019 la utilidad neta operativa o NOI tuvo un crecimiento del 25%, pasando de COP 307,000 millones (cifras aproximadas) en el 2018 a COP 385,000 millones (cifras aproximadas). Lo anterior, está asociado principalmente a un mayor ingreso por valorización de las adquisiciones realizadas durante el segundo semestre del 2018 y al mejor desempeño de activos existentes en el Portafolio, tales como Plaza Central, Jardín Plaza Cali, Elemento y One Plaza.

Por su parte, los gastos del vehículo registraron un crecimiento de 49% al comparar el cierre de 2019 con el mismo periodo del año anterior, equivalente a COP 38,000 millones (cifras aproximadas), principalmente por las adquisiciones mencionadas anteriormente.

En línea con lo anterior, el gasto reembolsable y el impuesto predial se mantuvieron como los rubros de mayor importancia dentro la estructura de gastos. De esta manera, el gasto reembolsable presentó un crecimiento del 71%, equivalente a COP 26,000 millones (cifras aproximadas) y el impuesto predial tuvo un incremento del 23%, equivalente a COP 5,580 millones (cifras aproximadas). Dichos incrementos encuentran su explicación en el crecimiento inorgánico del Portafolio de activos.

Asimismo, el gasto de honorarios especializados evidenció un incremento equivalente a COP 3,106 millones, debido principalmente a la adquisición del portafolio de Centros Comerciales Único y los locales del Centro Comercial Santafé en Medellín.

De igual forma, hubo un incremento en los gastos en reparaciones y mantenimientos de COP 429 millones, explicado principalmente por la obra ejecutada en la Torre CCI del portafolio Davivienda durante el primer semestre del 2019 y a los gastos asociados a las obras para mantener los activos del Portafolio.

Finalmente, los otros gastos del Portafolio presentaron un incremento del 27% equivalente a COP 2,724 millones, lo cual corresponde a las cuotas de administración, parqueaderos, seguros, avalúos, entre otros. Lo anterior, principalmente a la contribución de valorización en Bogotá por COP 3,006 millones.

El PEI ha tenido un incremento en el monto del Endeudamiento Financiero, pasando de aproximadamente COP 0.84 billones a corte de diciembre de 2016 a COP 1.54 billones en diciembre de 2019, asociado a las nuevas adquisiciones que ingresaron al Portafolio, esto ha sido compensado con las tres titularizaciones de los últimos 3 años por COP 2.1 billones. De esta forma, el impacto en el gasto financiero del vehículo se ve reflejado en un mayor monto de endeudamiento. Sin embargo, mediante las emisiones de bonos y una reducción considerable en las tasas de interés se ha logrado reducir el costo de la deuda de 11,37% en 2016 a 7,07% en 2019.

Comparando la tendencia de los últimos 3 años, se evidencia un crecimiento inorgánico debido a las nuevas adquisiciones. Sin embargo, tanto los ingresos como los gastos han presentado un comportamiento similar buscando el rendimiento óptimo del Portafolio. No obstante, este comportamiento está sujeto a variables externas del mercado ajenas a la Administradora Inmobiliaria del PEI, como es el caso del impuesto predial y variaciones en las tasas de interés.

#### g. DURACIÓN PROMEDIO DE LOS CONTRATOS

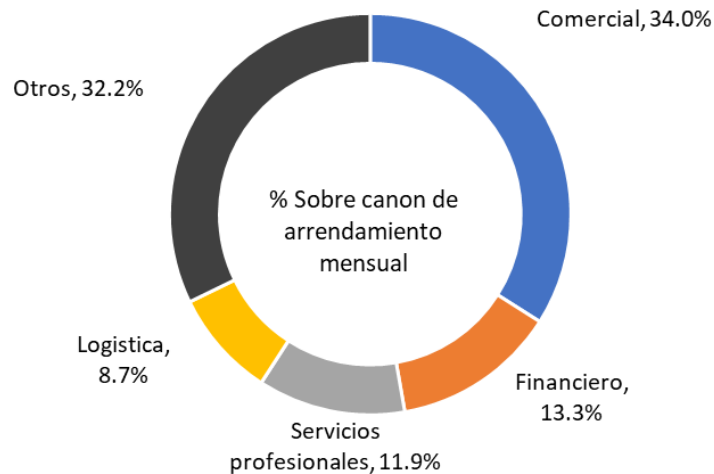
La duración promedio de los contratos es uno de los indicadores más relevantes del desempeño del Portafolio. Unos de los objetivos principales de la gestión de dicho Portafolio es mantener la vacancia en los niveles más bajos posible y tener una distribución homogénea de los vencimientos de los contratos, pues de esta manera se busca evitar que factores exógenos afecten el comportamiento de los flujos de caja necesarios para atender las obligaciones financieras y las obligaciones con los Inversionistas de Títulos Participativos.

Al cierre de diciembre de 2019, el vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento registró una disminución de 0.7 años, al pasar de 6.5 años en diciembre de 2018 a 5.8 años en 2019. Lo anterior, es explicado principalmente por la inclusión del portafolio de Centros Comerciales Único y Nuestro Cartago los cuales, en ocasiones, por motivos estratégicos, pueden tener contratos de arrendamiento a corto o mediano plazo, dado que esto permite aumentar la frecuencia con la que el arrendador puede capturar incrementos en las rentas.

h. VACANCIA Y CARTERA

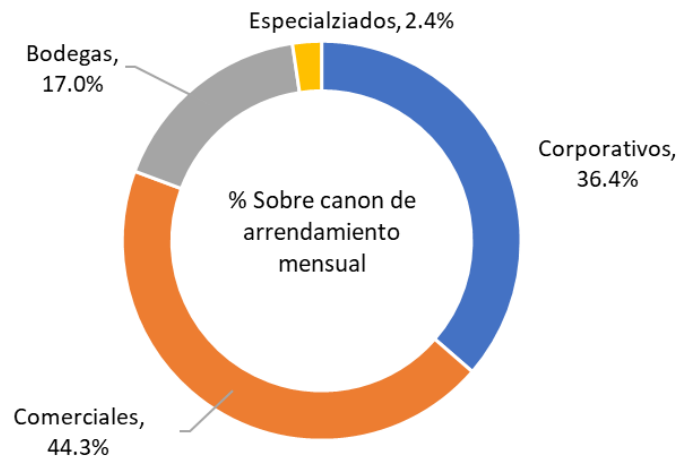
Para el año 2019, la vacancia física promedio<sup>17</sup> se ubicó en 5.8%, registrando un incremento de 100 puntos básicos al 2018. La mayor vacancia fue producto de la entrega de las bodegas Redetrans y Corporativo 27, el cual tuvo vacancia hasta el mes de septiembre cuando se logró colocar exitosamente.

i. COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO DE INMUEBLES POR SECTOR ECONÓMICO:



La metodología para el cálculo de ingresos por el sector económico se basa en los ingresos mensuales facturados por el tipo de arrendatario. Cifras a corte del 31 de diciembre de 2019.

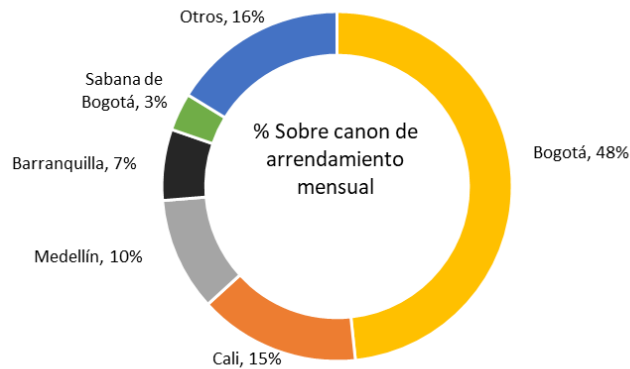
j. COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO POR TIPO DE ACTIVO:



La metodología para el cálculo de ingresos arrendamiento por categoría se basa en los ingresos mensuales facturados por el tipo de categoría del activo. Cifras a corte del 31 de diciembre de 2019.

<sup>17</sup> Entendido como el promedio simple de las vacancias mensuales entre enero y diciembre

k. COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO POR ZONA GEOGRÁFICA:



La metodología para el cálculo de ingresos por zona geográfica se basa en los ingresos mensuales facturados por la ubicación geográfica del activo. Cifras a corte del 31 de diciembre de 2019.

5.5. PASIVO PENSIONAL Y CARGA PRESTACIONAL

A la fecha de radicación de este Prospecto de Información ante la Superintendencia Financiera de Colombia el PEI no cuenta con pasivos pensionales ni cargas prestacionales.

5.6. IMPACTO DE LA INFLACIÓN Y DE LAS FLUCTUACIONES EN EL TIPO DE CAMBIO

Los ingresos por arrendamiento se ven afectados por los cambios de la inflación debido a que se ajustan con esta variable. En Colombia la política monetaria del Banco de la República se rige por un esquema de inflación objetivo cuyo propósito es mantener una tasa de inflación baja y estable. La meta de inflación de largo plazo del Banco de la República está en el rango entre 2% y 4%. Esto hace predecible el impacto generado por la inflación en los resultados del PEI.

El riesgo de tasa de cambio tiene un impacto menor en las operaciones del Emisor dado que aproximadamente menos del 1% de todos sus ingresos operacionales están representados en dólares estadounidenses.

5.7. PRÉSTAMOS O INVERSIONES EN MONEDA EXTRANJERA

A 30 de septiembre de 2020, el Emisor no cuenta con préstamos ni inversiones en moneda extranjera.

5.8. INFORMACIÓN SOBRE EL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO AL FINAL DE LOS TRES (3) ÚLTIMOS EJERCICIOS FISCALES

A continuación, se relaciona el nivel de endeudamiento al final de los 3 últimos ejercicios fiscales:

COP Millones	Dic-16	Dic-17	Dic-18	Jun-19	Dic-19	Jun-20	Sep-20
Activo	3,597,235	4,585,006	5,434,979	5,888,817	6,277,138	6,808,685	6,809,512
Pasivo	841,989	983,647	1,691,179	1,294,109	1,535,605	2,049,892	2,180,037
Porcentaje Endeudamiento	23%	21%	31%	22%	24%	30%	32%

El perfil de deuda contraída del PEI al cierre de septiembre de 2020, indicando si es tasa fija o variable, así como los instrumentos financieros utilizados se puede observar en detalle en la tabla de obligaciones financieras contenida en el numeral 4.18 del presente Prospecto.

El nivel de Endeudamiento Financiero se encuentra debajo por debajo del límite permitido de acuerdo con lo establecido en el presente Prospecto. El aumento del porcentaje de Endeudamiento Financiero a cierre de diciembre de 2018 se debe a las adquisiciones y a los pagos anticipados entregados para futuras adquisiciones. Por otro lado, se puede ver una disminución en el porcentaje de endeudamiento para el cierre de junio 2019 debido a la titularización del Undécimo Tramo por COP 816,616 millones que permitió realizar el prepago de obligaciones financieras asociadas a los inmuebles titularizados. Adicionalmente, a cierre de septiembre de 2020 el pasivo registró un incremento debido al cierre de transacciones como Atrio, Jardín Plaza Cúcuta y los compromisos de futuras adquisiciones.

#### 5.9. INFORMACIÓN SOBRE LOS CRÉDITOS O DEUDAS FISCALES QUE EL EMISOR MANTENGA EN EL ÚLTIMO EJERCICIO FISCAL

Al cierre del septiembre de 2020 el Emisor no cuenta con ningún crédito o deuda fiscal.

#### 5.10. INFORMACIÓN SOBRE LAS INVERSIONES EN CAPITAL QUE SE TENÍAN COMPROMETIDAS AL FINAL DEL ÚLTIMO EJERCICIO FISCAL Y DEL ÚLTIMO TRIMESTRE REPORTADO

Al cierre de septiembre de 2020, el PEI tenía compromisos de capital por un valor de COP 452,767MM correspondientes a los pagos anticipados del precio desembolsados para la adquisición de Rivana, Jardín Plaza Expansión Norte, Clínica Sanitas Versalles, Koba Ibagué, Jardín Plaza Expansión Norte, El Tesoro Etapa IV, Centro Comercial Nuestro Bogotá y Hotel Calablanca Barú.

#### 5.11. EXPLICACIÓN DE LOS CAMBIOS IMPORTANTES OCURRIDOS EN LAS PRINCIPALES CUENTAS DEL BALANCE DEL ÚLTIMO EJERCICIO, ASÍ COMO DE LA TENDENCIA GENERAL EN LAS MISMAS EN LOS ÚLTIMOS TRES EJERCICIOS

##### a. Activos:

Disponible e Inversiones: la cuenta disponible e inversiones se sustenta de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento, explotación de zonas comunes, parqueaderos y excedentes de titularizaciones anteriores. El saldo de esta cuenta disminuye conforme se realiza la distribución del Flujo de Caja Distribuible, en los términos establecidos en el Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI.

La variación presentada entre septiembre de 2019 y septiembre de 2020 en el saldo de efectivo e inversiones se explica principalmente por la decisión estratégica del Administrador Inmobiliario de tomar un crédito de COP 70,000 millones como medida para fortalecer la posición de caja del vehículo y mitigar el posible riesgo de liquidez que se pudiera materializar a causa de la Coyuntura. Cabe resaltar que el vehículo no ha tenido la necesidad de utilizar estos recursos y se encuentran en inversiones a la vista.

Cuentas por cobrar - neto: la principal variación entre los años 2017, 2018 y 2019 es el registro del pago de las comisiones del Administrador Inmobiliario del PEI asociadas a la estructuración de adquisiciones de inmuebles clasificadas como cuentas por cobrar. Lo anterior se debe a que anteriormente, hasta el primer semestre del 2018, el pago se calificaba como una cuenta por cobrar y posteriormente se reclasificaba como un costo de emisión del Tramo en el momento en que se titularizaba el respectivo inmueble. No obstante, a partir del segundo semestre del 2018, las comisiones de estructuración se registran como un gasto del PEI al mismo momento del cierre de la adquisición, de tal forma que no se genera la cuenta por cobrar en el balance. Por esta razón, se observó una disminución en estos activos

para los periodos 2018 y 2019. Al cierre de septiembre de 2020, las cuentas por cobrar presentaron un incremento de COP 31,029 millones respecto al mismo periodo de 2019, asociado principalmente al aumento de la cartera corriente del vehículo como consecuencia de los alivios otorgados durante la emergencia económica y sanitaria.

Es importante resaltar que la cuenta por cobrar de las coinversiones (resultado de la integración del estado financiero de la coinversión) está compuesta por las cuentas por cobrar de la operación y las cuentas por cobrar producto del giro de excedentes anticipados. Dicha cuenta existe como resultado de un registro contable creado por el PEI con el fin de tener un manejo claro y diferenciado de (i) los recursos provenientes de las coinversiones y (ii) los recursos provenientes de la operación del resto del Portafolio del PEI.

Finalmente, el restante corresponde a las cuentas por cobrar por el uso de activos, las cuales presentan un comportamiento estable durante los últimos años.

Propiedades de Inversión Neta: Las variaciones presentadas se explican por la adquisición de nuevos activos inmobiliarios y su ingreso al Portafolio en los siguientes periodos:

- i. 2016
  - Amadeus
  - Andirent
  - City U
  - Elemento
  - Éxito Belén
  - Éxito Itagüí
  - Ideo Cali
  - Nutresa Aguachica
  - Nutresa Valledupar
  - One Plaza
  - Plaza Central
  - Portafolio Davivienda
  - QBE
  - Redetrans La Estrella
  - Redetrans Mosquera
  - Redetrans Yumbo
  - Zona Franca del Pacifico

- ii. 2017
  - Locales 8013
  - Nutresa Florencia
  - Nutresa Montería
  - Nutresa Palermo
  - Nutresa Cartagena
  - Redetrans Medellín
  - Edificio Avianca
  - 50% Nuestro Montería
  - Hada
- iii. 2018
  - Torre Alianza
  - LG Palmira
  - Divercity
  - Piso 8 QBE
  - 19.3% Nuestro Montería
  - Locales 8113
- iv. 2019
  - BTS Sanitas Tequendama
  - Piso 11 One Plaza
  - 80% Centros Comerciales Único (Cali, Yumbo, Barranquilla, Villavicencio, Neiva)
  - 70% Centro Comercial Nuestro Cartago
- v. 2020
  - Clínica Sanitas Ciudad Jardín
  - 23% Plaza Central
  - 50% Centros Comerciales Jardín Plaza Cúcuta

- 34% Torre Norte Atrio
- Lote Indugral

Adicionalmente, en esta cuenta también se encuentran las construcciones en curso de los inmuebles adquiridos y no adquiridos. Los primeros corresponden a la inversión en expansiones y mejoras que se están ejecutando en los inmuebles y los últimos corresponden a las inversiones realizadas para las adquisiciones de inmuebles con compromisos futuros.

b. Pasivos:

Bonos Ordinarios y Créditos Bancarios: Esta cuenta representa la mayor variación entre los años 2018, 2019 y 2020 contra los periodos 2016 y 2017 años anteriores. Esta variación es explicada por la primera emisión de bonos ordinarios por COP 500.000 millones, realizada en agosto de 2018. Adicionalmente, en noviembre de 2019 se realizó la segunda emisión de bonos por el mismo valor. Los recursos netos de las emisiones se utilizaron para sustituir créditos bancarios y de esta forma reducir el costo de financiamiento, incrementar la indexación del Portafolio a IPC y a tasa fija, incrementar el vencimiento promedio de la deuda y disminuir el riesgo de refinanciamiento.

Por otro lado, el Endeudamiento Financiero asociado a créditos bancarios incrementó debido a las adquisiciones de nuevos inmuebles y la mejoras y expansiones de inmuebles del Portafolio. Este incremento se compensó parcialmente con los recursos de la emisión del Noveno, Décimo y Undécimo Tramo, utilizados para prepagar las obligaciones financieras asociadas a los inmuebles titularizados.

Cuentas por pagar: La principal variación se presenta del 2016 al 2017 en la cuenta por pagar por adquisiciones, debido a que, de conformidad con lo acordado con el Banco Davivienda S.A. en la adquisición del Portafolio Davivienda, el 50% del pago del precio se debía realizar transcurridos 6 meses después de la adquisición. Por otro lado, al cierre de 2019 se contaba con la cuenta por pagar por comisión de adquisición debido al perfeccionamiento de la transacción de los Centros Comerciales Único a cierre de diciembre del 2019. A cierre de septiembre 2020, en comparación con las cifras a corte de diciembre 2019, la principal variación se explica por el pago de la comisión de adquisición mencionada anteriormente y al aumento de los impuestos por pagar, como consecuencia del aplazamiento de la fecha límite del pago de los prediales del primer al segundo semestre en Bogotá, Medellín y Cali por la Coyuntura.

Finalmente, con el objetivo de optimizar el capital de trabajo del vehículo, se tomó la decisión de cambiar la periodicidad del pago de intereses pasando de seis a tres meses a partir del primer semestre del 2018, generando una importante disminución de la cuenta por pagar a entidades financieras. Adicionalmente, todas las series de bonos tienen pago de cupón trimestral.

c. Patrimonio

Desde el cierre del 2016 se han realizado cuatro emisiones de Títulos Participativos, correspondientes al Octavo, Noveno, Décimo y Undécimo Tramo. Sumados a los tramos anteriores ya suman una cifra alrededor de 3.7 billones de pesos colocados (cifras aproximadas). En junio de 2019, se realizó la mayor emisión de la historia del PEI, por un monto de COP 816.616 millones, la cual registró una sobredemanda de 1.71x. Para el cierre de diciembre de 2019 el patrimonio cuenta con los resultados acumulados del segundo semestre del año 2019



## CAPÍTULO 6 - ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros que se presentan a continuación son un ejercicio para fines informativos, la información que se muestra a continuación entre los años 2017 y 2020 se han tomado con base en los Estados Financieros semestrales auditados por la compañía Ernst & Young Audit S.A.S., con el fin de comparar la variación semestral de las cifras del PEI con respecto al mismo semestre del periodo anterior.

### 6.1. CIFRAS Y EVOLUCIÓN DURANTE LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS DEL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO, ACTIVO TOTAL, PATRIMONIO, UTILIDAD NETA Y CUENTAS DE ORDEN CONTINGENTES

#### Estado de Situación Financiera

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2020	Al 30 de septiembre de 2020
<i>(En miles de pesos)</i>					
<b>Activos</b>					
Efectivo	\$ 14,345,015	\$ 1,271,325	\$ 2,810,693	24,341,759	\$ 6,753,696
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	57,885,372	39,374,494	40,175,034	117,265,652	91,291,682
Cuentas por cobrar, neto	19,173,131	32,478,166	21,868,668	61,044,263	47,441,292
Otros activos	960,648	3,694,714	2,959,446	19,195,857	11,429,567
<b>Total activos corrientes</b>	<b>92,364,166</b>	<b>76,818,699</b>	<b>67,813,841</b>	<b>221,847,531</b>	<b>156,916,237</b>
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	21,734,549	635,831	602,602	844,582	3,056,811
Propiedades de inversión	4,464,563,313	5,329,781,812	6,187,327,056	23,219,130	23,895,523
Propiedad y equipo, neto	609,416	97,869	256,452	6,562,549,577	6,625,434,157
Otros activos largo plazo	5,735,225	27,645,787	21,137,674	223,755	209,012
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>4,492,642,503</b>	<b>5,358,161,299</b>	<b>6,209,323,784</b>	<b>6,586,837,044</b>	<b>6,652,595,503</b>
<b>Total activos</b>	<b>\$ 4,585,006,669</b>	<b>\$ 5,434,979,998</b>	<b>\$ 6,277,137,625</b>	<b>\$ 6,808,684,575</b>	<b>6,809,511,740</b>
<b>Pasivo y patrimonio especial</b>					
<b>Pasivos</b>					
Bonos ordinarios	\$ -	\$ 3,196,846	\$ 8,655,120	\$ 8,414,802	\$ 7,390,327
Obligaciones financieras	721,429,700	478,905,160	174,156,427	419,351,572	151,662,798
Cuentas por pagar	51,957,281	57,871,453	73,714,245	63,547,425	36,548,200
Ingresos anticipados	3,975,598	5,141,920	4,167,125	5,582,482	5,392,774
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>777,362,579</b>	<b>545,115,379</b>	<b>260,692,917</b>	<b>496,896,281</b>	<b>200,994,099</b>
Bonos ordinarios largo plazo	--	498,748,127	998,041,693	998,175,778	998,244,452
Obligaciones financieras largo plazo	287,389,319	719,957,493	366,088,278	637,715,242	961,207,351
Cuentas por pagar largo plazo	--	12,608,336	11,180,798	11,521,316	12,091,712
Ingresos anticipados largo plazo	15,750,000	12,750,000	9,750,000	8,250,000	7,500,000
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>303,139,319</b>	<b>1,244,063,956</b>	<b>1,385,060,769</b>	<b>1,655,662,336</b>	<b>1,979,043,515</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>1,080,501,898</b>	<b>1,789,179,335</b>	<b>1,645,753,686</b>	<b>2,152,558,617</b>	<b>2,180,037,614</b>
<b>Patrimonio especial</b>					
Aportes	2,466,410,851	2,332,956,803	2,973,106,487	2,867,466,338	2,867,466,338
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	282,813,857	282,813,857	282,813,857	282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados	755,280,063	1,030,030,003	1,375,463,595	1,505,845,763	1,479,193,931
<b>Total patrimonio especial</b>	<b>3,504,504,771</b>	<b>3,645,800,663</b>	<b>4,631,383,939</b>	<b>4,656,125,958</b>	<b>4,629,474,126</b>
<b>Total pasivos y patrimonio especial</b>	<b>\$ 4,585,006,669</b>	<b>\$ 5,434,979,998</b>	<b>\$ 6,277,137,625</b>	<b>\$ 6,808,684,575</b>	<b>6,809,511,740</b>

#### Estado de Resultados

	1 de julio y 31 de diciembre del 2017	1 de enero y 30 de junio del 2018	1 de julio y 31 de diciembre del 2018	1 de enero y 30 de junio del 2019	1 de julio y 31 de diciembre del 2019	1 de enero y 30 de junio del 2020	1 de julio y 30 de septiembre del 2020
<i>(En miles de pesos)</i>							
<b>Ingresos de actividades ordinarias:</b>							
Valoración de propiedades de inversión	\$ 73,014,502	\$ 47,361,692	\$ 91,167,922	\$ 83,059,576	\$ 137,577,424	\$ 228,318,496	4,523,624
Ingresos por uso de inmuebles	167,572,765	177,999,128	190,478,037	233,346,029	240,518,961	93,248,992	106,554,279
Otros ingresos	8,923,821	10,370,341	9,528,671	10,135,537	19,952,630	15,278,859	3,807,702
Ingresos por intereses	814,130	702,838	492,563	640,915	1,197,149	21,48,830	1,447,012
<b>Total ingreso por actividades ordinarias</b>	<b>250,325,218</b>	<b>236,433,999</b>	<b>291,667,193</b>	<b>327,182,057</b>	<b>399,246,164</b>	<b>338,995,177</b>	<b>116,332,617</b>
<b>Gastos de actividades ordinarias:</b>							
Intereses	56,505,274	32,993,137	34,584,305	54,330,082	38,472,339	56,695,938	27,849,760
Comisiones	26,909,883	27,323,746	32,335,737	32,803,707	56,533,328	52,462,165	18,369,866
Otros gastos	28,901,437	27,132,922	29,688,240	31,032,715	41,050,420	29,712,683	14,038,485
Impuestos	5,803,492	25,250,714	3,623,370	35,881,695	5,290,212	18,266,747	9,583,015

Honorarios	3,677,941	3,452,871	3,577,838	11,553,248	12,687,091	12,605,219	5,817,844
Total gastos por actividades ordinarias	121,798,027	116,153,390	103,809,490	165,601,447	154,033,390	169,742,750	78,041,633
Utilidad del ejercicio	128,527,191	120,280,609	187,857,703	161,580,610	245,212,774	169,252,427	38,290,984
Total resultado integral	\$ 128,527,191	\$ 120,280,609	\$ 187,857,703	\$ 161,580,610	\$ 245,212,774	\$ 169,252,427	38,290,984

## 6.2. ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES A LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS

Los Estados Financieros correspondientes a los últimos 3 años, debidamente suscritos y certificados conforme a las normas aplicables, junto con sus notas y dictamen del revisor fiscal del PEI, se anexan al presente Prospecto de Información como Anexo 1.

Los informes de gestión presentados por el Administrador Inmobiliario y el Agente de Manejo a la Asamblea General de Inversionistas del PEI, y autorizados por ésta última, se anexan al presente Prospecto de Información como Anexo 2.

## 6.3. ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL TRIMESTRE INMEDIATAMENTE ANTERIOR

Los estados financieros correspondientes al trimestre inmediatamente anterior son aquellos que se relacionan en el numeral 6.1 anterior a cierre del 30 de septiembre de 2020.

## CAPÍTULO 7 - INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS DEL EMISOR

---

A continuación, se presenta un análisis alrededor de los principales factores de riesgos, internos y/o externos al Emisor, que pueden afectar el nivel de riesgo asociado a la inversión en los Títulos de Contenido Crediticio del PEI.

El PEI hace y continuará haciendo sus mejores esfuerzos para efectos de mitigar los riesgos descritos en este Capítulo, así como cualquier otro que se presente en el desarrollo de sus operaciones. Para tal efecto, el PEI monitorea los riesgos de la industria, las variaciones del entorno económico, el cumplimiento de los acuerdos celebrados por el PEI, entre otros riesgos, con el fin de poder mitigar y cubrir las contingencias de manera eficiente y diligente. Sin embargo, el PEI no puede garantizar que los riesgos no se materialicen.

### 7.1. FACTORES MACROECONÓMICOS

La rentabilidad real de la Emisión puede verse afectada por factores como variabilidad de las tasas de interés, la devaluación, inflación, volatilidad en los índices y la evolución económica del país y demás factores que afectan el mercado de valores en general.

Cambios en los indicadores macroeconómicos, en particular el IPC y los niveles de tasas de interés vigentes, pueden afectar de manera negativa el desempeño financiero del PEI y, por consiguiente, afectar la situación financiera del mismo y los resultados de sus operaciones.

La política monetaria del Banco de la República en Colombia, como órgano autónomo, se rige por un esquema de inflación objetivo, cuyo propósito es mantener una tasa de inflación baja y estable, y alcanzar un crecimiento del producto acorde con la capacidad potencial de la economía. La Junta Directiva del Banco de la República determina la política monetaria con el objetivo de mantener la tasa de inflación alrededor de su meta de largo plazo de 3%, en un rango entre 2% y 4%.

### 7.2. DEPENDENCIA EN PERSONAL CLAVE

El PEI no tiene ningún empleado a su cargo de manera directa. Son las diferentes entidades intervinientes en la operación del PEI las que contratan, de manera directa, al personal.

La Administradora en su estructura organizacional cuenta con personal altamente calificado. Adicionalmente los procesos, procedimientos y actividades están desarrollados con un alto componente de tecnología, lo cual le permite evitar dependencia de personal clave al interior de la Administradora que pueda afectar el desarrollo normal del negocio del PEI.

En el caso hipotético que la Administradora deba ser reemplazada, se ha establecido un mecanismo dentro del Contrato de Fiducia que permite realizar este cambio buscando evitar que se vea perturbado el desarrollo normal del negocio.

Por su parte, la Fiduciaria ha desarrollado procesos para el manejo de los asuntos del PEI que han sido estandarizados y documentados y, por consiguiente, mitigan la dependencia en aquellas personas que hoy son responsables de dichos asuntos. Adicionalmente, la Fiduciaria cuenta con equipos de trabajo que dependen por el funcionamiento continuo del negocio.

En el caso hipotético que la Fiduciaria deba ser reemplazada, se ha establecido un mecanismo dentro del Contrato de Fiducia que permite realizar este cambio buscando evitar que se vea perturbado el desarrollo normal del negocio.

### 7.3. DEPENDENCIA EN UN SOLO SEGMENTO DE NEGOCIOS

Los clientes del PEI participan en distintos sectores económicos, lo que permite evitar la dependencia de un solo sector de negocios. Adicionalmente, el PEI cuenta con activos en diferentes ciudades de Colombia (Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Manizales, Ibagué, Armenia y otros) y diversifica su riesgo en activos inmobiliarios de distintas categorías (oficinas, grandes superficies comerciales, bodegas, locales comerciales, centros comerciales y otros activos).

Para asegurar la diversificación de arrendatarios, y así reducir el Riesgo Crediticio, el PEI cuenta con límites de exposición para su Portafolio, los cuales se encuentran establecidos en la sección 15.5 del Contrato de Fiducia y la sección 2.3.3 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI.

Las modificaciones que se realicen a estos niveles de exposición deberán ser aprobadas por la Asamblea General de Inversionistas del PEI y serán divulgadas al mercado en general por medio de adendas al Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

### 7.4. INTERRUPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL EMISOR, QUE HUBIERE SIDO OCASIONADA POR FACTORES DIFERENTES A LAS RELACIONES LABORALES

Desde la constitución del PEI, no se han presentado interrupciones de las actividades del Emisor que hayan implicado un efecto material adverso en él.

### 7.5. AUSENCIA DE UN MERCADO SECUNDARIO PARA LOS VALORES OFRECIDOS

Los Bonos Ordinarios, Bonos Verdes y Papeles Comerciales ofrecidos estarán inscritos en la bvc. Sin embargo, no se puede garantizar que los Tenedores de Bonos o los Tenedores de Papeles Comerciales cuenten efectivamente con un mercado secundario líquido para los mismos.

### 7.6. AUSENCIA DE UN HISTORIAL RESPECTO DE LAS OPERACIONES DEL EMISOR

El PEI cuenta con un historial completo de sus operaciones, desde su constitución en 2007, por lo cual se mitiga el riesgo que podrían correr los Tenedores de Bonos o Tenedores de Papeles Comerciales por falta de información o desconocimiento de las operaciones del Emisor.

Los Títulos Participativos del PEI están inscritos en el RNVE y en la bvc desde el 2007 y, por consiguiente, toda la información relevante relativa a los valores y el Emisor exigida por la normatividad aplicable está disponible en las páginas web de la SFC, la bvc y el Emisor.

### 7.7. OCURRENCIA DE RESULTADOS OPERACIONALES NEGATIVOS, NULOS O INSUFICIENTES EN LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS

El Emisor no ha presentado en los últimos cuatro (4) años resultados operacionales negativos, nulos o insuficientes, por el contrario, los resultados operacionales durante los últimos años han sido positivos.

Descripción	2017	2018	2019	2020-9M
Ingresos Operacionales	518,068,198	528,101,192	726,428,221	455,327,794
Gastos Operativos	242,979,182	219,962,880	319,634,837	247,784,383
Utilidad Operacional	275,089,016	308,138,312	406,793,384	207,543,411

#### 7.8. INCUMPLIMIENTOS EN EL PAGO DE PASIVOS BANCARIOS Y BURSÁTILES

El PEI ha cumplido oportunamente con el servicio de sus obligaciones bancarias y bursátiles. Si bien, la estructuración de los contratos de arrendamiento y explotación de los activos busca generar ingresos estables y predecibles en el tiempo, la Administradora Inmobiliaria ha buscado a su vez atomizar tanto los vencimientos de intereses como los de capital, en distintos meses y años, mitigando así una eventual materialización de riesgo de liquidez.

#### 7.9. LA NATURALEZA DEL GIRO DEL NEGOCIO QUE REALIZA O QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR

El Emisor es un patrimonio autónomo constituido con sumas de dinero destinadas a la adquisición de un portafolio diversificado de Activos Inmobiliarios, derechos fiduciarios que tienen como activo subyacente un Activo Inmobiliario y demás activos que en el tiempo permita su Política de Inversión, establecida en el Contrato de Fiducia y el prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos. El Emisor busca establecer una estructura de capital acorde con los estándares y mejores prácticas internacionales para fondos de inversión inmobiliarios y REITs similares al PEI.

De manera directa, el Emisor se enfrenta a eventualidades que influyen en el giro normal del negocio, como cambios en la regulación nacional, condiciones económicas adversas y riesgos financieros.

#### 7.10. RIESGOS GENERADOS POR CARGA PRESTACIONAL, PENSIONAL, SINDICATOS

El PEI, en su calidad de Patrimonio Autónomo no tiene ningún empleado a su cargo, de manera directa. Son las diferentes entidades intervinientes en la operación del PEI las que contratan, de manera directa, al personal.

La Administradora y el Agente de Manejo no tienen sindicatos.

#### 7.11. RIESGOS DE LA ESTRATEGIA ACTUAL DEL EMISOR

El PEI, se encuentra en el segmento de la renta inmobiliaria, los principales riesgos de este segmento son:

1. **Riesgo de vacancia:** es posible que la Administradora Inmobiliaria no pueda celebrar un contrato de arrendamiento u otra forma de explotación de los Activos Inmobiliarios del Portafolio, o que una vez vencido el contrato celebrado, no sea posible lograr su renovación, prórroga o encontrar un interesado en celebrar un nuevo contrato. Para minimizar este riesgo los procesos de gestión de activos han sido organizados alrededor del control de vencimiento de los contratos y la continua coordinación de esfuerzos comerciales para la celebración, renovación, prórroga y renegociación de contratos, buscando así minimizar los riesgos asociados a la vacancia de los Activos Inmobiliarios.
2. **Riesgo asociado a cambios cíclicos y adversos en el precio de los Activos Inmobiliarios:** los precios de los Activos Inmobiliarios pueden variar negativamente o presentar cambios en sus índices de valorización. Para mitigar este riesgo el PEI cuenta con un Portafolio de un alto nivel de diversificación y una gestión inmobiliaria y financiera permanente, operando con base en la política de inversión y los niveles de exposición establecidos en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.
3. **Riesgo de desempeño comercial del arrendatario:** los ingresos del Emisor se pueden ver afectados dado que en algunos de los contratos de arrendamiento u otras formas de explotación

de los Activos Inmobiliarios se pacta un canon de arrendamiento o compensación variable, la cual depende del desempeño comercial que desarrolle el arrendatario. Para mitigar este riesgo, la Administradora Inmobiliaria realiza análisis de la capacidad económica de la actividad o negocio desarrollado por el tomador del área.

4. **Riesgo de competencia:** no se puede asegurar que el PEI identifique un número suficiente de oportunidades de inversión en Activos Inmobiliarios atractivos. El PEI puede enfrentarse a una fuerte competencia con otros eventuales inversionistas que se interesen por los mismos Activos Inmobiliarios. La realización de las operaciones de compra, arrendamiento o enajenación estarán sujetas a incertidumbre por la competencia, condiciones del vendedor, comprador o arrendatario. En la medida que el riesgo depende de la situación de competencia principalmente, no se pueden adelantar acciones que permitan eliminarlo, pero en todo caso, la Administradora Inmobiliaria estará en permanente búsqueda de Inversiones Admisibles que cumplan con la Política de Inversión del Emisor. Este factor de riesgo envuelve un nivel de impacto medio en los resultados del Emisor.
5. **Riesgo de deterioro de los Activos Inmobiliarios:** con el tiempo y el uso, los diferentes Activos Inmobiliarios se pueden deteriorar. Este riesgo se puede mitigar mediante el mantenimiento continuo, reglas básicas de mantenimiento y funcionamiento a seguir por los arrendatarios.
6. **Riesgo de contingencias no identificadas en el momento de adquisición de los Activos Inmobiliarios:** el Emisor puede invertir en Activos Inmobiliarios con contingencias ocultas, tales como pero sin limitarse a, pasivos asociados a los Activos Inmobiliarios o el riesgo de que un tercero dispute la legítima posesión de un Activo Inmueble que haya adquirido o se haya comprometido a adquirir el PEI. Para mitigar este riesgo la Administradora Inmobiliaria deberá adelantar un proceso de debida diligencia que permitirá hasta cierto grado analizar los aspectos técnicos, financieros, laborales, tributarios, contables y legales de los activos en los cuales el Emisor planear invertir.
7. **Riesgo en la valoración de los Activos Inmobiliarios:** el valor de los Activos Inmobiliarios del PEI está dado por su último Avalúo Comercial, con un incremento por valorización indexado al IPC. No obstante lo anterior, la indexación contable al IPC que se realiza sobre los activos por concepto de valorización puede diferir del valor que resulte del siguiente Avalúo Comercial. Este factor de riesgo envuelve un nivel de impacto medio en los resultados del PEI.

Para mitigar este riesgo, ningún Avalúo Comercial podrá tener una vigencia superior a doce (12) meses. La diferencia entre el valor comercial de los Activos Inmobiliarios y su valor contable será registrada como un superávit por valorización. Asimismo, un mismo evaluador podrá evaluar el mismo Activo Inmobiliario únicamente por tres (3) periodos anuales consecutivos, salvo que no exista otro evaluador en el mercado colombiano que para el momento en que se vaya a realizar el Avalúo Comercial utilice las metodologías de valoración que esté utilizando el PEI, caso en el cual no aplicará esta regla.

La Fiduciaria presentará los Avalúos Comerciales al Comité Asesor, dentro de los tres (3) primeros meses del año y antes de que se lleve a cabo la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos.

Los Avalúos Comerciales y sus actualizaciones deberán ser elaborados directamente por una Lonja de Propiedad Raíz de acuerdo con las técnicas de valoración aceptadas en las normas internacionales de información financiera, o las normas que las modifiquen, reemplacen o adicionen, previa autorización del Comité Asesor, por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores, que en todo caso deben cumplir con las técnicas de valoración

aceptadas en las normas internacionales de información financiera, o las normas que las modifiquen, reemplacen o adicionen.

Las anteriores medidas no garantizan la ausencia de este riesgo.

#### 7.12. VULNERABILIDAD DEL EMISOR ANTE VARIACIONES EN LA TASA DE INTERÉS Y/O TASA DE CAMBIO.

Al 30 de septiembre de 2020, el 38.1% de los créditos bancarios del Emisor están indexados al IPC, el 43.3% a IBR y el 17.8% a tasa fija. Esto le permite contar en primera medida con una cobertura natural a través de los cánones de arrendamiento, los cuales se encuentran indexados contractualmente a la inflación y por otro lado mitigar el riesgo de tasa de interés a través de la certidumbre de los flujos, ofrecida por las obligaciones a tasa fija.

El riesgo de tasa de cambio tiene un impacto menor en las operaciones del Emisor dado que aproximadamente solo el 1% de todos sus ingresos operacionales están representados en dólares estadounidenses.

#### 7.13. LA DEPENDENCIA DEL NEGOCIO RESPECTO A LICENCIAS, CONTRATOS, MARCAS, PERSONAL CLAVE Y DEMÁS VARIABLES, QUE NO SEAN DE PROPIEDAD DEL EMISOR

El negocio del Emisor no depende de licencias, contratos, marcas o personal clave que puedan poner en riesgo la continuidad del negocio.

#### 7.14. SITUACIONES RELATIVAS A LOS PAÍSES EN LOS QUE OPERA EL EMISOR, SI ES EL CASO

En la actualidad el Emisor únicamente opera en Colombia.

#### 7.15. ADQUISICIÓN DE ACTIVOS DISTINTOS A LOS DEL GIRO NORMAL DEL NEGOCIO DEL EMISOR

La política de inversiones del PEI está definida en el Contrato de Fiducia y en el Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos. Esta política delimita las inversiones admisibles del PEI y, por tanto, no existe la posibilidad de adquirir activos distintos a los descritos en estos documentos, esto es, diferentes del giro normal del negocio del PEI; a menos que sean modificados, a través de los mecanismos previstos en Contrato de Fiducia y en el Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos, para lo cual dicha modificación deberá ser aprobada por la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos con la mayoría requerida para estos efectos, y será divulgada al mercado como información relevante de conformidad con lo establecido en el Decreto 2555 de 2010.

#### 7.16. IMPACTO DE POSIBLES CAMBIOS EN LAS REGULACIONES QUE ATAÑEN AL EMISOR

Los cambios en las regulaciones siempre son un factor de riesgo para cualquier compañía. No se puede asegurar que el marco regulatorio actual sea el que continúe vigente en Colombia. Por tanto, los resultados del Emisor se podrían ver afectados por este concepto. Para efectos de mitigar este riesgo, el equipo legal del Emisor hace un seguimiento permanente a los proyectos de cambios legislativos o regulatorios con el fin de anticiparse a los mismos y proponer al Emisor los ajustes que sean requeridos.

#### 7.17. IMPACTO DE DISPOSICIONES AMBIENTALES

El riesgo derivado del desarrollo de las actividades del Emisor, del incumplimiento de las normas sobre protección al medio ambiente así como por la falta de aplicación de las medidas sanitarias sobre manejo, control, monitoreo, remoción y cuidado de materiales peligrosos, puede generar un impacto ambiental negativo que puede conllevar efectos adversos para la imagen, el patrimonio y las operaciones del Emisor.

**7.18. EXISTENCIA DE CRÉDITOS QUE OBLIGUEN AL EMISOR A CONSERVAR DETERMINADAS PROPORCIONES EN SU ESTRUCTURA FINANCIERA**

No existe a la fecha ningún crédito que obligue al PEI a conservar una determinada proporción en la estructura financiera.

**7.19. EXISTENCIA DE DOCUMENTOS SOBRE OPERACIONES A REALIZAR QUE PODRÍAN AFECTAR EL DESARROLLO NORMAL DEL NEGOCIO, TALES COMO FUSIONES, ESCISIONES U OTRAS FORMAS DE REORGANIZACIÓN; ADQUISICIONES, O PROCESOS DE REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA, DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN Y/O CONCURSO DE ACREEDORES**

No existe a la fecha ninguna operación por realizar que pueda afectar el desarrollo normal del negocio.

**7.20. FACTORES POLÍTICOS, TALES COMO INESTABILIDAD SOCIAL, ESTADO DE EMERGENCIA ECONÓMICA, ETC.**

El Emisor está expuesto a aquellos factores políticos que pueden afectar el desempeño de la economía del país. Tradicionalmente, en los países latinoamericanos, el ruido político tiene incidencia en indicadores macroeconómicos como índices de confianza, niveles de inversión y expectativas de crecimiento menores. Aunque no es posible predecir cualquiera de los eventos antes mencionados, el Emisor estima que de mantenerse la forma de operar del actual gobierno, el Emisor podrá continuar con el desarrollo normal de su negocio sin mayor novedad.

**7.21. COMPROMISOS CONOCIDOS POR EL EMISOR, QUE PUEDEN SIGNIFICAR UN CAMBIO DE CONTROL EN SUS ACCIONES**

Este riesgo no aplica para el PEI en la medida en que se trata de un patrimonio autónomo.

Sin embargo, en relación con las partes intervinientes, en particular PEI Asset Management en su calidad de Administradora y Fiduciaria Corficolombiana S.A. en su calidad de Agente de manejo, no existen compromisos conocidos que puedan significar un cambio de control en sus acciones.

**7.22. DILUCIÓN POTENCIAL DE INVERSIONISTAS**

Actualmente, el PEI no está adelantando ningún proceso que implique la dilución de los Inversionistas de Títulos Participativos. No obstante, en caso de que el PEI realice futuras emisiones de Títulos Participativos con cargo a su Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, los Inversionistas que no ejerzan sus derechos de suscripción preferencial en relación con el nuevo Tramo tendrán el potencial de diluirse en participación si la Oferta Pública se formaliza. En todo caso, el ejercicio de los derechos de suscripción preferencial no garantiza la no dilución de los Inversionistas ante la emisión de un nuevo Tramo, debido a que la adquisición de los Títulos Participativos deberá hacerse por números enteros.

El potencial inversionista de los Bonos Ordinarios, Bonos Verdes o Papeles Comerciales deberá considerar los riesgos descritos a anteriormente, así como la información adicional incluida en este Prospecto de Información.



### 7.23. CUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE CAPITAL O INTERESES

El cumplimiento en el pago de capital o intereses de los Bonos Ordinarios, Bonos Verdes o Papeles Comerciales podrá verse afectado por distintos factores como las disponibilidades de caja, los resultados de las operaciones del PEI, los factores macroeconómicos mencionados en la sección 7.1 anterior, o la terminación y liquidación anticipada del PEI, entre otros.

En caso de terminación anticipada y liquidación del PEI, la liquidación del PEI seguirá las reglas previstas para este efecto en el numeral 2.8 del Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y el numeral 27 del Contrato de Fiducia, con el fin de liquidar activos para pagar el pasivo externo del PEI, incluidos los Bonos Ordinarios, los Bonos Verdes y los Papeles Comerciales, en forma previa a la distribución de los activos remanentes entre los inversionistas de los Títulos Participativos del PEI. El Contrato de Fiducia y el Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos se encuentran a disposición y pueden ser consultados libremente por el mercado en general a través del RNVE de la SFC



**PROSPECTO DE  
INFORMACIÓN**





**PROSPECTO DE  
INFORMACIÓN**



**TERCERA PARTE - ANEXOS**

**Anexo 1.  
Estados Financieros del Emisor**

HOJA EN BLANCO INTENCIONAL





**Anexo 2.**  
**Informes de Gestión de la Administradora y el Agente de Manejo**

HOJA EN BLANCO INTENCIONAL



**Anexo 3.**  
**Estados Financieros correspondientes al último trimestre**

HOJA EN BLANCO INTENCIONAL



PROSPECTO DE  
INFORMACIÓN



**CUARTA PARTE - CERTIFICACIONES**

HOJA EN BLANCO INTENCIONAL



ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de  
septiembre de 2020

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020

**Índice**

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia .....	1
Estados Financieros	
Estados Condensados de Situación Financiera .....	3
Estados Condensados de Resultados.....	4
Estados Condensados de Cambios en el Patrimonio Especial.....	5
Estados Condensados de Flujos de Efectivo .....	6
Notas a los Estados Financieros Condensados .....	7
Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios.....	41





**Building a better  
working world**

## **Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia**

Señores:

Fiduciaria Corficolombiana:

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-4-4241)

### **Introducción**

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), que comprenden el estado intermedio de situación financiera al 30 de septiembre de 2020 y los correspondientes estados intermedios de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha; y otras notas explicativas. La Gerencia del Patrimonio es responsable por la preparación y correcta presentación de esta información financiera intermedia, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad es emitir una conclusión sobre este reporte de información financiera intermedia, fundamentada en mi revisión.

### **Alcance de la Revisión**

He efectuado mi revisión de acuerdo con la norma internacional de trabajos de revisión 2410 *Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad* aceptada en Colombia. Una revisión de la información financiera a una fecha intermedia consiste principalmente en hacer indagaciones con el personal del Patrimonio responsable de los asuntos financieros y contables; y en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor al examen que se practica a los estados financieros al cierre del ejercicio, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, y, en consecuencia, no me permite obtener una seguridad de que hayan llegado a mi conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Como consecuencia, no expreso una opinión de auditoría.

### **Conclusión**

Como resultado de mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 30 de septiembre de 2020 y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

### **Párrafo de Énfasis por incertidumbre dada las condiciones actuales del COVID-19**

Como se explica en la Nota 1, los estados financieros adjuntos fueron preparados teniendo en cuenta los efectos del COVID-19, así como el impacto de las medidas adoptadas en respuesta a dicha pandemia y las implicaciones de las medidas en el negocio del patrimonio autónomo que se tienen previstas a la fecha, sin embargo, teniendo en cuenta las incertidumbres relacionadas con la duración y

**Ernst & Young Audit S.A.S**  
Bogotá D.C.  
Carrera 11 No. 98 - 07  
Tercer piso  
Tel: + 571 484 70 00  
Fax: + 571 484 74 74

**Ernst & Young Audit S.A.S**  
Medellín - Antioquia  
Carrera 43 A # 3 Sur - 130  
Edificio Milla de Oro  
Torre 1 - Piso 14  
Tel: +574 369 84 00  
Fax: +574 369 84 84

**Ernst & Young Audit S.A.S**  
Cali - Valle del Cauca  
Avenida 4 Norte No. 6N - 61  
Edificio Siglo XXI, Oficina 502 | 503  
Tel: +572 485 62 80  
Fax: +572 661 80 07

**Ernst & Young Audit S.A.S**  
Barranquilla - Atlántico  
Calle 77B No. 59 - 61  
C.E. de Las Américas II, Oficina 311  
Tel: +575 385 22 01  
Fax: +575 369 05 80



**Building a better  
working world**

los efectos futuros de la pandemia, rubros significativos como las propiedades de inversión podrían presentar variaciones en respuesta a cambios en variables económicas y financieras que se pudieran presentar y a medidas adicionales que adopte el Gobierno Nacional. Mi conclusión no se modifica en relación con este asunto.

**MARLLY  
SARELA  
GALLEGO  
MORALES**

Firmado  
digitalmente por  
MARLLY SARELA  
GALLEGO  
MORALES

Marlly Sarela Gallego Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 92344-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

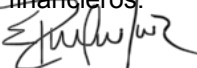
Bogotá D.C., Colombia  
6 de noviembre de 2020

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**


**Estados Condensados de Situación Financiera**

		Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
	Nota	(No auditados)	
<i>(En miles de pesos)</i>			
<b>Activos</b>			
Efectivo		\$ 6,753,696	\$ 24,341,759
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	5	91,291,682	117,265,652
Cuentas por cobrar, neto	6	47,441,292	57,686,602
Otros activos	7	11,429,567	19,195,857
<b>Total activos corrientes</b>		<b>156,916,237</b>	<b>218,489,870</b>
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	6	3,056,811	4,202,243
Otros activos largo plazo	7	23,895,523	23,219,130
Propiedades de inversión	8	6,625,434,157	6,562,549,577
Propiedad y equipo		209,012	223,755
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>6,652,595,503</b>	<b>6,590,194,705</b>
<b>Total activos</b>		<b>\$ 6,809,511,740</b>	<b>\$ 6,808,684,575</b>
<b>Pasivo y patrimonio especial</b>			
<b>Pasivos</b>			
Bonos ordinarios corto plazo	9	\$ 7,390,327	\$ 8,414,802
Obligaciones financieras corto plazo	10	151,662,798	419,351,572
Cuentas por pagar	11	36,548,200	63,547,425
Ingresos anticipados		5,392,774	5,582,482
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>200,994,099</b>	<b>496,896,281</b>
Bonos ordinarios largo plazo	9	998,244,452	998,175,778
Obligaciones financieras largo plazo	10	961,207,351	637,715,242
Cuentas por pagar largo plazo	11	12,091,712	11,521,316
Ingresos anticipados largo plazo		7,500,000	8,250,000
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>1,979,043,515</b>	<b>1,655,662,336</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>2,180,037,614</b>	<b>2,152,558,617</b>
<b>Patrimonio especial</b>	12		
Aportes		2,867,466,338	2,867,466,338
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF		282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados		1,479,193,931	1,505,845,763
<b>Total patrimonio especial</b>		<b>4,629,474,126</b>	<b>4,656,125,958</b>
<b>Total pasivos y patrimonio especial</b>		<b>\$ 6,809,511,740</b>	<b>\$ 6,808,684,575</b>

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros.



Edwin Roberto Díaz Chala  
Representante Legal



Isabel Cristina Quemba Bernal  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 101702 - T

MARLLY SARELA  
GALLEGO  
MORALES

Marlly Sarela Gallego Morales  
Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional 92344-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 6 de noviembre de 2020)

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Estados Condensados de Resultados**

		Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
	Nota		
<i>(No auditados)</i>			
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>			
Ingresos por uso de inmuebles	13	\$ 106,554,279	\$ 129,744,377
Ingreso por valoración propiedad de inversión, neto	14	4,523,624	62,574,702
Otros ingresos	15	3,807,702	5,413,442
Ingresos por intereses	16	1,447,012	358,414
Reintegro deterioro cuentas por cobrar		-	236,335
<b>Total ingreso por actividades ordinarias</b>		<b>116,332,617</b>	<b>198,327,270</b>
<b>Gastos de actividades ordinarias</b>			
Gastos por intereses	17	27,849,760	25,888,568
Gastos por comisiones	18	18,369,866	30,978,678
Otros gastos	19	14,038,485	15,844,074
Gasto por impuestos	20	9,583,015	9,875,253
Gasto por honorarios		5,817,844	7,213,944
Deterioro cuentas por cobrar		2,382,663	36,959
<b>Total gastos por actividades ordinarias</b>		<b>78,041,633</b>	<b>89,837,476</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>\$ 38,290,984</b>	<b>\$ 108,489,794</b>

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros.



Edwin Roberto Diaz Chala  
Representante Legal



Isabel Cristina Quemba Bernal  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 101702 - T

MARLLY SARELA  
GALLEGO  
MORALES

Firmado digitalmente por  
MARLLY SARELA  
GALLEGO MORALES


Marly Sarela Gallego Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 92344-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 6 de noviembre de 2020)


**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial**

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
<i>(No auditados)</i> <i>(Expresado en miles de pesos)</i>							
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	\$ 1,000	\$ 514,834,369	\$ 2,458,271,118	\$ 282,813,857	\$ 1,130,250,821	\$ 245,212,774	\$ 4,631,383,939
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	245,212,774	(245,212,774)	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(38,870,259)	-	(38,870,259)
Restitución de aportes	-	(105,640,149)	-	-	-	-	(105,640,149)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	108,489,794	108,489,794
<b>Saldos al 31 de marzo de 2020</b>	<b>\$ 1,000</b>	<b>\$ 409,194,220</b>	<b>\$ 2,458,271,118</b>	<b>\$ 282,813,857</b>	<b>\$ 1,336,593,336</b>	<b>\$ 108,489,794</b>	<b>\$ 4,595,363,325</b>
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	<b>\$ 1,000</b>	<b>\$ 409,194,220</b>	<b>\$ 2,458,271,118</b>	<b>\$ 282,813,857</b>	<b>\$ 1,336,593,336</b>	<b>\$ 169,252,427</b>	<b>\$ 4,656,125,958</b>
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	169,252,427	(169,252,427)	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(64,942,816)	-	(64,942,816)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	38,290,984	38,290,984
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>\$ 1,000</b>	<b>\$ 409,194,220</b>	<b>\$ 2,458,271,118</b>	<b>\$ 282,813,857</b>	<b>\$ 1,440,902,947</b>	<b>\$ 38,290,984</b>	<b>\$ 4,629,474,126</b>

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros

  
 Edwin Roberto Diaz Chala  
 Representante Legal

  
 Isabel Cristina Quemba Bernal  
 Contador Público  
 Tarjeta Profesional 101702 - T

MARLLY SARELA  Firmado digitalmente  
 GALLEGO por MARLLY SARELA  
 MORALES GALLEGO MORALES  
 Marlly Sarela Gallego Morales  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional 92344-T  
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
 (Véase mi informe del 6 de noviembre de 2020)

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**


**Estado Condensado de Flujos de Efectivo**

		Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el Período comprendido entre el 1 de enero y 31 de marzo del 2020
Nota			
		<i>(No auditados)</i> <i>(En miles de pesos)</i>	
<b>Actividades de operaciones</b>			
Resultado del ejercicio		\$ 38,290,984	\$ 108,489,794
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:</b>			
Valorización propiedades de inversión, neto	8 y 14	(4,523,624)	(62,574,702)
Depreciación	19	15,464	14,744
Deterioro (recuperación) de cuentas por cobrar	6	2,382,663	(199,376)
Baja de propiedad de inversión (inmuebles)	8	46,474	-
Aumento (disminución) propiedad planta y equipo		-	3,209
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>			
Disminución (aumento) cuentas por cobrar	6	9,008,079	(514,210)
Disminución de ingresos anticipados		(939,708)	(334,853)
Disminución (aumento) de otros activos	7	7,089,897	(19,450,301)
Disminución cuentas por pagar	11	(26,428,829)	(20,390,348)
<b>Flujo neto de efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<b>24,941,400</b>	<b>5,043,957</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Aumento propiedad planta y equipo		(721)	-
Disminución (aumento) en inversiones	5	25,973,970	(6,002,600)
Adquisición y mejoras de propiedad de inversión	8	(58,407,430)	(192,951,846)
<b>Flujo neto de efectivo usado en las actividades de inversión</b>		<b>(32,434,181)</b>	<b>(198,954,446)</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Capital en titularización (restitución de aportes)		-	(105,640,149)
Bonos ordinarios	9	(955,801)	(290,776)
Aumento de obligaciones financieras, neto	10	55,803,335	435,432,664
Distribución de utilidades		(64,942,816)	(38,870,259)
<b>Flujo de efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiación</b>		<b>(10,095,282)</b>	<b>290,631,480</b>
Aumento(disminución) neta de efectivo		(17,588,063)	96,720,991
Efectivo al inicio del período		24,341,759	2,810,693
<b>Efectivo al final del período</b>		<b>\$ 6,753,696</b>	<b>\$ 99,531,684</b>

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros.



Edwin Roberto Díaz Chala  
Representante Legal



Isabel Cristina Quemba Bernal  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 101702 - T

MARLLY  
SARELA  
GALLEGO  
MORALES

Firmado  
digitalmente por  
MARLLY SARELA  
GALLEGO  
MORALES

Marlly Sarela Gallego Morales  
Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional 92344-T

Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 6 de noviembre de 2020)

# Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

## Notas a los Estados Financieros Condensados

Por el período comprendido entre el 1 de julio al 30 de septiembre de 2020  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

### 1. Entidad Reportante

El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (en adelante “el Patrimonio Autónomo”) se constituyó mediante documento privado el 2 de febrero de 2006, con domicilio legal en la ciudad de Bogotá en la dirección carrera 13 # 26-45, con vigencia hasta el 7 de octubre del año 2107. Las partes que intervienen son:

Pei Asset Management S.A.S.	Fideicomitente
Fiduciaria Corficolombiana S. A.	Fiduciaria
Los Inversionistas	Primer beneficiario
Centro Rural Sofía Koppel de Pardo	También es beneficiario en una suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes anuales (el “beneficio de la fundación”). El centro rural Sofía Koppel de Pardo será el único beneficiario de las sumas que queden en el Patrimonio Autónomo al momento de su liquidación, luego de atender los pagos a los Inversionistas y al Fideicomitente.

El objeto del Patrimonio Autónomo es la transferencia a la Fiduciaria a título de fiducia mercantil irrevocable, de los Bienes Fideicomitados para:

- (a) Llevar a cabo un programa de emisión de títulos de contenido participativo en el segundo mercado por un cupo global de hasta cinco billones de pesos (\$5,000,000,000), con cargo al Patrimonio Autónomo.
- (b) Destinar las sumas de dinero que recaude la Fiduciaria por la colocación de los títulos únicamente para la adquisición de activos inmobiliarios.

Una vez se haya llevado a cabo la colocación de los tramos, la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, celebrará y suscribirá los respectivos contratos de compraventa de los inmuebles, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la colocación del respectivo tramo, y cumplirá con las obligaciones derivadas de los mismos, principalmente, la del pago del precio de los activos inmobiliarios.

Cuando sea del caso, la Fiduciaria actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, suscribirá los contratos de arrendamiento con los arrendatarios de los activos inmobiliarios o con quien designe la administradora, y entregará la tenencia de dichos activos inmobiliarios a los arrendatarios.

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a septiembre de 2020. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 30 de septiembre de 2020.

#### 1.1. COVID-19

La emergencia económica y sanitaria que enfrenta el país con ocasión de la pandemia por el virus COVID-19, ha generado una desaceleración económica que impacta diferentes sectores productivos y de generación de renta.

# **Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**

## **Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Condensados**

#### **1.1. COVID-19 (continuación)**

Sin embargo, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (el "PEI") cuenta con clientes en diferentes sectores que se han visto menos afectados por esta coyuntura, tales como, sectores de alimentos y bebidas no alcohólicas, salud y educación, y servicios financieros. Por último y adicional a lo mencionado anteriormente, la diversificación geográfica ofrece un factor adicional a considerar en la situación actual.

Teniendo en cuenta la cantidad considerable de normativa que ha sido expedida por el gobierno nacional dentro del marco de los estados de excepción declarados por la referida coyuntura, así como, la apertura progresiva de diferentes sectores de la economía y la latente posibilidad de declaratoria de nuevas cuarentenas, el PEI actualiza periódicamente los posibles efectos que esta situación extraordinaria pueda generar respecto del vehículo, sin que a la fecha se haya establecido el impacto definitivo de la misma sobre las rentas por explotación de activos inmobiliarios.

#### **a. Medidas y Estrategias de Mitigación Adoptadas**

El PEI ha adoptado una estrategia de gestión comercial frente a los contratos de arrendamiento y de concesión suscritos con sus clientes, la cual, ha propendido por atender las solicitudes de los locatarios del PEI de manera particular, caso a caso, según sus condiciones específicas.

En línea con lo anterior, se adoptaron cuatro tipos de alivios, implementados por el PEI dependiendo de cada caso particular y de las condiciones de cada cliente, de la siguiente manera:

- (i) El otorgamiento de un alivio aplicable a todas las categorías inmobiliarias, de hasta 45 días en el pago del canon de arrendamiento para los tres meses del segundo trimestre del 2020 (abril, mayo y junio). Lo anterior, en adición a la posibilidad de diferir el pago del saldo facturado en los siguientes 6 a 12 meses.
- (ii) Para la categoría de activos especiales (principalmente gimnasios, cines y establecimientos de entretenimiento infantil), el otorgamiento de un alivio de hasta 60 días en el pago del canon de arrendamiento aplicable a los tres meses del segundo trimestre del 2020 (abril, mayo y junio).
- (iii) La negociación de acuerdos de mayor plazo para saldar conceptos pendientes de pago del segundo trimestre del 2020, de tal forma que dichos montos puedan ser cubiertos en plazos de hasta 12 meses contados a partir del mes de julio del 2020. Para otorgar dicho alivio el arrendatario debía encontrarse al día y en cumplimiento de sus obligaciones contractuales de forma previa al inicio de la actual coyuntura.
- (iv) En el tercer trimestre del año a raíz de la extensión de la cuarentena y medidas de distanciamiento social se otorgaron los siguientes alivios a los arrendatarios: descuento decreciente del canon fijo durante el semestre o un porcentaje sobre las ventas, el que sea mayor, condonación de incrementos para el año 2020 o un descuento sobre el canon fijo para los arrendatarios más afectados.

Asimismo, se han trasladado a favor de los locatarios los ahorros en gastos de operación en activos sujetos a propiedad horizontal, lo cual, se ha visto reflejado en la facturación de las cuotas de administración.



## **Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Condensados**

#### **1.1 COVID-19 (continuación)**

##### **a. Medidas y Estrategias de Mitigación Adoptadas (continuación)**

Por lo anterior, dichos ahorros operativos para los meses de julio, agosto y septiembre de 2020, pueden llegar a representar un ahorro promedio de hasta el 10% en la cuota de administración a cargo de los locatarios.

Con corte al 30 de septiembre del año 2020, se adelantaron alrededor de 1,790 procesos de negociación de los contratos de arriendo y concesión del PEI, que representan para el tercer trimestre el 12% de los ingresos totales causados para este periodo, de los cuales 1,554 reflejaron los beneficios anteriormente señalados y otros asociados, y 236 se encontraban en proceso de cierre. Así, la categoría de activos con mayor número de propuestas de negociación ha sido la comercial, con propuestas respecto del 95% de los activos, seguido de logísticos con un 2%, corporativo 2% y 1% en activos especializados.

Adicionalmente, el 30 de mayo de 2020, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 797 de 2020, por medio del cual se permitía la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales en donde se llevan a cabo las actividades económicas que se listan a continuación y que no puedan ejercerse por las instrucciones de orden público:

- I. Bares, discotecas, billares, casinos, bingos, terminales de juegos de video.
- II. Gimnasios, piscinas, spa, sauna, turco, balnearios, canchas deportivas, parques de atracciones mecánicas y parques infantiles.
- III. Cines y teatros.
- IV. Servicios religiosos que impliquen aglomeraciones.
- V. Alojamiento y servicios de comida.
- VI. Eventos de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas.

El decreto en referencia fue aplicable desde el 1º de junio de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020.

Como consecuencia de la terminación unilateral, el arrendatario estaba obligado al pago del valor correspondiente a un tercio de la cláusula penal pactada en el contrato y ante la inexistencia de la cláusula penal, el arrendatario estaba obligado al pago de un canon de arrendamiento. Adicionalmente, para que el arrendatario pudiera terminar unilateralmente el contrato debía estar al día en el pago de cánones de arrendamiento y servicios públicos causados, así como con las demás obligaciones pecuniarias a su cargo hasta la fecha en que se realizará la terminación.

Conforme lo anterior, el decreto se estimaba cobijaría a 166 arrendatarios ubicados en 345 activos del PEI, resaltando que varios activos del vehículo están bajo figuras de concesión. Sin embargo, es importante mencionar que, al 30 de septiembre de 2020, ningún arrendatario del PEI se acogió a dicho decreto.

#### **1.2. Cartera (Nota 6)**

La cartera incrementó comparando los saldos presentados de diciembre 2019 vs septiembre 2020, producto de los acuerdos comerciales a los que se llegó con los clientes, como resultado de la situación actual de la emergencia económica y sanitaria.

## **Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Condensados**

#### **1.2. Cartera (Nota 6) (continuación)**

Lo anterior, llevó a la cartera a su nivel máximo en Junio, como consecuencia de los diferimientos otorgados a los arrendatarios. Ahora bien, a 30 de septiembre, se han recaudado los compromisos comerciales ofrecidos durante la emergencia económica recaudando COP 5,995 MM versus COP 5,210MM proyectados.

Por otro lado, cabe mencionar que la categoría comercial es la que se vio más afectada debido al cierre de los locales, evitando la generación de ingresos para este segmento. Adicionalmente, se han adecuado los activos con todos los protocolos de bioseguridad requeridos por ley y cumpliendo con las normativas vigentes necesarias para reanudar la operación.

Entre tanto, en relación con el análisis del enfoque simplificado, basado en la NIIF 9, que emplea el PEI, se ha evaluado el comportamiento histórico de recuperación de las cuentas por cobrar en lo corrido del año. En ese sentido, se tomaron las cuentas por cobrar originadas en el ciclo normal del negocio, las cuales son consideradas como activos financieros a corto plazo y cuyos plazos contractuales no exceden doce meses. En consecuencia y basados en dicho análisis, se puede concluir que las variaciones en las edades de cartera no generan cambios en el cálculo de la pérdida esperada y se mantiene un comportamiento inalterado en los rangos de pérdida esperada actuales para cada categoría.

#### **1.3. Avalúos (Nota 8)**

Los avalúos comerciales y sus actualizaciones son elaborados directamente por un miembro de una lonja de propiedad raíz, o por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores de acuerdo con las técnicas de valoración aceptadas en las normas internacionales de información financiera, y aprobados por el Comité Asesor del Pei. Por lo tanto, la determinación del valor comercial de los inmuebles del portafolio del PEI es realizada por terceros independientes contratados por el PEI para tal fin.

Respecto a los avalúos realizados durante el segundo trimestre del 2020 es importante mencionar que por las medidas de restricción de movilidad adoptadas por el Gobierno Nacional algunos evaluadores no lograron realizar la inspección física al inmueble y su entorno, adicionalmente, dichos profesionales enfatizan en sus informes que los valores razonables de cada uno de los inmuebles pueden cambiar de forma rápida y significativa considerando la incertidumbre asociada a la coyuntura actual. Ahora bien, durante el tercer trimestre los evaluadores pudieron hacer sus visitas a los inmuebles de manera programada

En los avalúos realizados desde el 1 de julio hasta el cierre de septiembre se presentó una desvalorización promedio del 2.30% respecto al valor en libros de los activos evaluados durante este periodo y dejando el impacto del año corrido en una desvalorización de 1.04%. Sin embargo, considerando la incertidumbre financiera y económica asociada con el COVID-19 el valor razonable de las propiedades de inversión pudiera presentar una afectación adicional en un futuro cercano, el cual a la fecha de emisión de este estado financiero se desconoce y dependerá principalmente de la evolución de la economía mundial y nacional, la estabilidad financiera de los arrendatarios y las medidas que adopte el Gobierno Nacional.

# **Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**

## **Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Condensados**

#### **1.4. Endeudamiento COVID (Nota 10)**

Pese a lo anterior, la gerencia considera que en la medida que los avalúos comerciales se efectúan bajo la metodología de flujo de caja descontado ("FCD") con un horizonte de diez años, la eventual disminución en los ingresos sería coyuntural

El impacto de la coyuntura actual sobre el endeudamiento del vehículo ha consistido principalmente en los movimientos de las tasas de interés, específicamente la porción de deuda indexada a IBR e IPC, la cual ha tenido un efecto positivo sobre el costo de financiamiento promedio del portafolio. En este sentido, al cierre de septiembre de 2020 el 43% del portafolio se encontraba indexado a IBR y el 38% a IPC, lo cual le ha permitido al vehículo incorporar en su costo de financiación la disminución de estos dos indicadores. De esta manera, la tasa de interés promedio del portafolio de deuda registró una caída de más de 208 puntos básicos al pasar de 7.14% EA al cierre de 2019 a 5.06% EA para el mes de septiembre de 2020.

A finales del mes de marzo, y como medida para fortalecer la posición de caja del vehículo y mitigar el riesgo de liquidez, se tomó la decisión de solicitar un desembolso de crédito de capital de trabajo por un total de \$70,000 millones con un plazo de 24 meses.

## **2. Políticas Contables Significativas**

### **Bases de Preparación**

Los estados financieros condensados intermedios por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2020, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 34 Información financiera intermedia, la cual hace parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluidas en el Decreto 2270 de 2019.

Los estados financieros condensados intermedios no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros semestrales y deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros semestrales del Patrimonio al 30 de junio de 2020.

## **3. Nuevos Estándares, Interpretaciones y Enmiendas Adoptadas por el Patrimonio**

Las políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros condensados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros semestrales del Patrimonio al 30 de junio de 2020. El Patrimonio no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que se haya emitido pero que aún no sea efectiva.

### *Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8: Definición de Material*

Las enmiendas proporcionan una nueva definición de material que establece que la información es material si omitirla o presentarla con errores pudiera influir razonablemente en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información sobre una entidad reportante específica.

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**3. Nuevos Estándares, Interpretaciones y Enmiendas Adoptadas por el Patrimonio (continuación)**

Las enmiendas aclaran que la materialidad dependerá de la naturaleza o magnitud de la información, ya sea individualmente o en combinación con otra información, en el contexto de los estados financieros. Una incorrección en la información es importante si razonablemente se esperaría que influya en las decisiones tomadas por los usuarios primarios. Estas modificaciones no tuvieron impacto en los presentes estados financieros ni se espera que tengan impacto en estados financieros futuros del Patrimonio.

*Modificaciones a la NIC 19: Modificación del Plan, Reducción o Liquidación*

Las enmiendas a la NIC 19 abordan la contabilidad cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante el período sobre el que se informa. Las enmiendas especifican que cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante el período de reporte anual, se requiere que la entidad determine el costo actual del servicio por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para remedir el pasivo (activo) de beneficios definidos neto reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento.

También se requiere que una entidad determine el interés neto por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando el pasivo (activo) de beneficios definidos neto que refleja los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento, y la tasa de descuento utilizada para volver a medir ese pasivo (activo) de beneficios definidos neto. Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados del patrimonio, ya que no tuvo ninguna modificación, reducción o liquidación de un plan durante el período.

*Marco Conceptual para la Información Financiera emitido el 29 de marzo de 2018*

El Marco Conceptual no es un estándar, y ninguno de los conceptos contenidos en él anula los conceptos o requerimientos detallados en otra norma. El propósito del Marco Conceptual es ayudar al IASB en el desarrollo de estándares y a los preparadores en la determinación de políticas contables consistentes en los casos en los que no exista un estándar específico, así como ayudar a todas las partes a comprender e interpretar los estándares. El marco conceptual revisado incluye algunos conceptos nuevos, proporciona definiciones actualizadas, criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes. Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros del Patrimonio.

**4. Resumen de las Principales Políticas Contables Significativas**

No se presentaron cambios en las políticas contables, el Patrimonio aplica las mismas políticas y métodos contables de cálculo en los estados financieros intermedios que en los estados financieros semestrales más recientes.

# **Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**

## **Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Condensados**

#### **4.1. Estimaciones de Valor Razonable**

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos (como los activos financieros en títulos de deuda y de patrimonio y derivados cotizados activamente en bolsas de valores o en mercados interbancarios) se basan en precios de mercados cotizados al cierre de la negociación en la fecha de cierre del ejercicio suministrado por proveedores de precio.

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua. El proveedor de precios oficial para el portafolio propio de Fiduciaria Corficolombiana es Precia y de acuerdo con lo establecido en la metodología de Precia (información confidencial propiedad de Precia). Los precios promedio y estimado se calculan así:

#### **Precio Promedio**

Precio promedio: Precio sucio con tres decimales que se obtiene del promedio ponderado por cantidad de los precios sucios de las operaciones para un mismo título. El precio promedio sucio sólo se calcula con las operaciones celebradas que hayan pasado los filtros establecidos el día de los cálculos, teniendo en cuenta que sea un mismo título, sus características faciales y los mismos días al vencimiento. Este precio promedio para efectos de valoración sólo tiene vigencia diaria. En consecuencia, si al día siguiente no se dan las condiciones para su cálculo, no se publicará el dato anterior y se procederá al cálculo y publicación del margen o precio estimado a través del margen y la tasa de referencia.

#### **Precio Estimado**

Cuando no sea posible calcular precio promedio, de conformidad con lo establecido anteriormente y se haya obtenido índice como tasa de referencia, el precio estimado es Precio sucio con tres decimales que se obtiene como resultado de encontrar el valor presente de los flujos de un título, descontándolos con la tasa de referencia y el margen correspondiente.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración, utilizando los insumos que provee Precia. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones, Swaps de divisas y derivados del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros instrumentos que sean sustancialmente iguales, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

- Las entradas de Nivel 1: son precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
- Las entradas de Nivel 2: son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Las entradas de Nivel 3: son entradas no observables para el activo o el pasivo.

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)**

**Precio Estimado (continuación)**

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad se determina con base en los niveles de entrada utilizados por el proveedor de precios (conforme a la metodología anterior) y los utilizados por la Fiduciaria (para el caso de los instrumentos financieros derivados).

Al 30 de septiembre de 2020 la jerarquía de los precios se revelará así:

Jerarquía	Conclusión	
Nivel 1	Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.	Se revelarán los activos y pasivos que tengan un mercado activo, el cual proporciona una medición más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajustes a su valor.
Nivel 2	Son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.	Se revelarán: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los activos y pasivos que no tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el precio promedio o precio de mercado reportado por Precia.</li> <li>• Los activos son valorados basados en el enfoque de ingresos, este se considera como la medida más exacta para la medida del valor de los activos que producen ingresos.</li> </ul>
Nivel 3	Son datos de entrada no observables para el activo.	No se revelará ningún título en esta categoría. Se utilizarán variables no observables para determinar el valor razonable de los activos o pasivos que no tengan un mercado activo. Esta medición no incluye ajustes por riesgo y se determinará con base en aquello que los participantes del mercado incluirían para fijar el precio de un activo o un pasivo.

De otra parte, en Colombia no existe un mercado donde se coticen precios de los fondos de inversión colectiva. El valor de los aportes en un fondo de inversiones colectiva se mide a través de unidades que representan cuotas partes del valor patrimonial del respectivo fondo.

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)**

**Precio Estimado (continuación)**

El valor de la unidad, que representa los rendimientos que se han obtenido, se determina por el monto total de los recursos aportados más o menos los rendimientos de las inversiones que conforman el portafolio. Estos rendimientos están dados por la valoración de los activos que invierte el fondo y por tanto el nivel de jerarquía está determinado por los niveles de dichos activos.

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos medidos al valor razonable:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
<b>Activos</b>		
<b>Instrumentos de patrimonio</b>		
Fondos de inversión colectiva	\$ 91,291,682	\$ 117,265,652
<b>Activos no financieros</b>		
Propiedades de inversión	<b>6,322,687,193</b>	6,317,735,611
	<b>\$ 6,413,978,875</b>	<b>\$ 6,435,001,263</b>

Durante el período de presentación no se realizaron transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable utilizada para medir el valor razonable de los instrumentos financieros.

**5. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados**

El siguiente es el detalle de las inversiones a valor razonable con cambios en resultados:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
<b>Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva</b>		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 27,978,273	\$ 9,320,803
FIC Sumar	11,619,181	21,418,219
FIC Occirenta	9,921,052	20,884,707
FIC Old Mutual	12,416,476	22,215,789
FIC Corredores Davivienda	11,366,778	21,182,087
FIC Fiducuenta	7,350	7,292
PA Acción Fiduciaria	721	714
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	1,035	1,025
<b>Operación conjunta</b>	<b>73,310,866</b>	95,030,636
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva	<b>17,980,816</b>	21,429,272
CDT en operación conjunta	-	805,744
	<b>17,980,816</b>	22,235,016
	<b>\$ 91,291,682</b>	<b>\$ 117,265,652</b>

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**5. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados (continuación)**

Al 30 de septiembre de 2020 no existen restricciones sobre las inversiones.

A continuación, se detalla la calificación de las entidades en donde están las inversiones del Patrimonio:

<b>Entidad</b>	<b>Calificadora</b>	<b>Calificación</b>
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Ratings Colombia - S1	S2/AAAf (Col)
FIC Sumar	Brc Standard & Poor'S	F AAA /2/BRC1+
FIC Occirenta	Investor Services S.A. Scv	AAA/ 2+
FIC Corredores Davivienda	BRC Investor Services S.A	F AAA
FIC OLD Mutual	Fitch Ratings Colombia	S2/AAAf (col)
FIC Acción Fiduciaria	Fitch Ratings Colombia S.A.	S2/AAA
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia	S1/AAAf (col)
FIC Credicorp	Fitch Ratings Colombia S.A.	S1 / AAAf

Estos recursos se tienen invertidos en FIC'S con el propósito de constituir inversiones con los excedentes de liquidez del Patrimonio Autónomo para atender la operación.

**6. Cuentas por Cobrar, Neto**

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
Arrendamientos (a)	\$ 29,953,825	\$ 37,024,663
Impuestos	1,485,513	651,206
Anticipos de contratos y proveedores	383,677	305,883
Diversas (b)	12,181,275	14,950,312
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(12,913,684)	(11,393,726)
	<b>31,090,606</b>	<b>41,538,338</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Giro de excedentes	135,424	135,424
Concesión mensual	13,370,111	13,514,271
Estimación renta variable	1,493,641	426,040
Estimación otros conceptos	123,250	147,863
Administración y fondo común de gastos	4,087,058	4,126,176
Diversas	500,970	326,223
Otras cuentas por cobrar	109,793	190,297
Comercial	213,727	223,872
Otros servicios	395,488	383,327
Anticipos de contratos y proveedores	286,783	248,353
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(4,365,559)	(3,573,582)
	<b>16,350,686</b>	<b>16,148,264</b>
	<b>\$ 47,441,292</b>	<b>\$ 57,686,602</b>



**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**6. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)**

**Cuentas por Cobrar Largo Plazo**

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar largo plazo el cual corresponde a los alivios financieros otorgados a los locatarios, según condiciones específicas:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
Arrendamientos (a)	<b>\$ 1,666,616</b>	<b>\$ 3,022,392</b>
	<b>1,666,616</b>	<b>3,022,392</b>
<b>Arrendamientos en operación conjunta</b>		
Nuestro Montería	<b>80,778</b>	60,583
Nuestro Cartago	<b>51,544</b>	36,159
City U	<b>3,544</b>	2,707
Jardín Plaza	<b>9,272</b>	219,256
Plaza Central (*)	<b>1,245,057</b>	861,146
	<b>1,390,195</b>	1,179,851
	<b>\$ 3,056,811</b>	<b>\$ 4,202,243</b>

(\*) Corresponde principalmente al giro efectuado a Inversiones Toronto (Chuck E Cheese's) por \$1,800,000 pagadero en 120 cuotas sin intereses según contrato, el giro al Club Central de Bolos por \$45,000 y el giro a Estudio de Moda por \$682,500. El cual es reconocido como un instrumento financiero y se encuentra medido al costo amortizado. La diferencia corresponde a los alivios financieros otorgados a largo plazo a sus locatarios según sus condiciones específicas.

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
Cuentas por cobrar a corto plazo	<b>\$ 47,441,292</b>	\$ 57,686,602
Cuentas por cobrar a largo plazo	<b>3,056,811</b>	4,202,243
	<b>\$ 50,498,103</b>	<b>\$ 61,888,845</b>

(a) Registra el valor generado por los cánones de arrendamiento como se detalla a continuación:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
Alfacer del Caribe S.A (1)	<b>\$ 7,932,597</b>	\$ 5,456,908
Logística de Distribución Sánchez Polo S.A (2)	<b>3,654,120</b>	3,852,739
Multiplika S.A.S. (3)	<b>2,497,827</b>	-
Suppla S.A.	<b>2,398,362</b>	2,982,331

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**6. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)**

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
Tampa Cargo S.A.	<b>2,063,580</b>	–
Frontera Energy Colombia corp. sucursal Colombia	<b>1,584,960</b>	2,865,350
Siemens Energy S.A.S.	<b>1,416,388</b>	1,928,414
Andirent S.A.S.	<b>882,192</b>	–
Johnson y Johnson de Colombia S A	<b>879,055</b>	879,055
Accuro S.A.S. (4)	<b>859,360</b>	3,586,706
Cesde S.A.	<b>738,200</b>	1,045,783
Red Especializada En Transporte Redetrans Ltda.	<b>699,273</b>	699,273
Otros terceros]	<b>6,014,527</b>	16,750,496
	<b>\$ 31,620,441</b>	<b>\$ 40,047,055</b>

- (1) El incremento de la cartera corresponde a la facturación comprendida entre julio y septiembre de 2020, menos los abonos realizados a las diferentes facturas. El cliente se encuentra en proceso de reorganización desde el 30 de septiembre de 2019.
- (2) El cliente se encuentra en proceso de reestructuración desde agosto de 2017 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9.
- (3) Corresponde al canon de arriendo sobre los contratos de mandato en el Centro Comercial Atlantis administrados por el operador Multiplika.
- (4) Corresponde al canon de arriendo sobre los contratos de mandato en el Centro Comercial Ideo Itagüí, administrados por el operador Accuro.

(b) A continuación, detallamos las cuentas por cobrar diversas:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
Intereses moratorios	<b>\$ 1,261,682</b>	\$ 1,014,191
Administración y cuota fondo común de gastos	<b>1,493,976</b>	1,757,777
Servicios públicos	<b>276,397</b>	396,167
Otros servicios	<b>300,226</b>	4,623,711
Siniestros	<b>957,941</b>	882,390
Otras	<b>281,139</b>	96,650
Cobertura de riesgo de no ocupación (*)	<b>7,252,430</b>	5,542,325
Otras por cobrar a Fideicomitentes	<b>345,768</b>	637,101
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	<b>11,716</b>	–
	<b>\$ 12,181,275</b>	<b>\$ 14,950,312</b>

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**6. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)**

(\*) Corresponde a rentas por no ocupación pactados en los siguientes inmuebles:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
Itaú Fiduciaria Patrimonios Autónomos – Atrio (1)	\$ 3,064,519	\$ 3,064,519
Alianza Fiduciaria S.A. - Jardín Plaza Cúcuta	2,441,811	1,161,166
Alianza fiduciaria S.A. - Nuestro Montería	804,331	522,893
Itaú Fiduciaria Patrimonios autónomos - Nuestro Cartago	512,616	364,594
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S - Ideo Cali	279,153	279,153
Itaú Fiduciaria Patrimonios Autónomos - City U	150,000	150,000
	<b>\$ 7,252,430</b>	<b>\$ 5,542,325</b>

(1) Corresponde a la cuenta por cobrar por no ocupación del PA Atrio Operación en el que PEI tiene una participación del 50% desde su inicio de operación en el mes de julio de 2020.

(c) A continuación, detallamos el deterioro de las cuentas por cobrar:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
<b>Saldo inicial</b>	\$ 11,393,726	\$ 10,264,304
Recuperación de cartera	(41,248)	-
Deterioro	1,561,206	1,129,422
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 12,913,684</b>	<b>\$ 11,393,726</b>

A continuación, detallamos el deterioro de las cuentas por cobrar en las operaciones conjuntas:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
<b>Saldo inicial</b>	\$ 3,573,582	\$ 2,149,441
Recuperación de cartera	(29,480)	-
Condonación	-	36,304
Integración (*)	-	186,167
Deterioro	821,457	1,201,670
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 4,365,559</b>	<b>\$ 3,573,582</b>

(\*) Corresponde al deterioro vía integración de la adquisición del 23% de los derechos fiduciarios del PA Operación Plaza Central, el cual no tuvo afectación en el estado de resultados.

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**7. Otros Activos**

El siguiente es el detalle de los otros activos corto plazo:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
Póliza multirriesgo	\$ 1,049,738	\$ 1,681,654
Póliza responsabilidad civil	36,447	58,598
Otros	-	20,771
Impuestos (a)	5,161,801	9,195,113
Incentivos por períodos de gracia	37,119	37,119
Incentivos por aportes de obra	256,013	256,013
	<b>6,541,118</b>	<b>11,249,268</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Predial (a)	2,640,897	5,214,008
Seguros	766,131	586,005
Otros activos	467,326	898,754
Incentivos por períodos de gracia	464,404	739,013
Incentivos por aportes de obra	549,691	508,809
	<b>4,888,449</b>	<b>7,946,589</b>
<b>Total otros activos</b>	<b>\$ 11,429,567</b>	<b>\$ 19,195,857</b>

El siguiente es el detalle de los otros activos largo plazo:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
Gastos pagados por anticipado (b)	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407
Encargos en garantía	11,708,539	11,123,287
Incentivos por períodos de gracia	111,357	120,637
Incentivos por aportes de obra	810,707	874,710
	<b>13,976,010</b>	<b>13,464,041</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Encargos en garantía	370,061	387,135
Incentivos por períodos de gracia	1,427,373	1,249,436
Incentivos por aportes de obra	8,122,079	8,118,518
	<b>9,919,513</b>	<b>9,755,089</b>
	<b>\$ 23,895,523</b>	<b>\$ 23,219,130</b>
Otros activos corto plazo	<b>\$ 11,429,567</b>	<b>\$ 19,195,857</b>
Otros activos largo plazo	<b>23,895,523</b>	<b>23,219,130</b>
	<b>\$ 35,325,090</b>	<b>\$ 42,414,987</b>

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**7. Otros Activos (continuación)**

- (a) Corresponde al impuesto predial de los inmuebles para el año 2020, los cuales son amortizados a 12 meses.  
 (b) Corresponde a los gastos pagados por anticipado a Pei Asset Management S.A.S. por la comisión de estructuración para la adquisición de los inmuebles los cuales se legalizan a medida que se titularicen los inmuebles, estos anticipos son no corrientes.

Fecha de Desembolso	Gastos Anticipados	Comisión Estructuración	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
29/12/2016	Portafolio Davivienda		\$ 75,407	\$ 75,407
30/06/2017	Casa Atlantis		100,000	100,000
29/12/2017	Nutresa Cartagena		1,170,000	1,170,000
			<b>\$ 1,345,407</b>	<b>\$ 1,345,407</b>

Al 30 de septiembre de 2020, el Patrimonio Autónomo cuenta con tres pólizas las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado por seguros, así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Chubb Seguros Colombia	Responsabilidad civil	CTC 44910	15/03/2020 / 15/03/2021	15,000,000
Chubb Seguros Colombia.	Multirriesgo	DPMRA-4245032	15/03/2020 / 15/03/2021	3,665,696,415
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Comité	DOFF-6225381	15/03/2020 / 15/03/2021	USD30,000

**8. Propiedad de Inversión**

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Terrenos y edificios (1)	\$ 6,037,791,968	\$ 6,033,770,358
Construcciones en curso (2)	47,036,795	36,687,944
Anticipos (3)	232,630,219	191,958,382
	<b>6,317,458,982</b>	<b>6,262,416,684</b>
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza (1)	190,547,621	189,661,450
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza Cúcuta (1)	83,969,000	83,969,000
Terrenos – P.A C.C. Outlets Consolidadora (1)	1,253,006	1,253,006
Edificios - Plaza Central (1)	8,990,568	8,946,767
Edificios - City U (1)	135,030	135,030
Construcciones en curso - Jardín Plaza (2)	23,079,950	16,167,640
	<b>307,975,175</b>	<b>300,132,893</b>
	<b>\$ 6,625,434,157</b>	<b>\$ 6,562,549,577</b>

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**8. Propiedad de Inversión (continuación)**

(1) Corresponde a los inmuebles clasificados como propiedades de inversión los cuales son medidos a valor razonable:

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
<b>Saldo inicial</b>	<b>\$ 6,033,770,358</b>	\$ 5,496,016,320
Adquisiciones/activaciones del trimestre	474,432	444,566,507
Valorización, neta (a)	3,547,178	93,187,531
<b>Saldo Final</b>	<b>6,037,791,968</b>	6,033,770,358
<b>Operación conjunta</b>		
Saldo inicial	<b>\$ 283,965,253</b>	\$ 196,587,390
Adquisiciones del trimestre - Plaza Central	-	3,283,366
Bajas del trimestre - Jardín Plaza Cali	(46,474)	-
Adquisiciones del trimestre - Jardín Plaza Cúcuta	-	83,969,000
Activación Mejoras City U	-	64,036
Valorización - Plaza Central (a)	43,801	105,299
Valorización - Jardín Plaza Cali (a)	932,645	(43,838)
Saldo final	<b>284,895,225</b>	283,965,253
<b>Total Terrenos y Edificios</b>	<b>\$ 6,322,687,193</b>	\$ 6,317,735,611

(a) El siguiente es el detalle de la valorización de la propiedad de Inversión:

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Valorización neta	<b>\$ 3,547,178</b>	\$ 93,187,531
Valorización - Plaza Central	43,801	105,299
Valorización - Jardín Plaza Cali	932,645	(43,838)
	<b>\$ 4,523,624</b>	\$ 93,248,992

Durante el tercer trimestre de 2020, el Patrimonio no adquirió inmuebles.

(2) Corresponde a los pagos realizados para la construcción de inmuebles en etapa de desarrollo y futuras adquisiciones:

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Saldo inicial	<b>\$ 52,855,584</b>	\$ 61,174,591
Adiciones del período (*)	17,735,593	47,838,980
Activaciones del trimestre (*)	(474,432)	(56,157,987)
Saldo final	<b>\$ 70,116,745</b>	\$ 52,855,584

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**8. Propiedad de Inversión (continuación)**

(\*) Las adiciones realizadas durante el tercer trimestre del 2020, corresponde a los siguientes inmuebles:

Inmueble	Al 30 de Junio de 2020	Adiciones	Activaciones	Al 30 de Septiembre de 2020
Atlantis – Bogotá	\$ 4,091	\$ –	\$ –	\$ 4,091
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	156,120	89,703	–	245,823
Dosquebradas	287	–	–	287
Centro Comercial único Pasto	696	–	–	696
Cesde	–	46,271	–	46,271
Ciplas – Bogotá	–	293,723	217,171	76,552
Cittium – Tenjo	238,839	79,689	22,440	296,088
City U – Bogotá	83,036	35,422	–	118,458
Clínica las Americas – Medellín	220,490	–	–	220,490
Dav Port Chapinero	8,747	–	–	8,747
Dav Port Edi Del Café	30,716	–	–	30,716
Davivienda Calle 35 – Bucaramanga	35,256	19,190	–	54,446
Davivienda Calle 94 – Bogotá	1,197	7,630	–	8,827
Davivienda CC. Chico	21,148	–	–	21,148
Davivienda Colseguros	–	1,410	–	1,410
Davivienda Edificio Calle 18	110,105	–	–	110,105
Davivienda edificio el Café Medellín	979,723	153,582	–	1,133,305
Davivienda Iserra 100	39,117	–	–	39,117
Davivienda Torre CCI – Bogotá	1,065,316	1,275,852	–	2,341,168
Deloitte – Bogotá	35,626	33,049	35,626	33,049
Edificio C-26	76,874	–	–	76,874
El Tesoro 4 – Medellín	1,922,727	408,030	–	2,330,757
Fijar 93B – Bogotá	–	1,547	–	1,547
Ideo – Itagüí	19,492	–	–	19,492
Isagen	–	391,989	–	391,989
Itaú – Bogotá	–	86,220	81,920	4,300
Jardín Plaza – Cali	16,167,640	7,277,420	–	23,445,060
Jardín Plaza - Cúcuta	32,360	(32,360)	–	–
Koba – Ibagué	16,462,805	269,463	–	16,732,268
Koba - Rio Negro	18,876	–	–	18,876
LG – Yumbo	–	16,263	–	16,263
Mapfre – Bogotá	86,870	–	86,870	–
Nuestro – Bogotá	5,147,219	776,657	–	5,923,876
Nuevos tramos	7,140	–	–	7,140
Nutresa Cartagena	–	25,451	25,451	–
Plaza Central - Bogotá	2,052,863	161,145	–	2,214,008
Rivana Etapa 1	1,343,276	861,311	–	2,204,587
Sanitas Versalle	300,715	132,547	–	433,262
ZFP – Palmira	6,186,217	5,324,389	4,954	11,505,652
	<b>\$ 52,855,584</b>	<b>\$ 17,735,593</b>	<b>\$ 474,432</b>	<b>\$ 70,116,745</b>

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**8. Propiedad de Inversión (continuación)**

(3) El siguiente es el detalle de los anticipos otorgados para la propiedad de inversión, los cuales se desembolsan según lo establecido en la promesa de compraventa de cada inmueble que está en proceso de adquisición:

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	\$ 4,004,000	\$ 4,004,000
Cittium	15,421	15,421
Deloitte – Bogotá	9,659	–
Edificio C-26	50,400,000	50,400,000
El Tesoro 4	29,321,167	26,405,416
Nuestro Bogotá	53,208,900	43,426,207
LG – Yumbo	186,750	–
Fijar 93B – Bogotá	399,094	399,094
Rivana Etapa 1	73,496,416	53,075,283
Sanitas Versalle	11,344,326	9,645,679
Koba – Ibagué	9,941,085	4,304,705
Redetrans Bucaramanga	63,260	63,260
Redetrans - Yumbo	232,032	–
Zona Franca del Pacifico	8,109	219,317
	<u>\$ 232,630,219</u>	<u>\$ 191,958,382</u>

Las propiedades de inversión se encuentran arrendadas a clientes bajo contratos de arrendamiento, Dichos contratos generalmente se firman por períodos que van entre 1 y 50 años con opción de renovación por el mismo período que se firma con cánones de arrendamiento fijados mensualmente y se ajustan por IPC anualmente contado desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento.

Al 30 de septiembre de 2020, el Patrimonio tiene firmados documentos vinculantes que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, pueden resultar en una futura adquisición de inmuebles, como se relaciona a continuación:

**Desembolsos a Realizar según Documentos Vinculantes Vigentes a la Fecha**

<b>Adquisiciones Futuras con Documentos Vinculantes</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Total adquisiciones inmuebles / año	<u>\$ 7,908,000</u>	<u>\$ 444,859,000</u>	<u>\$ –</u>

Al 30 de septiembre de 2020 el Patrimonio no ha realizado ventas de propiedades de inversión y no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades de inversión.



**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**9. Bonos Ordinarios**

El siguiente es el detalle de los bonos ordinarios:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
Intereses Bonos	<b>\$ 7,390,327</b>	<b>\$ 8,414,802</b>

El rendimiento de los bonos ordinarios en la serie C esta dado con base en una tasa variable referenciada al índice de precios al consumidor (IPC), adicionado en unos puntos básicos porcentuales expresada como una tasa efectiva anual.

Los pagos de los rendimientos son realizados de forma trimestral.

El siguiente es el detalle de los bonos ordinarios de largo plazo:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
Capital Emisión de Bonos	<b>\$ 1,000,000,000</b>	<b>\$ 1,000,000,000</b>
Costos de Emisión (a)	<b>(1,755,548)</b>	<b>(1,824,222)</b>
	<b>\$ 998,244,452</b>	<b>\$ 998,175,778</b>

(a) Los costos de emisión corresponden a los pagos realizados a los diferentes agentes intermediarios en la emisión, costos que fueron necesarios para emitir los bonos ordinarios y fueron cancelados a las siguientes entidades:

- Alianza Valores Comisionista de Valores
- BRC Investor Services S.A.
- Casa Bolsa
- Editorial la República
- Superintendencia financiera de Colombia
- Corredores Davivienda
- Bolsa de Valores

La emisión de Bonos Ordinarios realizada consta de una (1) serie cuyas características se describen en el numeral 1,31 del Prospecto de Información y se detallan a continuación:

Serie C: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IPC y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**9. Bonos Ordinarios (continuación)**

Para la presente emisión se ofrecen las siguientes Sub-series de la Serie C con los plazos de redención que se señalan a continuación:

Serie	Sub-serie	Plazo	Tasa	Spread sobre IPC	Valor
Serie C	C3	3 años	IPC	2.79%	\$ 116,005,000
Serie C	C10	10 años	IPC	3.96%	209,426,000
Serie C	C25	25 años	IPC	4.30%	174,569,000
					\$ 500,000,000

Para la segunda emisión se ofertaron las siguientes subseries de la Serie A y Serie C con los plazos de redención que se señalan a continuación:

Serie	Subserie	Plazo	Spread sobre IPC	Valor
Serie A	A5	5 años	6.50% E.A	\$ 122,000,000
Serie A	A10	10 años	7.28% E.A	226,000,000
Serie C	C25	25 años	IPC+3.79%	152,000,000
				\$ 500,000,000

Los recursos obtenidos a través de la Primera y Segunda Emisión con cargo al cupo del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios se destinaron en un 100% a la sustitución de deuda utilizada para la adquisición de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio del PEI.

Los bonos ordinarios están medidos a costo amortizado por el valor inicial menos los reembolsos, más la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectiva.

**10. Obligaciones Financieras**

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras a corto plazo:

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
<b>Obligaciones financieras a corto plazo</b>		
Banco Scotiabank Colpatria	\$ 30,035,040	\$ 6,823,372
Banco BBVA	27,753,489	27,761,230
Banco Itaú	26,743,578	-
Banco de Occidente S.A.	22,705,326	81,861,519
Banco de Bogotá S.A.	-	165,726,547
Bancolombia S.A.	-	100,574,862
	107,237,433	382,747,530
<b>Obligaciones financieras en operación conjunta</b>		
Davivienda – Jardín Cúcuta	26,077,587	24,833,165
Banco Occidente - Jardín Plaza	10,045,000	7,847,615
Banco Popular – Jardín Plaza	3,920,000	3,923,262
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	3,430,000	-
Banco Itaú – Jardín Plaza	952,778	-
Saldo final	\$ 44,425,365	\$ 36,604,042
<b>Saldo total</b>	\$ 151,662,798	\$ 419,351,572

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Obligaciones Financieras (continuación)**

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras a largo plazo:

	Al 30 de septiembre de de 2020	Al 30 de junio de de 2020
<b>Obligaciones financieras a largo plazo</b>		
Bancolombia S.A.	\$ 526,724,618	\$ 300,922,109
Banco de Bogotá S.A.	262,097,973	96,705,617
Banco Itaú	118,882,205	128,702,271
Banco Scotiabank Colpatria	8,331,114	67,211,784
	<b>916,035,910</b>	<b>593,541,781</b>
<b>Obligaciones financieras en operaciones conjuntas</b>		
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	24,955,166	24,915,968
Banco Davivienda - Plaza Central	17,420,938	17,427,086
Banco Davivienda - Jardín Cúcuta	2,795,337	591,048
Banco Itaú - Jardín Plaza	-	1,239,359
	<b>\$ 45,171,441</b>	<b>\$ 44,173,461</b>
<b>Total obligaciones financieras a largo plazo</b>	<b>\$ 961,207,351</b>	<b>\$ 637,715,242</b>
Obligaciones financieras a corto plazo	\$ 151,662,798	\$ 419,351,572
Obligaciones financieras largo plazo	961,207,351	637,715,242
<b>Total Obligaciones financieras</b>	<b>\$ 1,112,870,149</b>	<b>\$ 1,057,066,814</b>

Al 30 de septiembre de 2020 y 30 de junio de 2020, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés.

El incremento corresponde a la contratación de nuevos créditos utilizados principalmente para el desarrollo del objeto del Patrimonio Autónomo, así:

	Saldo al 30 de junio de 2020	Desembolsos (a)	Novaciones y Pagos (b)	Intereses pagados	Saldo al 30 de septiembre de 2020
Obligaciones financieras	\$1,057,066,814	\$ 161,453,972	\$(102,535,231)	\$ (3,115,406)	\$1,112,870,149

(a) El siguiente es un detalle de los desembolsos de créditos propios del PEI durante el tercer trimestre del año 2020

Banco	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Valor Desembolso
Banco Scotiabank Colpatria	28/09/2020	18/09/2022	\$ 8,329,568
Bancolombia S.A.	16/09/2020	16/09/2023	58,980,861
Bancolombia S.A.	18/09/2020	17/12/2022	43,268,537
Bancolombia S.A.	21/08/2020	21/08/2022	11,132,832
Bancolombia S.A.	28/07/2020	28/07/2023	6,964,678

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Obligaciones Financieras (continuación)**

<b>Banco</b>	<b>Fecha de Desembolso</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>Valor Desembolso</b>
Bancolombia S.A.	14/08/2020	14/08/2023	5,516,255
Banco Itaú	14/08/2020	14/08/2022	11,155,345
Banco Itaú	4/09/2020	5/09/2022	7,013,009
			<u>\$ 152,361,085</u>

El siguiente es un detalle de los desembolsos de créditos de las operaciones conjuntas durante el tercer trimestre del año 2020:

<b>Banco</b>	<b>Fecha de Desembolso</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>Valor Desembolso</b>
Jardín Cúcuta - Davivienda	05/07/2020	05/07/2021	\$ 1,252,887
Jardín Plaza Cali - Banco Occidente	08/07/2020	20/03/2021	2,205,000
Jardín Plaza Cali - Bancolombia	23/09/2020	23/03/2021	3,430,000
Jardín Plaza Cali - Davivienda	07/09/2020	07/03/2022	2,205,000
			<u>\$ 9,092,887</u>

El siguiente es un detalle de las novaciones y pagos de créditos propios del PEI durante el tercer trimestre del año 2020:

<b>Banco</b>	<b>Fecha de Desembolso</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>Novaciones y Pagos</b>
Banco Scotiabank Colpatría	11/05/2020	18/09/2020	\$ (6,767,633)
Banco Scotiabank Colpatría	25/10/2019	18/09/2020	(36,500,904)
Banco de Occidente S.A.	02/04/2020	16/09/2020	(6,675,000)
Banco de Occidente S.A.	21/11/2019	16/09/2020	(52,305,861)
			<u>\$ (102,249,398)</u>

El siguiente es un detalle de las novaciones y pagos de créditos de las operaciones conjuntas durante el tercer trimestre del año 2020:

<b>Banco</b>	<b>Fecha de Desembolso</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>Novaciones y Pagos</b>
Jardín Plaza - Banco CorpBanca Colombia	27/07/2016	27/07/2021	\$ (285,833)
			<u>\$ (285,833)</u>

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**11. Cuentas por Pagar**

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Comisiones y honorarios (a)	\$ 8,894,116	\$ 8,654,077
Impuestos	7,329,619	26,706,210
Arrendamientos	1,277,759	736,648
Proveedores	341,832	1,271,158
Adecuación e instalación de oficinas	280,894	1,066,791
Retenciones en la fuente	197,695	640,933
Adquisición de bienes y servicios nacionales	4,186,003	3,089,626
Excedentes de caja recibidos	63,341	63,341
Diversas (b)	3,622,027	4,147,146
	<b>\$ 26,193,286</b>	<b>\$ 46,375,930</b>

(a) Incluye principalmente comisiones por pagar por \$7,801,920 a Pei Asset Management S.A.S.

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
<b>Operación conjunta</b>		
Comisiones	\$ 11,445	\$ -
Honorarios	1,276,583	1,183,627
Impuesto al valor agregado	1,323,037	1,057,629
Proveedores	2,668,858	3,010,809
Retenciones en la fuente	287,904	397,805
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	1,189,660	776,030
Cartera pendiente - No vinculados	3,654	-
Prediales por pagar	1,185,864	8,434,423
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	13,632	19,036
Recaudos de cartera pendiente por devolución	136	5,227
Cartera recaudo cuenta errada operaciones conjuntas	224,755	19,259
Cuentas por pagar cartera	403,782	404,868
Diversas	1,765,604	1,862,782
	<b>10,354,914</b>	<b>17,171,495</b>
	<b>\$ 36,548,200</b>	<b>\$ 63,547,425</b>

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**11. Cuentas por Pagar (continuación)**

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar de largo plazo:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
Retenciones en garantía	\$ 11,721,650	\$ 11,134,181
Retenciones en garantía en operación conjunta	370,062	387,135
	<b>\$ 12,091,712</b>	<b>\$ 11,521,315</b>

Corresponde al valor retenido como garantía a los terceros que prestan servicio para las obras que adelanta el Patrimonio Autónomo o valores descontados como garantía en contratos de arrendamiento o adquisiciones de inmuebles.

(b) A continuación, detallamos el rubro de diversas:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
Cuenta Por Pagar Contratos De Mandatos (Mandatarios)	\$ 466,008	\$ 294,136
Facturas Por Pagar	376,221	653,710
Anticipos Recibidos Para Aplicar A Cartera	1,967,061	2,470,196
Cartera Partidas Sin Identificar	318,777	304,633
Cartera Pendiente No Vinculados	488,303	426,837
Otras Diversas	5,657	(2,366)
	<b>\$ 3,622,027</b>	<b>\$ 4,147,146</b>

**12. Patrimonio Especial**

De acuerdo con el contrato fiduciario del Patrimonio Autónomo, los títulos son de contenido participativo, denominados en moneda legal colombiana los cuales serán negociados en el mercado secundario, son fungibles por lo que cada inversionista tiene exactamente los mismos derechos, independientemente del tramo en el que se hayan emitido.

Las emisiones y pago de capital se registran dentro del patrimonio por el valor nominal de los títulos emitidos y los rendimientos por utilidades, que se calculan teniendo en cuenta las utilidades del período y los aportes en título sobre el valor del título en circulación, es decir, que no son con rentabilidad garantizada

Al 30 de septiembre de 2020 y de 30 de junio de 2020 los títulos del patrimonio autónomo son:

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**12. Patrimonio Especial (continuación)**

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
No. de unidades	<b>\$ 431,422</b>	\$ 431,422
Valor de la unidad	<b>\$ 10,651.67</b>	\$ 10,735.16

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
Aportes en dinero (1)	<b>\$ 1,000</b>	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	<b>\$409,194,220</b>	409,194,220
Aportes prima en colocación (3)	<b>\$2,458,271,118</b>	2,458,271,118
Resultados acumulados proceso (NCIF) (4)	<b>282,813,857</b>	282,813,857
Resultado de ejercicios anteriores (5)	<b>1,440,902,947</b>	1,336,593,336
Utilidad del ejercicio	<b>38,290,984</b>	169,252,427
	<b>\$ 4,629,474,126</b>	\$ 4,656,125,958

(1) Corresponde al valor entregado por el fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato de Fiducia.

(2) Corresponde al saldo del valor nominal de los títulos de contenido participativo de las once (11) emisiones realizadas

A continuación, detallamos la variación en el valor nominal de los títulos:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
Saldo inicial capital en titularización	<b>\$ 2,867,466,338</b>	\$ 2,973,106,487
Restitución de aportes	<b>—</b>	(105,640,149)
	<b>\$ 2,867,466,339</b>	\$ 2,867,466,338

3) Corresponde a la prima que se genera por el mayor valor en venta de los títulos en comparación con su valor nominal para las once (11) emisiones realizadas a la fecha,

(4) Corresponde al ajuste generado por el proceso de convergencia a NCIF,

(5) Corresponde al valor de utilidades no distribuidas a los inversionistas, cuyo principal componente es la valorización de los activos.

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**13. Ingreso por el Uso de Inmuebles**

El siguiente es el detalle de ingresos por uso de inmuebles:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Arrendamientos (1)	\$ 74,724,283	\$ 73,940,844
Cobertura de riesgo por no ocupación (2)	4,521,502	5,315,438
Administración	1,174,673	1,249,060
Concesión mensual (3)	1,156,312	4,305,269
Fondo común de gastos	636,908	980,027
Mercadeo	92,307	93,844
Contraprestación variable	19,621	-
Cuentas en participación	-	590,404
Incentivos	(73,283)	(73,283)
	<b>82,252,323</b>	<b>86,401,603</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Arrendamientos	7,500,701	16,370,283
Concesión mensual	6,468,481	12,968,917
Contraprestación mínima	2,689,098	3,819,149
Administración	3,632,640	3,589,359
Fondo común de gastos	3,117,112	3,222,360
Residencias universitarias	938,419	1,429,576
Contraprestación variable	179,381	1,525,347
Incentivos	(223,876)	417,783
	<b>24,301,956</b>	<b>43,342,774</b>
	<b>\$ 106,554,279</b>	<b>\$ 129,744,377</b>

(1) Ingresos por canon de arrendamiento que factura Patrimonio Autónomo de oficinas, locales, bodegas, parqueaderos y espacios publicitarios de centros comerciales, de los distintos inmuebles que posee, facturada mensualmente y pagadero a los 30 días después de emitida la facturación, excepto los alivios financieros otorgados durante el segundo y tercer trimestre de 2020. El monto incluye ingresos variables por \$17,598 que están relacionados directamente con los ingresos o ventas que genere el concesionario o arrendador, más un componente de canon fijo mínimo, dichos valores se controlan mensualmente. El componente variable es calculado con base en las ventas reportadas por los arrendatarios.

(2) Ingreso por flujo preferente según contratos de comunidad para operación conjunta y renta garantizada, a continuación, se detalla el ingreso por cobertura de riesgo por no ocupación.



**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**13. Ingreso por el Uso de Inmuebles (continuación)**

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Alianza Fiduciaria S.A. (Atrio)	\$ 2,811,383	\$ –
Alianza Fiduciaria S.A. (CC Jardín Plaza Cúcuta)	1,280,659	–
Alianza Fiduciaria S.A. (CC Nuestro Montería)	281,438	3,103,910
Alianza Fiduciaria S.A. (CC Nuestro Cartago)	148,022	–
Universa Operaciones S.A.S.	–	1,250,000
Desarrolladora De Proyectos CA Y CY S.A.S.	–	629,432
Itaú Fiduciaria S.A. (CC Plaza Central)	–	201,632
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S.	–	130,464
	<b>\$ 4,521,502</b>	<b>\$ 5,315,438</b>

(3) Contraprestación que paga el arrendatario a título de canon de arrendamiento derivado de los contratos de mandato que se tienen con Accuro S.A.S. de Ideo Itagüí y Multiplika en el centro comerciales Atlantis.

**14. Ingreso por Valoración de Propiedades de Inversión, Neta**

El siguiente es el detalle de los ingresos por valoración de propiedades de inversión, neta:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Valoración neta propiedad de Inversión	\$ 4,523,624	\$ 62,574,702

**15. Otros Ingresos**

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Otros ingresos (a)	\$ 1,438,873	\$ 1,072,412
Ingresos reembolsables	484,339	486,767
Multas	551,984	94,967
Intereses moratorios	204,823	244,513

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**15. Otros Ingresos (continuación)**

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Parqueaderos	19,937	399,960
<b>Operación conjunta</b>		
Otros (b)	469,069	1,378,711
Parqueadero	442,362	1,168,239
Comercial	194,322	553,118
Intereses moratorios	1,993	14,755
	<u>1,107,746</u>	<u>3,114,823</u>
	<u>\$ 3,807,702</u>	<u>\$ 5,413,442</u>

(a) A continuación, detallamos el rubro de Otros Ingresos:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Otros ingresos operacionales	\$ 473,394	\$ 352,576
Recuperaciones	925,979	322,147
Parqueaderos	39,500	21,026
Valoración derechos en PA	-	376,663
	<u>\$ 1,438,873</u>	<u>\$ 1,072,412</u>

(b) Corresponde a los ingresos por recolección de escombros, unidad de gestión de activos, recobro de servicios públicos y material reciclable.

**16. Ingresos por Intereses**

El siguiente es el detalle de los ingresos por intereses:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Rendimientos encargos fiduciarios	\$ 1,024,181	\$ 72,762
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas	168,780	217,411
	<u>1,192,961</u>	<u>290,173</u>

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**16. Ingresos por Intereses (continuación)**

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Intereses cuentas bancarias	127,229	41,400
Otros intereses	93,776	-
Intereses costo amortizado en operaciones conjuntas	32,932	25,662
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	114	1,179
	<b>\$ 1,447,012</b>	<b>\$ 358,414</b>

**17. Gastos por Intereses**

El siguiente es el detalle de los gastos por intereses:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Bonos ordinarios	<b>\$ 16,117,620</b>	\$ 15,851,668
Bancolombia S.A.	4,337,146	4,046,902
Banco de Bogotá S.A.	2,887,128	2,914,139
Banco Itaú	1,599,556	427,103
Banco Scotiabank Colpatria	1,030,358	995,017
Banco de Occidente S.A.	694,304	739,859
Banco BBVA	444,890	152,778
	<b>27,111,002</b>	<b>25,127,466</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Intereses Jardín Plaza Cúcuta	409,600	-
Intereses Jardín Plaza	329,158	387,980
Intereses Plaza Central	-	373,122
	<b>738,758</b>	<b>761,102</b>
	<b>\$ 27,849,760</b>	<b>\$ 25,888,568</b>

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**18. Gastos por Comisiones**

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

	<b>Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020</b>
Pei Asset Management S.A.S. (1)	\$ 15,304,458	\$ 15,000,653
Comisión fiduciaria	2,580,496	2,397,504
Otros servicios	192,838	360,546
Comisión representación inversionistas	53,985	53,861
Comisión fiduciaria externas	40,818	7,022
Comisión servicios bancarios	777	892
Comisión por adquisición de inmueble	-	12,159,389
Comisión por arrendamiento	-	868,335
	<b>18,173,372</b>	<b>30,848,202</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Comisión fiduciaria	100,773	85,693
Comisión servicios bancarios	49,680	41,538
Otras comisiones	46,041	3,245
	<b>196,494</b>	<b>130,476</b>
	<b>\$ 18,369,866</b>	<b>\$ 30,978,678</b>

(1) Corresponde a las comisiones canceladas al administrador inmobiliario, en virtud del Contrato de Administración Inmobiliaria cuyas funciones principales son: Cumplir las funciones de Administradora y, de acuerdo con el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555, es la entidad encargada de la conservación, custodia y administración de los bienes objeto de la titularización, así como del recaudo y transferencia al Agente de Manejo de los flujos provenientes de los activos.

**19. Otros Gastos**

	<b>Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020</b>
Administración operadores	\$ 2,185,256	\$ 2,228,360
Otros gastos operacionales	852,056	324,558
Cuota de administración	569,739	883,706
Seguros	547,309	618,219

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**19. Otros Gastos (continuación)**

	<b>Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020</b>
Mantenimiento y reparaciones	\$ 519,373	\$ 154,911
Servicios públicos	262,940	286,487
Estructura administrativa	140,976	82,955
Publicidad y propaganda	115,881	62,050
Mercadeo	97,246	30,872
Parqueaderos	58,017	46,981
Gasto IVA proporcional	17,867	4,522
Gastos de viaje	-	123,362
Diferencia en cambio	-	1,017
Gastos notariales	-	912
	<b>5,366,660</b>	<b>4,848,912</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Administración	<b>3,618,576</b>	4,249,568
Servicios generales	<b>1,184,168</b>	2,059,102
Otros gastos operacionales	<b>1,057,939</b>	992,303
Servicios públicos	<b>423,529</b>	516,761
Mantenimiento y reparaciones	<b>420,362</b>	628,640
Vigilancia	<b>397,293</b>	355,837
Gastos no reembolsables parqueaderos	<b>333,630</b>	575,366
Beneficios a empleados	<b>326,130</b>	468,550
Seguros	<b>298,101</b>	275,967
Alquiler zonas verdes	<b>269,388</b>	416,069
Aseo	<b>178,270</b>	165,010
Mercadeo	<b>91,975</b>	228,900
Avalúos comerciales	<b>40,900</b>	12,229
Condonaciones	<b>16,100</b>	36,116
Depreciaciones	<b>15,464</b>	14,744
	<b>8,671,825</b>	10,995,162
	<b>\$ 14,038,485</b>	<b>\$ 15,844,074</b>

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**20. Gastos por impuestos**

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

	<b>Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020</b>
Impuesto predial	\$ 5,001,209	\$ 5,614,820
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	704,737	1,176,782
Industria y comercio	112,900	137,589
Sobretasas y otros	26	10,745
	<b>5,818,872</b>	<b>6,939,936</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Impuesto predial	3,270,085	2,657,827
Gasto Iva proporcionalidad	347,857	159,664
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	146,201	117,826
	<b>3,764,143</b>	<b>2,935,317</b>
	<b>\$ 9,583,015</b>	<b>\$ 9,875,253</b>

**21. Partes Relacionadas**

Los saldos de las partes relacionadas a 30 de septiembre de 2020 y de 30 de junio de 2020, están incluidos en las siguientes cuentas:

El fideicomitente del Patrimonio Autónomo es la sociedad Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. quien aportó un millón de pesos moneda legal colombiana al Patrimonio Autónomo. De acuerdo con los reglamentos que rigen al Patrimonio Autónomo, Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. no es responsable de los resultados de la transacción que se origina mediante la constitución del Patrimonio Autónomo. Por lo tanto, Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. no tiene responsabilidad alguna frente a los Inversionistas ni frente a la Fiduciaria. El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio 2020</b>
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

El patrimonio autónomo con esta entidad no registra ninguna operación adicional al aporte inicial.

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)  
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**21. Partes Relacionadas (continuación)**

**Pei Asset Management S.A.S - Administrador Inmobiliario**

El Patrimonio Autónomo mediante oferta mercantil de servicios de administración inmobiliaria de fecha 24 de enero de 2007 aceptó que Pei Asset Management S.A.S fuera el Administrador inmobiliario del Patrimonio, cuyas funciones principales son:

En virtud del Contrato de Administración Inmobiliaria, le corresponde cumplir las funciones de Administradora y, de acuerdo con el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555, es la entidad encargada de la conservación, custodia y administración de los bienes objeto de la titularización, así como del recaudo y transferencia al Agente de Manejo de los flujos provenientes de los activos.

A continuación, se detallan los saldos que se tienen con el tercero Pei Asset Management:

	<b>Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020</b>
<b>Pei Asset Management S.A.S.</b>		
Gastos anticipados <i>(Nota 7)</i>	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407
Cuentas por pagar – comisiones <i>(Nota 11)</i>	7,801,920	8,331,395
Gastos de administración - comisiones <i>(Nota 18)</i>	<b>\$ 15,304,458</b>	<b>\$ 14,288,168</b>

**Comité Asesor**

El Patrimonio Autónomo tiene contractualmente establecido un comité asesor el cual toma decisiones respecto a las inversiones admisibles, el programa de emisión, la compra y venta de activos inmobiliarios y el endeudamiento financiero del Patrimonio Autónomo; dentro de los lineamientos contenidos en el Contrato de Fiducia.

Al cierre del 30 de septiembre de 2020 y 31 de marzo de 2020, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación:

	<b>Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020</b>
Honorarios Comité Asesor	<b>\$ 46,500</b>	<b>\$ 55,116</b>

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**22. Compromisos**

Los pagos mínimos futuros totales derivados de contratos de arrendamiento operativo firmados en las fechas de corte son los siguientes:

<b>Ingresos</b>	<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de junio de 2020</b>
< 1 año	\$ 347,798,460	\$ 340,588,146
1 < años <5	1,033,268,213	1,046,056,320
> 5 años	957,719,609	1,008,980,585
	<u>\$ 2,338,786,282</u>	<u>\$ 2,395,625,051</u>

**23. Aprobación de Estados Financieros**

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2020 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 15 del día de octubre de 2020.



**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)  
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios**

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros intermedios, certificamos:

Que para la emisión del estado de situación financiera condensado al 30 de septiembre de 2020 y de los estados condensados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.

Edwin Roberto Diaz Chala  
Representante Legal

Isabel Cristina Quemba Bernal  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 101702 - T

---

# INFORME ANUAL 2019

## ESTABILIDAD DE LARGO PLAZO



EL VEHÍCULO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA  
LÍDER EN COLOMBIA



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

## INTRODUCCIÓN



Para Pei Asset Management es un gusto presentar a los inversionistas del Pei esta nueva versión del informe anual de gestión del vehículo. Desde el equipo de Relación con Inversionistas y Comunicaciones hemos trabajado en los últimos dos años en fortalecer las herramientas a través de las cuales nos contactamos con los inversionistas y en general con los grupos de interés del Pei.

La dinámica que hemos buscado generar con los informes mensuales, las teleconferencias trimestrales, la Asamblea de Inversionistas, el contacto directo, así como con la página de internet y nuestro perfil de LinkedIn, entre otros esfuerzos, también impacta el presente Informe de Gestión.

En esta versión del informe hemos querido renovar la manera en la que presentamos los resultados del vehículo, resaltando los principales hitos de la gestión de 2019 enmarcados en una redacción y una diagramación más moderna y cercana.

Estamos seguros de que este avance nos permitirá lograr el objetivo de hacer más visibles los resultados de la gestión de Pei Asset Management como administrador inmobiliario del portafolio, y presentar los principales logros alcanzados en beneficio de

nuestros inversionistas, de las comunidades que impactamos, y en general de todos los grupos de interés.

De esta manera, este informe de gestión constituye la puerta de entrada a la información detallada de los resultados del Pei y del comportamiento del mercado financiero e inmobiliario que también se encontrará disponible para la consulta de los interesados en los diferentes documentos, informes y canales de comunicación que tenemos habilitados para ese fin.

Buscamos, en suma, seguir acercándonos a ustedes, motivando siempre una relación más sólida y un mayor conocimiento mutuo que son la base fundamental de la consolidación y crecimiento del vehículo.

Confiamos en que será de su agrado,

**Jimena Maya**  
**Gerente de Relación con Inversionistas**  
**Pei Asset Management**

## ÍNDICE



### 01 CARTA DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO

PAG: 04 - 07



### 02 GESTIÓN 2019: FOCO EN LA ESTABILIDAD

PAG: 10 - 39



### 03 ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO

PAG: 40 - 57



### 04 LIDERANDO EL MERCADO INMOBILIARIO

PAG: 58 - 63

## CARTA DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO



La estabilidad está definida como la capacidad de un cuerpo de permanecer en equilibrio y de conservar sus características en el tiempo. En el equipo directivo y el Comité Asesor del Pei tenemos la responsabilidad de velar por la estabilidad del Pei y de conservar sus promesas de valor como Vehículo de Inversión Inmobiliaria de largo plazo en Colombia.

Para ello, hemos procurado enfocarnos en mantener un objetivo claro, en determinar un ritmo de crecimiento rentable y responsable, y, finalmente, en atender los cambios y situaciones del mercado de la mejor manera posible.

A lo largo de los pasados 13 años nos sentimos orgullosos de haber hecho de la estabilidad uno de los valores del Pei. Año tras año hemos podido confirmar que las decisiones que nos ha correspondido tomar han orientado al vehículo en la dirección correcta.

Nuestro objetivo desde el primer momento de la creación del Pei, y nuestro mayor valor agregado, ha sido el de estructurar unos pilares que nos permiten mantener las proyecciones de rentabilidad de largo plazo y continuar la dinámica de crecimiento y valorización del portafolio.

Por otra parte, hemos promovido la conformación de un portafolio de activos diversificado, ajustado a las necesidades del mercado y acorde a las tendencias del sector inmobiliario.

Finalmente, hemos reaccionado a las oportunidades que hemos podido identificar, como en el caso de la incorporación de nuevos tipos de inmuebles al portafolio, la estructuración de mecanismos alternativos de adquisición de inmuebles y la creación y consolidación de herramientas complementarias de apalancamiento financiero como los Bonos.

Todo lo anterior, conservando el equilibrio y respetando siempre las características inherentes a la esencia del vehículo.

El resultado de esta visión y esta gestión es que durante el año 2019 continuamos confirmando nuestro liderazgo en el mercado, ofreciendo a nuestros inversionistas rentabilidad atractiva y estabilidad para sus portafolios.

Seguimos agradeciendo su confianza y trabajaremos en el 2020 por continuar fortaleciendo las bases sólidas del Pei como fuente de su estabilidad de largo plazo.



**Jairo Alberto Corrales Castro**  
Presidente de Pei Asset Management

# 01

## CARTA DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO



La estabilidad está definida como la capacidad de un cuerpo de permanecer en equilibrio y de conservar sus características en el tiempo.





C.C. NUESTRO CARTAGO



# 02

## GESTIÓN 2019: FOCO EN LA ESTABILIDAD

El 2019 fue un año que se centró en la estabilización de los indicadores del portafolio como la gestión de la vacancia, el fortalecimiento de los procesos relacionados al análisis de riesgo y la gestión de los vencimientos de contratos.

## ENTORNO

EDIFICIO ISAGÉN MEDELLÍN



El año 2019 inició con grandes expectativas de crecimiento y activación de la economía del país gracias a la transición del nuevo gobierno. Si bien el último año fue un periodo de estabilización para una gran cantidad de industrias y se marcó un mejor ritmo económico en comparación con el periodo anterior, la economía en general aún no alcanza los niveles esperados.

Para algunos sectores y el Pei, el 2019 fue un año positivo en el que se presentaron retos entre los que estuvieron la recolocación de espacios y la ocupación de activos en periodos de estabilización, pero también un año en el que se ratificó el positivo desempeño del vehículo en relación con los indicadores del mercado y que ratificó la confianza del mercado de capitales en escenarios como las emisiones de Títulos Participativos y de Bonos Ordinarios.

## INDICADORES FINANCIEROS MÁS RELEVANTES

### LIQUIDEZ DEL TÍTULO

En el año 2019, la liquidez de los Títulos Participativos tuvo un volumen diario de transacciones de

**COP 3,291 millones**

cifra que se mantiene por encima de 1 millón de dólares por tercer año consecutivo.

Este comportamiento refleja una dinámica positiva para el Pei, mientras que el mercado de capitales mostró un desempeño más lento del proyectado.

Se incrementó en un punto porcentual los días hábiles transados en la Bolsa de Valores de Colombia ubicándose en 97% con un monto promedio por transacción de **COP 240 millones**.

### RENTABILIDAD

La rentabilidad del Pei es atractiva y se potencializa en periodos superiores a 5 años, donde se captura el crecimiento de los cánones de arrendamiento, compuesto del IPC y la valorización de los inmuebles.

1. El índice dividend yield es un ratio financiero que muestra, en porcentaje, la relación existente entre los rendimientos por título repartidos en el año y el valor de ese título.



CEO AVIANCA BOGOTÁ

La rentabilidad de 5 años, a cierre de diciembre de 2019 se ubicó en

**11.83% E.A**

cifra que está en línea con la rentabilidad estabilizada de largo plazo del vehículo de **IPC + 8%**. La rentabilidad de 12 meses se ubicó en **9.8%** cifra que se ubica por encima de la rentabilidad promedio ponderada de los comparables del mercado.

Adicionalmente, el **Dividend Yield**<sup>1</sup> cerró en:

**5.25%**

58pbs por encima del año, este incremento, materializa la captura de beneficios económicos generados por la estabilización de activos adquiridos en años anteriores que ya han culminado su proceso de estabilización, o que ingresaron al portafolio totalmente ocupados.



## INGRESOS

El 2019 experimentó un crecimiento en los ingresos de 28% ubicándose en

**COP 466,459 millones**

Este resultado se dio principalmente por las adquisiciones realizadas durante los últimos 12 meses, correspondientes a **activos estabilizados** donde se destaca el portafolio de Centros Comerciales ÚNICO con un aporte relevante en el crecimiento del periodo.

El resto de los ingresos adicionales es explicado por el incremento de los contratos de arrendamiento existentes y el crecimiento orgánico del portafolio que fue del **6.25%**

## El NOI<sup>2</sup>

registró un crecimiento del **26%**, con un monto de

**COP 385,408 millones**

El Margen Operacional del 2019 cerró en 83%, cifra que refleja una eficiencia en los gastos operacionales de vehículo, a pesar de tener gastos adicionales como la contribución por valorización por COP 3,005 millones en 29 inmuebles del portafolio.

<sup>2</sup> NOI traduce Net Operating Income



## El EBITDA

alcanzó **COP 312,279 millones**

representando un incremento del 25 % en los últimos 12 meses. El margen EBITDA por su parte, se ubicó en 67 % lo que refleja estabilidad en los gastos administrativos del vehículo.

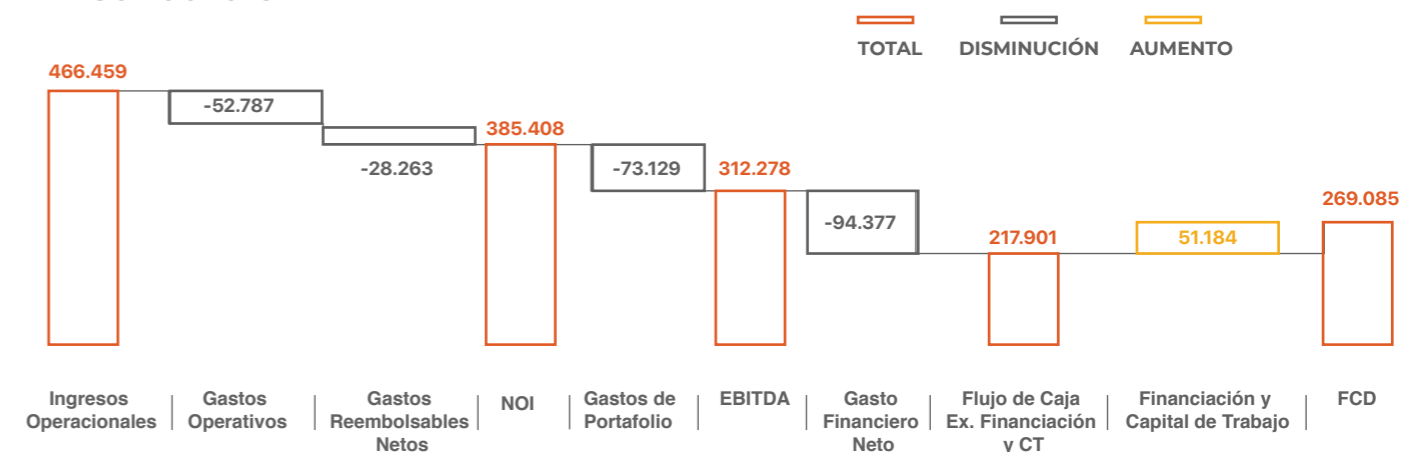
Finalmente, el Flujo de Caja Distribuible causado durante el 2019 fue de

**COP 269,085 millones**

El incremento frente al año anterior se generó debido a los mayores ingresos del vehículo, a una disminución del gasto financiero luego de la titularización del Tramo XI en el mes de junio y a una menor inversión en capital de trabajo frente al periodo anterior.



## Flujo de Caja Distribuible



1. Incluye: Ingresos por arrendamiento, coberturas y otros ingresos

2. Incluye: Prediales, contribución de valorización, seguros, avalúos, honorarios operadores especializados, cuotas de administración, reparaciones y mantenimiento, parqueadero y otros gastos.

3. Incluye: Capex, inversión en capital de trabajo, amortizaciones.

Cifras en miles de millones

En el 2019 se realizó la emisión de Títulos Participativos TEIS más grande de la historia del Pei por COP 816,617 millones.

## ACTOR RELEVANTE EN EL MERCADO DE CAPITALES

### ESTRUCTURA DE CAPITAL

En relación con la estructura de capital es importante hacer referencia a la estrategia de largo plazo que desde Pei Asset Management se ha construido, con el fin de ampliar y diversificar las fuentes de financiación promoviendo la optimización del costo de la deuda.

Lo anterior, ha permitido capturar el beneficio de tasas bajas que redundan en un **mejor dividend yield** para los inversionistas del vehículo.

### LA MAYOR EMISIÓN DE TEIS DE LA HISTORIA

En junio de 2019, se llevó a cabo la emisión más grande que el Pei ha ofrecido al mercado a la fecha: el Undécimo Tramo de Títulos Participativos por un monto de **COP 816,617 millones** que tuvo una sobre demanda de **1.71 veces**.

El monto ofrecido fue equivalente a 77,773 TEIS con lo que el Pei completó un total de 431,422 Títulos en circulación. Esta emisión permitió el ingreso a más de 1,000 nuevos inversionistas llegando así a 4,555 inversionistas de títulos participativos al cierre del primer semestre de 2019.

La emisión del tramo XI de TEIS abarcó la titularización de 37 activos, ubicados en diferentes ciudades de Colombia, con un área arrendable de más de 150,000 m<sup>2</sup>: **32 activos comerciales, 2 activos corporativos y 3 bodegas entre los cuales están 29 activos del portafolio Davivienda, LG Palmira, Hada International, los Centros Comerciales Plaza Central, Nuestro Montería e Ideo Cali, Nutresa Palermo, el piso 8 del Edificio QBE y un local del Centro Comercial Santafe Medellín.**

### DEUDA CORPORATIVA

Durante los primeros años una de las principales fuentes de financiación que el Pei utilizó para adquirir los inmuebles fue el endeudamiento financiero, generalmente de corto plazo; que posteriormente se pagaba con el capital de los inversionistas luego de colocar una emisión de Títulos Participativos en el mercado de capitales.

En 2019 se amplió el cupo del programa de bonos a COP 1.5 billones con lo que en noviembre del mismo año se realizó una segunda emisión por un valor de **COP 500,000 millones** con los que el vehículo completó un total de 1 billón de pesos en bonos ordinarios en el mercado de capitales en Colombia.

La segunda emisión de bonos ordinarios fue ofrecida en tres sub Series: dos, a tasa fija con plazos de 5 y 10 años y una, en IPC con plazo a 25 años con las que el vehículo completó 180 tenedores de bonos. La emisión obtuvo excelentes resultados al registrar demandas por COP 644,950 millones superando en **1.61 veces** el monto ofrecido.

Con esta emisión, el Pei logró disminuir la concentración de vencimientos de capital en los próximos 4 años, con el objetivo de disminuir el riesgo de refinanciamiento del vehículo en el mediano plazo. Adicionalmente, se incrementó la exposición del portafolio de deuda a tasa fija pasando de 9% a 50%, aprovechando la coyuntura de bajas tasas en el mercado y se aumentó el vencimiento promedio de las obligaciones en 4 años, pasando de 5.1 a 9.0 años.



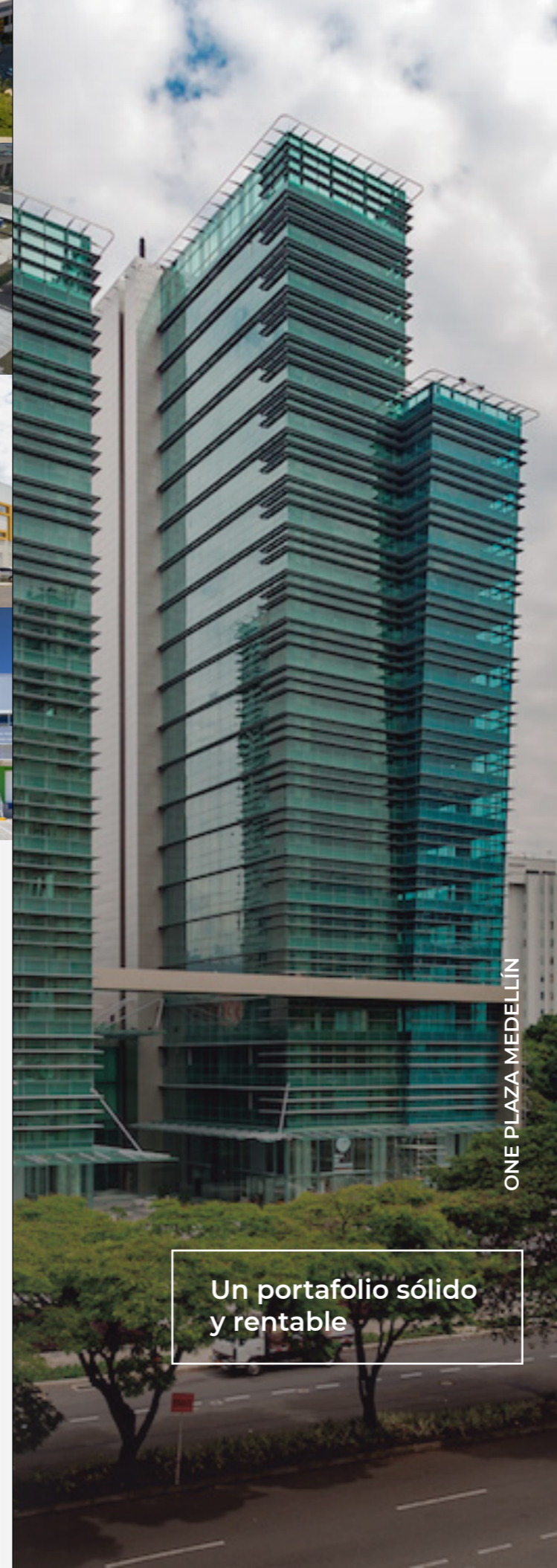
6

**BILLONES**  
DE PESOS

## UN PORTAFOLIO SÓLIDO Y RENTABLE

A lo largo de los últimos 12 años, el Pei ha consolidado un portafolio de inmuebles con altos estándares de operación y proyección de valorización convirtiéndose en el mayor propietario de inmuebles en operación a nivel nacional profesionalmente administrados.

Dentro de la gestión inmobiliaria del portafolio es de destacar que el año 2019 finalizó con **COP 6.2 billones** en activos bajo manejo y un área arrendable de **982 mil m<sup>2</sup>** representados en 2,123 contratos de arrendamiento.



ONE PLAZA MEDELLÍN

Un portafolio sólido y rentable

## OCUPACIÓN

En relación con el indicador de ocupación, el 2019 fue un año de retos y con particularidades que impulsaron al equipo comercial a trabajar intensamente para cerrar el año con indicadores positivos en relación con el mercado inmobiliario colombiano. El promedio de vacancia física del portafolio se ubicó en 5.8 % y la vacancia económica en 5.4% en promedio.

De esta manera, el incremento frente al año anterior se debió a hechos puntuales que se dieron a lo largo del año entre los que se encuentran la devolución del área que se encontraba ocupada por Itaú, en el Edificio Corporativo de la Calle 27 en Bogotá y la restitución de cinco bodegas que se encontraban arrendadas por Redetrans en diferentes municipios del país.

A pesar de estas devoluciones el periodo finalizó con la recolocación de los 12 000 m<sup>2</sup> del Edificio de la Calle 27 y de tres de las bodegas de Redetrans. Así, el año cerró con una vacancia sustancialmente inferior a la del mercado en todas las categorías en las que el Pei tiene activos y esto se le atribuye a la gestión del año en la que se renovaron contratos sobre un área de **100,945 m<sup>2</sup>** equivalentes a **COP 4,410 millones de ingresos mensuales** y adicionalmente se arrendaron otros 43,787 m<sup>2</sup> en las 4 categorías de activos.

## DURACIÓN DE CONTRATOS

La duración promedio de los contratos totales del portafolio en 2019 se ubicó en **6.3 años** esto debido a que las más recientes adquisiciones han estado enfocadas en la categoría comercial que por su naturaleza tienden a ser contratos por periodos alrededor de los 4 años mientras que la duración de contratos de la categoría corporativa supera los 7 años y la logística supera los 8 años. Si se analizara la duración de los contratos excluyendo el portafolio comercial, la cifra se ubica en **9.07 años**.



## RETENCIÓN

Para el vehículo, uno de los principales indicadores de gestión es la retención de arrendatarios que se logra a través de mantener con ellos una relación comercial activa y ofrecerles permanentemente servicios y valores agregados para atender las necesidades inmobiliarias de sus negocios.

A lo largo del 2019 esta gestión fue positiva con una tasa de retención general del **80%** compuesta por la retención en la categoría corporativa que se ubicó en 18.1% (por la no renovación del contrato de Itaú en el edificio corporativo de la calle 27), en la categoría comercial 94.9%, bodegas 88.2% y especializada 100%

Al cierre de 2019 la duración promedio de los contratos fue de 6,3 años

## PRESERVANDO LOS ACTIVOS Y AUMENTANDO SU VALOR EN EL TIEMPO

Dentro de las actividades permanentes que ejecuta el Pei, se encuentran las mejoras en los activos inmobiliarios que buscan generar valor tanto para los arrendatarios como para los inversionistas del portafolio.

A lo largo del año 2019 se realizaron 193 obras en activos de las cuatro categorías por un valor de **COP 9,508 millones** donde las más representativas fueron:

**CAPEX total invertido en el portafolio en 2019 COP 9,508 millones**



### Centro Comercial Atlantis

Durante los últimos cuatro años, el Centro Comercial renovó tanto su fachada como sus interiores con una inversión cercana a COP 15,000 millones.

Durante el 2019, se llevó a cabo la modernización del sistema de extracción del monóxido de carbono de los parqueaderos, se adecuaron locales para la entrada de arrendatarios nuevos y se finalizó la remodelación de la fachada.

**CAPEX 2019 | COP 2,202 MM**

### Parque Industrial y logístico CITTUIM

Durante el 2019, se realizaron mejoras en diferentes aspectos como lo fueron la red contra incendios, los ascensores de dos de las plantas, se renovaron las cámaras perimetrales y se realizó la independización eléctrica del parque.

**CAPEX 2019 | COP 2,232 MM**

### Ideo Itagüí

Como parte de las renovaciones del 2019 Ideo Itagüí realizó el cambio del sistema eléctrico y luminarias led lineales en zonas comunes; realizó la construcción de un tanque en concreto y adecuó locales para arrendatarios nuevos.

**CAPEX 2019 | COP 567 MM**

### Fijar 93

Durante el año, en Fijar 93 se realizó la remodelación de la recepción del edificio y el hall de ascensores de los pisos superiores. También, se dio inicio a la adecuación de locales comerciales y la instalación de cicleros que se espera culminar en los primeros meses de 2020.

**CAPEX 2019 | COP 1,279 MM**

## CONSOLIDANDO EL MAYOR PORTAFOLIO INMOBILIARIO DEL PAÍS

Para el portafolio de activos del Pei, el año 2019 registró el ingreso de 3 adquisiciones, el primer activo del sector salud en Cali dentro de la categoría especializados, el centro comercial Nuestro Cartago y un piso adicional en la categoría de corporativos en el mejor edificio de oficinas en Medellín.

Para el vehículo, uno de los principales focos ha sido la de diversificación del portafolio en diferentes aspectos. Las recientes adquisiciones ratifican que inversiones en centros urbanos pertenecientes a las ciudades intermedias en Colombia con poblaciones inferiores a **200.000 habitantes** reflejan una oportunidad para estructurar ofertas de comercio modernas e integrales con potencial de desarrollo que ofrecen soluciones de valor agregado con alcance regional.

## CONTRIBUYENDO AL DESARROLLO ECONÓMICO DEL PAÍS



### CENTRO COMERCIAL NUESTRO CARTAGO

En octubre se incorporó al portafolio de activos comerciales el Centro Comercial Nuestro Cartago con una participación del Pei del 58 % sobre el área arrendable total. El activo inició su operación en septiembre con una ocupación superior al 90 % y un mix comercial que cuenta con comercio, entretenimiento y gastronomía.

Nuestro Cartago es hoy el centro comercial más grande del Norte del Valle y ha permitido fortalecer el crecimiento del comercio en la región y se ha consolidado como una oferta comercial de valores agregados.

m<sup>2</sup> | 17,710 m<sup>2</sup>  
Monto adquisición | COP 50,324 MM



### CENTRO MÉDICO SÁNITAS TEQUENDAMA

En mayo se incorporó al portafolio el Centro Médico Sanitas Tequendama, en Cali, que forma parte de un portafolio de tres centros médicos, que adquirirá el Pei entre el 2019 y el 2020 bajo el modelo 'hecho a la medida'. En este Centro Médico de la EPS Sanitas, los usuarios podrán acceder a servicios de urgencias básicas ambulatorias, laboratorio clínico y consultorios médicos.

m<sup>2</sup> | 3,552 m<sup>2</sup>  
Tiempo de construcción | 12 meses  
Constructoras | Castañeda Vacca & Cia Construandes  
Contrato de arrendamiento | 10 años  
Monto adquisición | COP 18,404 MM



### PISO 11 ONE PLAZA TORRE SUR

En septiembre, el Pei adquirió un piso adicional en la torre sur del edificio One Plaza en la ciudad de Medellín. Su nuevo arrendatario es Sistemas de Colombia S.A.S. Con esta compra, el vehículo completa 14,160 m<sup>2</sup> en el inmueble y una participación del 53 % en la copropiedad consolidando un edificio corporativo con arrendatarios del sector financiero y de tecnología.

m<sup>2</sup> | 965 m<sup>2</sup>  
**Monto adquisición | COP 6,664 MM**

## PROMOVIENDO CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES



### ATRIO TORRE NORTE

A finales del año 2019 se terminó con éxito la construcción de la torre norte de Atrio en Bogotá, donde el Pei es coinversor con el grupo promotor del proyecto.

En el mes de enero de 2020 el vehículo formalizó su participación en la Torre Norte de Atrio, edificio emblemático en la capital del país. Este ícono arquitectónico cuenta con un total de 63,341 m<sup>2</sup> de los cuales Pei adquirió

**21,987 m<sup>2</sup>**

El valor de la inversión por parte del Pei fue de **COP 271,093 millones**, con una participación del 33.6% y ampliando su portafolio de activos corporativos a 34.

Atrio fue diseñado por la firma Rogers Stirk Harbour and Partners, liderada por el reconocido arquitecto Richard Rogers, quien es el diseñador de algunos de los edificios más importantes de las últimas décadas a nivel mundial.

El activo es un desarrollo inmobiliario de uso mixto que planteó la creación de un conjunto de edificios en altura, cuya disposición configura a sus pies, un gran espacio público de 10,000 m<sup>2</sup>; 6,769 m<sup>2</sup> para área comercial y 56,572 m<sup>2</sup> de área para oficinas.

Para la construcción del edificio, se necesitaron 9.000 toneladas de acero, 95.000 m<sup>3</sup> de concreto y 10.000 toneladas de acero estructural.

## EL LARGO PLAZO PROYECTANDO EL FUTURO

De acuerdo con la Política de Inversión del Pei, el vehículo puede estructurar promesas de compra venta para activos que se encuentran en proceso de construcción con esquemas particulares de garantías otorgadas por los desarrolladores del inmueble, que buscan mitigar los riesgos asociados a la construcción del inmueble y los riesgos comerciales que este puede tener durante la etapa de estabilización.

El pipeline de adquisiciones del Pei cuenta con documentos vinculantes firmados antes del 2019 que incluyen la adquisición de los siguientes activos:

### 1 NUESTRO BOGOTÁ:

El Pei cuenta con una promesa de compraventa por el 73 % de participación del Centro Comercial Nuestro Bogotá.

El activo contará con más de 400 locales comerciales distribuidos en anclas, sub anclas, locales comerciales, de entretenimiento y tiendas especializadas. Este será el tercer activo de marca Nuestro para el portafolio del Pei y se estima que ingrese al portafolio a finales del año 2020.

### 3 HOTEL CALABLANCA:

El Pei cuenta con una promesa de compraventa del 60% del Hotel Calablanca en la isla de Barú en un esquema de coinversión con el Grupo Argos y Arquitectura & Concreto.

El hotel tendrá 187 habitaciones y está catalogado en el segmento de lujo, será operado por Accor Hotels bajo los estándares de la marca Sofitel.

### 2 ETAPA 4 TESORO:

El Pei tiene suscrita una promesa de compra por el 26 % de la expansión del Centro Comercial El Tesoro en la ciudad de Medellín que se denomina Etapa IV.

Esta expansión contará con más de 50 locales comerciales, y parqueaderos que se estiman ingresar al portafolio del Pei en el segundo semestre de 2020.

### 4 KOPA IBAGUÉ

El Pei suscribió un documento vinculante para la adquisición de Koba Ibagué, el centro de distribución de D1 en esta ciudad.

El activo contará con un área arrendable de 13,162 m<sup>2</sup> y estará destinado a suplir las necesidades del departamento del Tolima y algunas zonas limítrofes con Cundinamarca.

D1 es la marca de tiendas de retail de *hard discount* que ha tenido un posicionamiento importante en el país en los últimos años. Se estima que Koba Ibagué ingrese al portafolio en el segundo semestre de 2020.



A lo largo del 2019 se firmaron dos negocios por **COP 154,489 millones** y se estima que los siguientes activos entren al portafolio en el mediano plazo:



### SEDE ADMINISTRATIVA TIGO UNE- RIVANA:

El Pei, firmó un documento vinculante por **COP 140,448 millones** por la primera etapa del Centro Empresarial Rivana, proyecto que se realizará en la ciudad de Medellín bajo la modalidad **hecho a la medida** con una participación de Pei del 82%.

La primera fase, que será la sede administrativa de Tigo Une contará con 21,316 m<sup>2</sup> arrendables y tendrá capacidad para 1,845 trabajadores. Adicional a esto, el activo contará con certificación LEED Gold y tendrá un primer piso dedicado a comercio.



### CENTRO MÉDICO SÁNTAS VERSALLES

Como parte del portafolio de Centros Médicos Sanitas, el Pei firmó un documento vinculante por **COP 14,888 millones** para la adquisición bajo el modelo **Build to Suit** del nuevo centro médico de EPS Sanitas en el barrio Versalles de la ciudad de Cali.

El activo contará con 2,400 de área arrendable y será el tercer inmueble del plan de expansión de Sanitas en Cali.



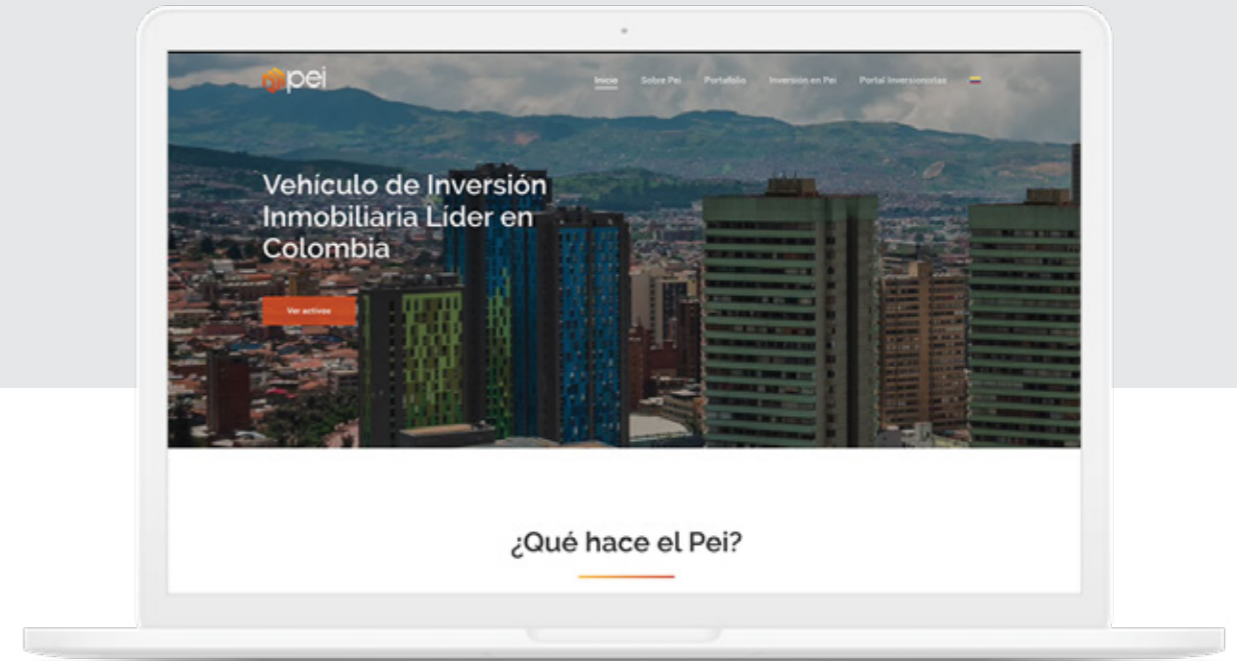
# CANALES Y HERRAMIENTAS PARA MANTENER UNA COMUNICACIÓN PERMANENTE, ABIERTA Y TRANSPARENTE CON EL MERCADO

## ESPACIOS DE RELACIONAMIENTO CON INVERSIONISTAS



## TELECONFERENCIAS

A lo largo del 2019 se realizaron 4 teleconferencias de resultados para inversionistas Pei con un promedio de asistencia del 45% del equity. Estas llamadas, se realizan de forma periódica trimestral y buscan informar los hechos más relevantes de la gestión del vehículo y los resultados de los principales indicadores y generar un canal de doble vía para resolver inquietudes de los inversionistas.



## PÁGINA WEB

Con el fin de fortalecer el acceso a la información y alineamiento con buenas prácticas, durante el 2019 se realizó la renovación de la página web del vehículo y que fue pensada con el objetivo de brindar una novedosa y completa experiencia digital para así generar en los inversionistas, arrendatarios y al público en general, una mejor experiencia de usuario.

Entre las actualizaciones más destacadas del sitio web se encuentran las siguientes funcionalidades:

- Mapa interactivo del portafolio
- Estados financieros interactivos
- Suscripción a reportes e información del vehículo



## LABRAR UN CAMINO ESTABLE, NOS HA PERMITIDO SER LÍDERES CON PROYECCIÓN DE LARGO PLAZO

“ El 2019 fue un año positivo que si bien representó retos para el vehículo entre los que estuvieron la recolocación de espacios y el aumento de ocupación en activos en periodo de estabilización, para nosotros como administradores fue un año que validó todas las bondades de la estrategia del Pei, donde las diferentes audiencias han podido evidenciar el porqué de la vocación de largo plazo que de forma recurrente mencionamos.

La más grande emisión de TEIS y la segunda emisión de bonos que se llevaron a cabo en el año, las adquisiciones, el crecimiento y fortalecimiento del equipo, la búsqueda de especialización y la necesidad constante de profundizar en temas de sostenibilidad han llevado al Pei a estabilizar operaciones y a perfeccionar procesos. Con esto, el vehículo ratifica su posición como líder y pionero en una industria que sigue creciendo en el país. ”

**Jairo Corrales**  
Presidente de Pei Asset Management





“No hay límite posible para la expansión de cada uno de nosotros.”  
Charles M. Schwab

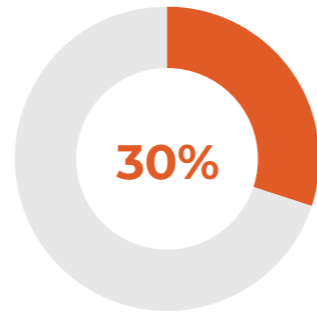


C.C. NUESTRO MONTERÍA

## ACTIVOS COMERCIAL

# 82

Propiedades



Participación en área



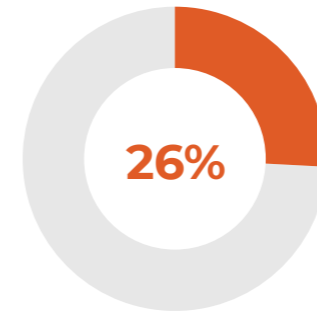
Participación en ingresos

GLA  
**296,717**  
m<sup>2</sup>

## ACTIVOS CORPORATIVOS

# 33

Propiedades



Participación en área



Participación en ingresos

GLA  
**259,063**  
m<sup>2</sup>



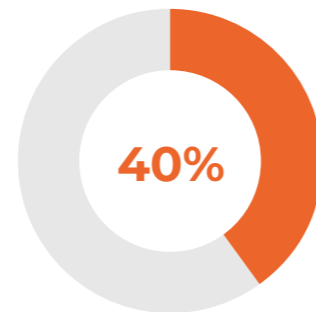
TORRE ALIANZA BOGOTÁ



## ACTIVOS LOGÍSTICOS E INDUSTRIALES

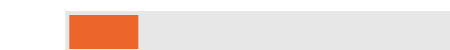
25

Propiedades



Participación en área

\$ 18%



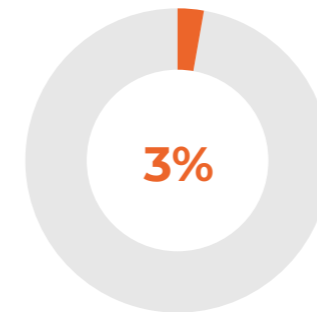
Participación en ingresos

GLA  
392,243  
m<sup>2</sup>

## ACTIVOS ESPECIALIZADOS

3

Propiedades



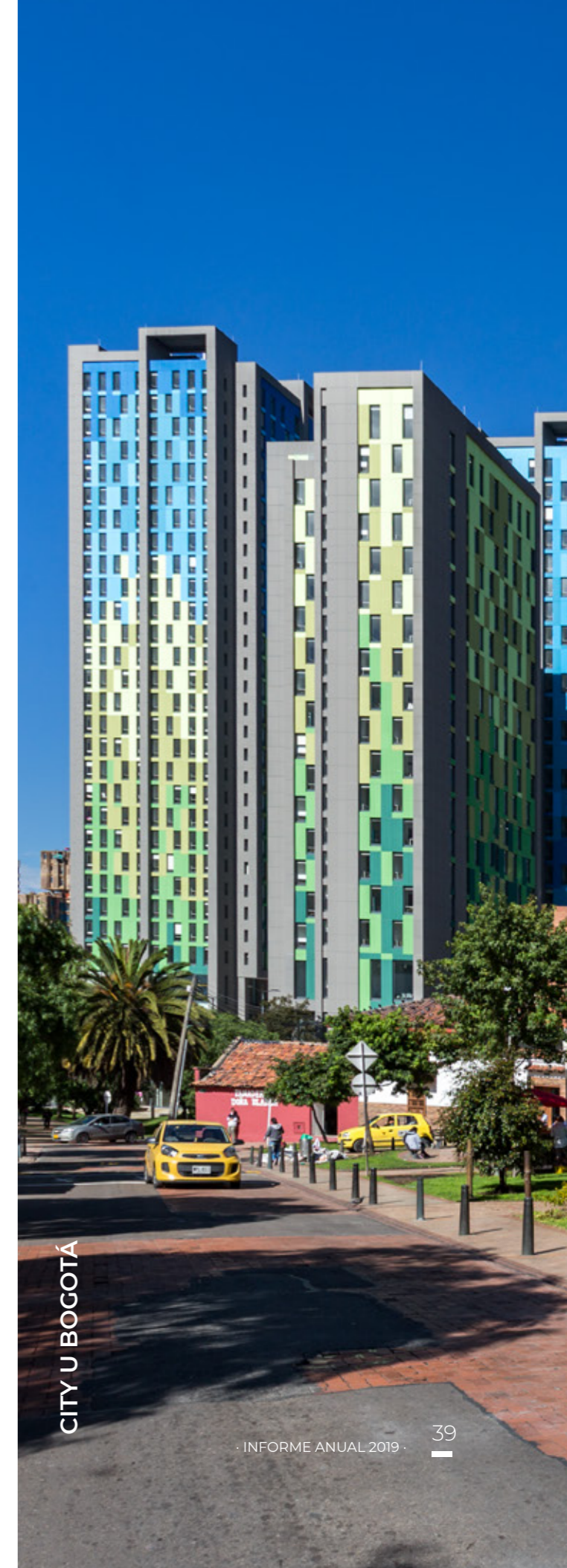
Participación en área

\$ 3%



Participación en ingresos

GLA  
33,861  
m<sup>2</sup>



EDIFICIO AMADEUS



# 03

## ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO

Pei es un vehículo inmobiliario estructurado en un patrimonio autónomo de titularización que por sus características singulares cuenta con entidades que tienen responsabilidades y funciones particulares articuladas en una estructura de gobierno con roles especializados e independientes con el fin de incentivar prácticas de transparencia en el funcionamiento del vehículo.

**COMITÉ ASESOR** Representante Legal de los Inversionistas Miembros independientes Administradora Inmobiliaria



**ADMINISTRADORA INMOBILIARIA**  
 Asesor legal  
**Brigard Urrutia**  
**pei** ASSET MANAGEMENT  
 G-aaa<sup>1</sup>

**GESTIÓN INMOBILIARIA**

**Vendedores**  
 Compraventa de activos inmobiliarios

**Arrendatarios**  
 Ingresos derivados de la explotación económica de los inmuebles

**BRC Standard & Poor's S&P Global**  
 1. Calificación de Eficacia en la Gestión de Portafolios  
 2. Calificación de Títulos Participativos  
 3. Calificación de Títulos de Contenido Crediticio

**AGENTE DE MANEJO** Entes de regulación y control



Administrador del programa de emisión  
**deceval** una compañía **bvc**

Títulos Participativos  
 i- AAA<sup>2</sup>

**INVERSIONISTAS**

- AFPs
- Aseguradoras
- Otros institucionales
- Personas naturales
- Personas jurídicas

**Agentes Colocadores**



**FUENTES DE FINANCIACIÓN**

**Bancos**



**Bonos**

Bonos ordinarios i- AA+<sup>3</sup>  
 Representante legal tenedores de Bonos  
**Itaú**



## PRINCIPALES ACTORES Y SUS ROLES

### Administrador Inmobiliario

PEI Asset Management S.A.S. con un equipo experto y dedicado es el encargado de las labores relacionadas con la administración del portafolio inmobiliario del PEI, tales como la conservación y administración de los activos, así como de la promoción, estructuración y colocación de nuevos tramos los cuales son presentados para aprobación del Comité Asesor. Tener una página web en la que se informe periódicamente a los Inversionistas acerca del comportamiento del título y el resto de actividades estipuladas en el contrato de administración inmobiliaria.

### Agentes Colocadores

Son las sociedades comisionistas de bolsa de valores que sean designadas por el Comité Asesor del PEI para la colocación de los valores emitidos en el mercado.

### Agente de Manejo

Es la Fiduciaria Corficolombiana, quien actúa como vocera y administradora del PEI.

### Asamblea General de Inversionistas

Es la asamblea integrada por los inversionistas de Títulos del PEI con el quórum y en las condiciones previstas en el prospecto.

### Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios

Es la reunión donde los Tenedores de Bonos Ordinarios válidamente y legalmente, adoptan resoluciones sobre los Bonos Ordinarios.

### Brigard Urrutia Abogados

Es el asesor legal del vehículo encargado de todos los temas relacionados con la estructura del mismo, así como con la estructuración legal de las inversiones admisibles y todos los demás asuntos legales del PEI.

### Bolsa de Valores de Colombia

Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., institución privada constituida para administrar el mercado de renta variable, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano.

### Comité Asesor

Es el órgano, que toma decisiones respecto a las inversiones admisibles, el cumplimiento del Programa, la compra y venta de activos inmobiliarios y el endeudamiento financiero del PEI, entre otros asuntos.

### Depósito Centralizado de Valores de Colombia - DECEVAL S.A.

Es la entidad que actúa como administrador del Programa de Títulos Participativos y de los Bonos Ordinarios.

### Fideicomitente

Es PEI Asset Management S.A.S

### Inversionistas

Son las personas naturales o jurídicas de naturaleza pública o privada, nacionales o extranjeras, que hayan adquirido Títulos Participativos TEIS.

### Representante Legal de los Inversionistas

Es la Fiduciaria Colmena S.A., o la entidad que seleccione la Asamblea General de Inversionistas para reemplazarla y es la encargada de representar colectivamente a los Inversionistas del PEI.

### Tenedores de Bonos Ordinarios

Son todas aquellas personas que adquieran los Bonos Ordinarios.



## COMITÉ ASESOR

El PEI cuenta con un Comité Asesor que es responsable de tomar las principales decisiones respecto de adquisiciones, endeudamiento, emisiones y en general monitorear el desempeño del vehículo. El Comité Asesor del PEI tiene una composición mixta, es decir, se conforma por miembros independientes que son la mayoría y del Administrador Inmobiliario.

Los Miembros Independientes son escogidos por el Administrador Inmobiliario y ratificados conjuntamente por el Representante Legal de los Inversionistas y por el Agente de Manejo. El Administrador Inmobiliario tiene en cuenta la trayectoria empresarial, la reputación y la experiencia como criterios importantes para escoger a los miembros independientes del Comité Asesor.

Durante el 2019 no se presentaron cambios en los Miembros Independientes del Comité Asesor respecto al año inmediatamente anterior, lo que imprime continuidad en el seguimiento de la evolución del vehículo.

Durante el 2019 se realizaron las reuniones de Comité Asesor de acuerdo a la programación con una periodicidad mensual y una asistencia promedio de 98%.

## MIEMBROS INDEPENDIENTES

### SOL BEATRÍZ ARANGO

Presidenta de Servicios Nutresa S.A.S, vicepresidente de Desarrollo Sostenible de Grupo Nutresa y Directora General de la Fundación Nutresa. Miembro de las Juntas Directivas de Protección S.A, Crystal S.A, Corporación Unidad de Conocimiento, Camara de Comercio de Medellín y Estrella Andina SAS.



### JULIO MANUEL AYERBE

Fue presidente de la Organización Corona S.A, actualmente es socio de la firma Ayerbe Abogados y miembro de las Juntas Directivas de la Organización Corona S.A., Corona Industrial SAS, Homecenter de Colombia SA, Banco Colpatría & Mercantil Colpatría y del comité de inversión de MAS Equity.



### RICARDO OBREGÓN

Presidente ejecutivo de la Junta Directiva de Productos Ramo, Senior Advisor del fondo de capital privado Victoria Capital Partners, Chairman del Banco Santander Colombia, miembro de las Juntas Directivas de Valorem S.A., Alianza y Oncologos de Occidente.



### ROBERTO HOLGUÍN

Miembro de la Junta Directiva del Banco Davivienda, de la Constructora Bolívar, del Grupo Energia de Bogotá GEB, vicepresidente del Consejo de la Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano y forma parte del comité de inversiones del Grupo Bolívar.



REPRESENTANTE LEGAL  
DE LOS INVERSIONISTAS



## MIEMBROS ADMINISTRADORA INMOBILIARIA

### CARLOS ANGULO LADISH

Socio de Inversiones y Estrategias Corporativas S.A. Trabajó durante 8 años en Goldman, Sachs & Co. en Nueva York. Participó en la creación del grupo Terranum y actualmente es presidente del comité asesor del Pei.



### JAIRO ALBERTO CORRALES

Presidente de Pei Asset Management (antes Terranum Inversión) desde el año 2009. Participó en la estructuración y posicionamiento del Centro Comercial Atlantis Plaza y trabajó como Director de la Unidad de Gestión de Finca Raíz de la Casa Editorial El Tiempo.



### CARLOS FRADIQUE MÉNDEZ

Socio de Brigard Urrutia, con más de 25 años de experiencia, asesorando numerosas empresas en temas concernientes a Mercado de Capitales, Banca y Finanzas, Cambiario, Derivados y Productos estructurados así como en Aduanas y Comercio Exterior e Impuestos.



### ANA MARÍA BERNAL RUEDA

Ha participado en distintas transacciones en el sector financiero y en la industria de fondos de capital privado. Ha trabajado como abogada de las áreas de Mercado de Capitales, Bancario & Financiero y M&A de firmas de abogados como Philippi, Prietocarrizosa, Ferrero DU & Uría y Dentons Cárdenas & Cárdenas. Trabajó en la Superintendencia Financiera de Colombia.



## ENTES DE REGULACIÓN Y DE VIGILANCIA

La Superintendencia Financiera de Colombia ejerce control sobre el PEI. Puede investigar, solicitar información sobre el vehículo y producir sanciones. La SFC también autoriza las emisiones de valores y vela porque la convocatoria a la Asamblea se haga transparentemente.

Adicionalmente, en caso de que se modifiquen las condiciones de la titularización, ésta corrobora

que las modificaciones no vayan en contravención de las normas imperativas

La URF tiene a su cargo la preparación de la normativa para el ejercicio de cualquier competencia relacionada con manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados al público.

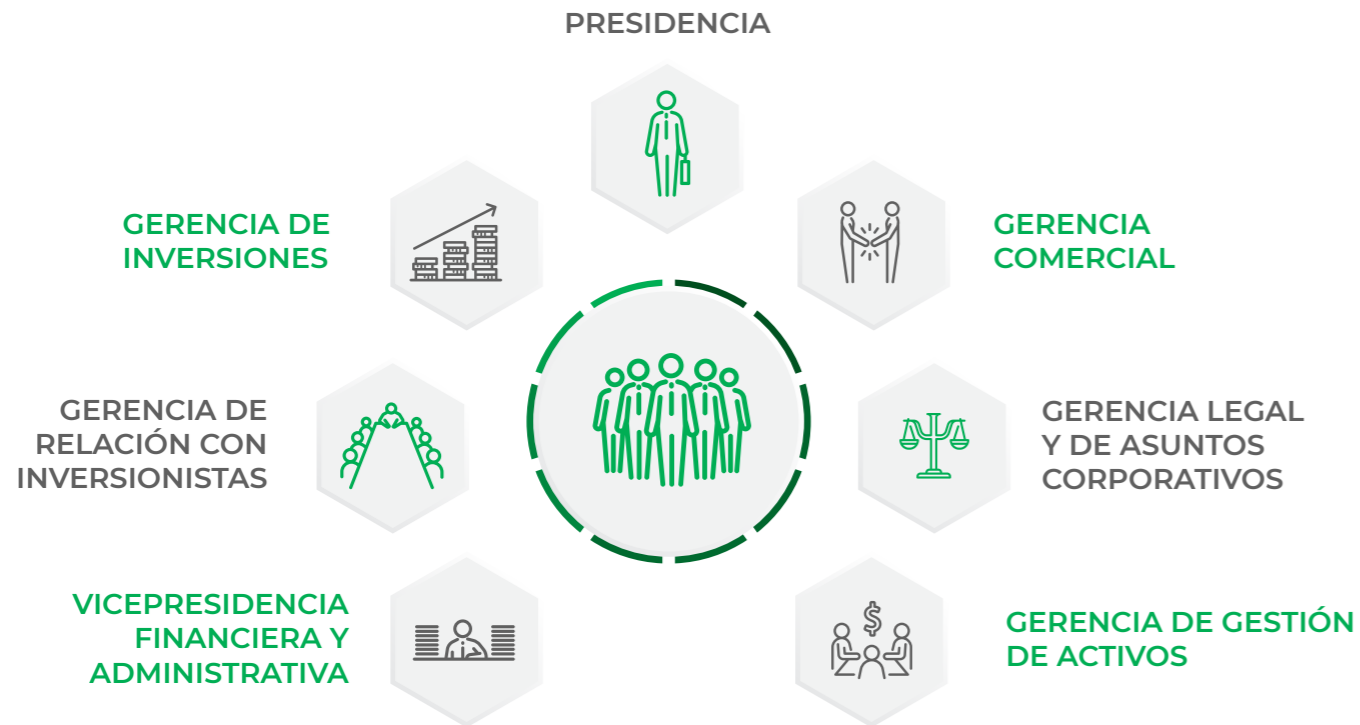


## CALIFICADORA DE RIESGOS

BRC Investors Services adelantó en el 2019 el proceso de revisión de las calificaciones de los Títulos Participativos y Bonos Ordinarios del PEI. Ratificó las calificaciones i-AAA para el programa de Títulos Participativos y AA+ para el programa de emisión y colocación de Bonos Ordinarios.



## GESTIÓN EXPERTA DE UN ADMINISTRADOR INMOBILIARIO PROFESIONAL GENERANDO VALOR AL VEHICULO



PEI Asset Management S.A.S, es el Administrador Inmobiliario del Pei y durante el 2019, continuó con la gestión de la administración del portafolio inmobiliario del PEI y sus demás funciones derivadas del contrato de administración inmobiliaria a través de un equipo que siguió fortaleciéndose durante el año. El administrador finalizó el año con un equipo de 87 personas lo que representó un crecimiento del 57% y con siete gerencias que aumentaron con relación al año anterior debido a la restructuración de la Gerencia de Gestión de Activos. De esta última, se derivó una nueva Gerencia Comercial que es la responsable por la colocación de espacios, el relacionamiento con arrendatarios e inteligencia de mercados. También destacar, que se estructuró el área de riesgos cuyo objetivo es analizar el riesgo crediticio de los arrendatarios, y que a lo largo de 2019, se internalizó la totalidad de la operación de tesorería.

El equipo gerencial del Administrador inmobiliario está compuesto de la siguiente manera:



**Jairo Alberto Corrales Castro**  
Presidente  
Años de experiencia: +20  
Años en el Pei: 9

Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes con Especialización en Finanzas de la misma Universidad. Diplomado en Gerencia y Marketing de centros comerciales del International Council of Shopping Centers en Buenos Aires, Argentina.



**Andrés Felipe Ruiz Vesga**  
Vicepresidente Financiero y Administrativo  
Años de experiencia: +16  
Años en el Pei: 2

Profesional en Finanzas de University of North Carolina. Value Investors Program de Columbia University. MBA Executive de Cornell University



**Jimena Maya Muñoz**  
Gerente de Relación con Inversionistas  
Años de experiencia: +19  
Años en el Pei: 8

Ingeniera Industrial de la Universidad de los Andes. MBA de INALDE.



**Alejandro Alzate**  
Gerente Comercial  
Años de experiencia: +12  
Años en el Pei: 1

Abogado de la Universidad Externado de Colombia con Master en Derecho de Negocios.



**Ana María Bernal Rueda**  
Gerente Legal y de Asuntos Corporativos  
Años de experiencia: +14  
Años en el Pei: 2

Abogada de la Pontificia Universidad Javeriana con Especialización en Derecho del Mercado de Capitales de la misma universidad y Especialización en Derecho Comercial de la Universidad de los Andes. Con Maestría en Administración Pública de Harvard University y Maestría en Derecho en Cornell University.



**Luisa González Buendía**  
Gerente de Inversiones  
Años de experiencia: +10  
Años en el Pei: 4

Economista de la Universidad de los Andes. MBA de INSEAD en Singapur y Fontainbleu, Francia.



**María Alejandra Cardozo**  
Gerente de inversiones  
Años de experiencia: +10  
Años en el Pei: 4

Profesional en Finanzas y Relaciones Internacionales de la Universidad Externado. MBA de IE Business.



**Ivan Dario Parra**  
Director Senior de Gestión de Activos  
Años de experiencia: +10  
Años en el Pei: 3

Profesional en Relaciones Internacionales de la Universidad Jorge Tadeo Lozano con Diplomado en Gerencia y Administración Financiera y en Gestión Inmobiliaria.



## SOSTENIBILIDAD

Pei Asset Management ha venido trabajando alrededor del tema de sostenibilidad y cómo desde la compañía es posible transmitir al vehículo prácticas amigables con el medio ambiente y la sociedad. En el 2019, el administrador inmobiliario del Pei se comprometió con la agenda de la ONU e incorporó en su estrategia 6 de los **ODS (Objetivos de desarrollo sostenible)** del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo:



## OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

IGUALDAD DE GÉNERO

5

ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE

7

TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO

8

CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

11

PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES

12

PAZ, JUSTICIA E INSTITUCIONES SÓLIDAS

16



EL CORTIJO YUMBO

# 04

## LIDERANDO EL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Colombia en 2019 mostró una tendencia positiva menos acentuada a lo pronosticado al inicio de periodo de acuerdo con indicadores como vacancia, valor de los activos y comportamiento en las diferentes categorías.

El mercado inmobiliario en Colombia tuvo un comportamiento positivo durante el año 2019 en comparación con el año anterior; no obstante, aún se mantienen niveles de vacancia altos en algunas categorías de activos.

**Los activos corporativos** en la ciudad de **Bogotá** tuvieron un comportamiento positivo en relación con el indicador de vacancia, se presentó una disminución frente al año anterior debido a la continua absorción de edificios tipo A+ y A; en cuanto a los precios de la categoría, en los edificios tipo A+ se evidenció un incremento del precio de renta, situándose alrededor de COP 63,100 por m<sup>2</sup>, asimismo los edificios tipo A aumentaron sus precios a lo largo del año pasando de COP 57,100 por m<sup>2</sup> a COP 60,900 por m<sup>2</sup>.

Es importante destacar que de la absorción total que se dio en el 2019 (157,283 m<sup>2</sup>) más del 25% fueron áreas arrendadas por el sector público debido al cambio de gobierno y por *Wework*, comportamiento que no será recurrente. El restante de la demanda se debe a la continua expansión de Call Centers y BPO's.

**En el caso de Medellín**, en los últimos tres años si bien se evidenció un incremento de inventario en oficinas A+, el mismo fue rápidamente absorbido por el mercado, lo cual ha generado que los precios se ubiquen por encima de los COP 59,000 por m<sup>2</sup>. Por su parte, los edificios de tipo A y B han tenido una absorción más lenta y han mantenido una vacancia promedio cercana al 9% y con unos precios de renta alrededor de COP 45,000 por m<sup>2</sup>.



La categoría corporativa en la ciudad de **Barranquilla** continúa en niveles altos de vacancia que se sitúan por encima del 25%. Sin embargo, a lo largo del 2019, la tendencia al alza se revirtió gracias a una mayor absorción de la oferta disponible en oficinas tipo A+ y A. Los precios de esta clase de edificios se han mantenido estables situándose alrededor de COP 41,000 por m<sup>2</sup>.

La vacancia en la categoría corporativa en la ciudad de **Cali** aumentó levemente en el 2019 debido a una liberación de espacios en oficinas tipo B, lo cual superó la absorción positiva de espacios en oficinas tipo A. Debido a los niveles de vacancia, los precios promedio en la ciudad han disminuido, situándose alrededor de COP 36,000 por m<sup>2</sup>.

Al cierre del año, la vacancia del mercado para la categoría corporativa se ubicó en el 10% del inventario, mientras que la vacancia para esta misma categoría en el portafolio del Pei se ubicó en 1.8%.

La categoría de Bodegas en la sabana de **Bogotá** si bien presentó una reducción en la vacancia al 15%, aún se mantiene en niveles altos. Vale la pena aclarar que los precios presentaron un incremento en el 2019 situándose en COP 15,300 por m<sup>2</sup> como respuesta a la dinámica del mercado y a la ocupación durante el año de espacios clase A+.

En **Medellín**, la vacancia durante el último año aumentó, pasando del 8.5% al 10.3%, como resultado de una lenta absorción del nuevo inventario de parques industriales clase A. Por su parte, el precio promedio disminuyó de COP 15,800 por m<sup>2</sup> a COP 14,300 por m<sup>2</sup>, como respuesta al aumento de la vacancia en los corredores logísticos de Medellín y municipios cercanos.

EDIFICIO CORPORATIVO  
CALLE 27 BOGOTÁ



En **Barranquilla** para la categoría de Bodegas durante el 2019 la vacancia se mantuvo en un promedio del 10%. Como respuesta a los niveles de vacancia, el precio promedio en la ciudad disminuyó de COP 15,500 por m<sup>2</sup> a 15,300 por m<sup>2</sup>.

Asimismo, en **Cali**, durante los últimos 12 meses la vacancia se mantuvo estable en niveles del 5%, después de haber alcanzado picos del 11% en el primer semestre del 2018. Esta recuperación se dio gracias a que no ha ingresado nuevo inventario por lo que se han absorbido poco a poco los metros cuadrados disponibles. Los precios se han incrementado en el último año situándose en COP 12,400 por m<sup>2</sup>.

El vehículo percibió a lo largo del año picos de vacancia en esta categoría debido a la restitución de las bodegas que se encontraban ocupadas por Redetrans, la mayoría de las cuales se lograron recolocar en el mismo periodo, con lo que el promedio de vacancia del año en la categoría de bodegas para el Pei se ubicó en niveles del 7.8%, niveles que se mantienen sustancialmente por debajo de los niveles del mercado.

En la categoría comercial, Bogotá presentó un comportamiento estable en términos de vacancia situándose al cierre del año en 7.1%. Si bien en los últimos dos años el inventario incrementó en un 18% la vacancia no aumentó, reflejando la constante demanda en la ciudad.

En **Medellín** se dio una disminución de vacancia en la categoría comercial que si bien cerró el 2018 en niveles del 4.5%; en 2019 se ubicó en niveles cercanos al 3.5%. Esta recuperación se dio gracias a la continua absorción de espacios vacantes en los centros comerciales de la ciudad.

En **Barranquilla**, en el 2019 la vacancia se mantuvo en niveles estables cerrando el año con 5.2%. mostrando una recuperación frente a los últimos trimestres del año anterior mientras que la ciudad de Cali presentó un aumento en la vacancia en el último año debido a la liberación de espacios de tamaño considerable.

La vacancia promedio del vehículo en la categoría comercial se ubicó alrededor del 5.4%, por debajo de los niveles del mercado que en el 2019 se ubicó en niveles cercanos al 6.5%. La disminución de la vacancia del Pei en esta categoría se dio por una mayor ocupación en centros comerciales como Plaza Central y Atlantis Plaza.



ANEXOS



# FICHA TÉCNICA TÍTULOS PARTICIPATIVOS ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS

## Información del Emisor Patrimonio Autónomo Fiduciaria Corficolombiana-Pei

Presidente: Jairo Alberto Corrales Castro  
Gerente de Relación Inversionistas: Jimena Maya Muñoz

### Pei Asset Management

Contacto: Ana María Bernal  
Teléfono: (+57-1) 744 8999  
Dirección: Calle 80 # 11-42 Piso 10  
Ciudad: Bogotá

01

### Información del Administrador Inmobiliario

### Fiduciaria Corficolombiana S.A

Contacto: Edwin Díaz  
Cargo: Gerente Unidad de Negocio PEI  
Teléfono: (+57-1) 3538795 Ext. 2031

Johanna Patricia Alomía  
Gerente de Contabilidad e Impuestos  
(+57-1) 3538795 Ext. 2031

02

### Agente de Manejo

### Fiduciaria Colmena S.A

Contacto: Luz María Alvarez  
Cargo: Presidente  
Teléfono: (+57-1) 2105040

Claudia Pérez  
Gerente de Operaciones  
(+57-1) 2105040 Ext. 221

03

### Representante Legal de los Inversionistas

1. International Securities Identification Numbering System  
2. Flujo de Caja Distribuible

### Clase de título

Títulos Participativos Estrategias Inmobiliarias "TEIS" fungibles, independientemente del tramo en que se hayan emitido.

### Código ISIN1

COV34PT00013

### Plazo

99 Años contados a partir del 2 de febrero de 2006, prorrogables.

### Monto del programa autorizado

COP 5,000,000,000,000.00 - COP 5 billones de pesos

### Monto emitido a la fecha

COP 3,716,684,160,000.00

### Fecha de la última emisión

25 de junio de 2019

### Denominación

Pesos colombianos

### Ley de Circulación

Nominativo

### Títulos en Circulación

431,422 Títulos Participativos

### Derecho de Suscripción Preferencial

Los inversionistas que figuren en el registro de anotación en cuenta administrado por DECEVAL como propietario de los "TEIS" en la fecha de publicación del aviso de oferta de un nuevo tramo, tienen derecho a suscribir preferencialmente los TEIS del nuevo tramo en la misma proporción que guarden el número de TEIS de su propiedad en dicha fecha respecto del número total de TEIS en circulación en dicha fecha.

### Destinatarios

El público en general, incluyendo los fondos de pensiones y cesantías

### Modalidad de Pago

Vencido

### Amortización de capital

NO

### Periodicidad de FCD2

Semestral (Agosto y Febrero)

### Firma Calificadora de Valores

BRC STANDARD & POOR'S

**BRC**  
Standard & Poor's  
S&P Global

### Fecha último informe

09 de abril de 2019

### Calificación del programa de TEIS

"i-AAA"

### Calificación de eficacia en la gestión de portafolios

"G-aaa"

# FICHA TÉCNICA TÍTULOS DE CONTENIDO CREDITICIO

## 01 Información del Emisor

Nombre Emisor: **Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias**

Nit: 800.256.769 DV 6 Jairo Alberto Corrales Castro - Presidente

Ciudad: Bogotá Jimena Maya Muñoz - Gerente de Relación Inversionistas

## 02 Información del Administrador Inmobiliario

Nombre: **Pei Asset Management**

Dirección: Calle 80 # 11-42 Piso 10

Ciudad: Bogotá

Contacto: Ana Maria Bernal

Teléfono: 744 8999

## 03 Agente de Manejo

Nombre: **Fiduciaria Corficolombiana S.A**

Contacto: Edwin Díaz

Cargo: Gerente PEI

Teléfono: 744 8999

Contacto: Johanna Patricia Alomía

Cargo: Gerente de Contabilidad e Impuestos

Teléfono: 3538795 Ext. 2031

## 04 Representante legal Tenedores de Bonos Ordinarios

Nombre: **Fiduciaria Itaú**

Contacto: Jesus Quintero

Correo: [jesus.quintero@itau.co](mailto:jesus.quintero@itau.co)

Teléfono: 5818181 Ext. 5143

## Información de la Emisión

<b>Clase de valor ofrecido</b>	Bonos Ordinarios
<b>Ley de circulación</b>	A la orden
<b>Cupo global del programa de emisión y colocación</b>	Hasta COP 1,5 Bn
<b>Número de Bonos Ordinarios</b>	Quinientos mil (500,000) Bonos Ordinarios
<b>Número de Series</b>	Doce (12) Series A, B, C, D, A-Pr, C-Pr, D-Pr, A-Am, B-Am, C-Am y D-Am
<b>Valor nominal por bono</b>	COP 1,000,000
<b>Precio de suscripción</b>	Ver numeral 1.1 del prospecto de información
<b>Valor mínimo de inversión</b>	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.
<b>Plazos de redención</b>	Todas las Series cuentan con plazos de redención desde un (1) año hasta treinta (30) años, contados a partir de la Fecha de Emisión.
<b>Bolsa de valores</b>	Los títulos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.
<b>Administración de las emisiones</b>	La presente emisión será totalmente desmaterializada y administrada por DECEVAL S.A. En consecuencia, los adquirentes de los títulos renuncian a la posibilidad de materializar los Bonos Ordinarios emitidos.
<b>Derechos que incorporan los valores</b>	Ver sección 1.3 del Prospecto de Información
<b>Representante legal de los tenedores de Bonos Ordinarios</b>	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.
<b>Modalidad de inscripción</b>	Inscripción normal
<b>Mercado al que se dirige la oferta</b>	Mercado principal
<b>Vigencia de la oferta y el plazo de colocación</b>	Ver numerales 2.2 y 2.3 del Prospecto de información



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



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



INFOME DE GESTIÓN  
PATRIMONIO AUTÓNOMO  
ESTRATEGIA INMOBILIARIA

2019



INFORME DE GESTIÓN  
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS  
AÑO 2019





**INFORME DE GESTIÓN  
PATRIMONIO AUTÓNOMO  
ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS  
PERIODO AÑO 2019**

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en su Calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, se permite presentar el informe de gestión para el año 2019, con los avances y resultados del negocio durante este período dentro del marco de actuación descrita en el Prospecto de Emisión y Colocación, el Contrato de Fiducia Mercantil y las instrucciones impartidas por el Comité Asesor del Patrimonio Autónomo. Programa de Emisión y Colocación de los títulos de participación inmobiliaria, TEIs, hasta por un monto total de cinco billones de pesos (\$5.000.000.000.000) moneda legal colombiana.

Intervienen en el proceso de Titularización:

Fideicomitente / Originador	PEI Asset Managment S.A.S
Agente de Manejo	Fiduciaria Corficolombiana S.A.
Administrador Inmobiliario	PEI Asset Managment S.A.S.
Agente Colocador	Corredores Davivienda / Alianza Valores/ Casa de Bolsa/ Valores Bancolombia/ Ultraserfinco.
Representante Legal de los Inversionistas	Fiduciaria Colmena S.A.
Administrador del Programa de Emisión	Deceval S.A.

## Contenido

### 1. INFORME DE LA CALIFICADORA

- |      |                                       |   |
|------|---------------------------------------|---|
| 1.1. | Calificación de Títulos PEI           | 7 |
| 1.2. | Calificación de Gestión de Portafolio | 8 |

### 2. DESARROLLO DEL NEGOCIO

- |      |                            |    |
|------|----------------------------|----|
| 2.1. | Adquisición de Activos     | 9  |
| 2.2  | Programa de seguros        | 12 |
| 2.3  | Avalúos                    | 13 |
| 2.4  | Flujo de Caja Distribuible | 17 |
| 2.5  | Colocación de títulos      | 17 |
| 2.6  | Impuestos                  | 18 |

### 3. RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

- |      |                       |    |
|------|-----------------------|----|
| 3.1. | Fondo de Operación    | 21 |
| 3.2. | Total Participaciones | 21 |
| 3.3. | Derechos Fiduciarios  | 24 |

### 4 OTRAS INVERSIONES 29

### 5 EMISIÓN DE BONOS 29

5.1. Segunda Emisión	29
5.2. Calificación Bonos	30
5.3. Pago Intereses	31
<b>6 OBLIGACIONES</b>	
6.1. Objetivos de Corto Plazo	24
6.2. Objetivos de Largo Plazo	31
<b>7 CONTRATOS</b>	32
<b>8 ASAMBLEA</b>	32
<b>9 INFORMACIÓN RELEVANTE</b>	33
<b>10. ASPECTOS GENERALES</b>	33
<b>11. INFORME DEL REVISOR FISCAL</b>	38
<b>12. ESTADOS FINANCIEROS</b>	41
<b>13. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS</b>	45

1

# INFORME DE CALIFICADORA



## 1. INFORME DE LA CALIFICADORA

### 1.1. Calificación de Títulos PEI

Con fecha 09 de abril de 2019, la calificadora BRC Investor Services S.A. en revisión periódica confirmó la calificación de los Títulos de Participación Inmobiliaria de 'i AAA'.

HISTORIAL EFICACIA EN LA GESTION DE PORTAFOLIO			HISTORIAL EFICACIA EN LA GESTION DE PORTAFOLIO		
FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION	FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION
12/12/2006	G-a	Calificación Inicial	15/02/2013	G aaa	Seguimiento Semestral
30/05/2007	G-a	Seguimiento Semestral	16/04/2013	G aaa	Revisión Extraordinaria
12/10/2007	G-aa	Revisión Periódica	13/06/2013	G aaa	Revisión Periodica
26/03/2008	G-aa	Seguimiento Semestral	24/04/2014	G aaa	Revisión Extraordinaria
5/09/2008	G-aaa	Revisión Periodica	13/06/2014	G aaa	Revisión Periodica
7/04/2009	G-aaa	Seguimiento Semestral	4/03/2015	G aaa	Seguimiento Semestral
18/06/2009	G-aaa	Calificación Inicial	12/06/2015	G aaa	Revisión Periodica
27/08/2009	G-aaa	Revisión Periodica	29/09/2015	G aaa	Revisión Extraordinaria
15/01/2010	G aaa	Seguimiento Semestral	10/06/2016	G aaa	Revisión Periodica
17/06/2010	G aaa	Revisión Periodica	19/08/2016	G aaa	Revisión Extraordinaria
25/01/2011	G aaa	Seguimiento Semestral	20/04/2017	G aaa	Revisión Periodica
16/06/2011	G aaa	Revisión Periodica	18/04/2018	G aaa	Revisión Periodica
20/10/2011	G aaa	Revisión Extraordinaria	9/04/2019	G aaa	Revisión Periodica
15/06/2012	G aaa	Revisión Periodica			

### 1.2. Calificación de Gestión de Portafolio

Con fecha 09 de abril de 2019, la calificadora BRC Investor Services S.A. en revisión periódica confirmó la calificación de Eficacia en la Gestión de Portafolio de 'G aaa'.

HISTORIAL EFICACIA EN LA GESTION DE PORTAFOLIO			HISTORIAL EFICACIA EN LA GESTION DE PORTAFOLIO		
FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION	FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION
12/12/2006	G-a	Calificación Inicial	15/02/2013	G aaa	Seguimiento Semestral
30/05/2007	G-a	Seguimiento Semestral	16/04/2013	G aaa	Revisión Extraordinaria
12/10/2007	G-aa	Revisión Periódica	13/06/2013	G aaa	Revisión Periodica
26/03/2008	G-aa	Seguimiento Semestral	24/04/2014	G aaa	Revisión Extraordinaria
5/09/2008	G-aaa	Revisión Periodica	13/06/2014	G aaa	Revisión Periodica
7/04/2009	G-aaa	Seguimiento Semestral	4/03/2015	G aaa	Seguimiento Semestral
18/06/2009	G-aaa	Calificación Inicial	12/06/2015	G aaa	Revisión Periodica
27/08/2009	G-aaa	Revisión Periodica	29/09/2015	G aaa	Revisión Extraordinaria
15/01/2010	G aaa	Seguimiento Semestral	10/06/2016	G aaa	Revisión Periodica
17/06/2010	G aaa	Revisión Periodica	19/08/2016	G aaa	Revisión Extraordinaria
25/01/2011	G aaa	Seguimiento Semestral	20/04/2017	G aaa	Revisión Periodica
16/06/2011	G aaa	Revisión Periodica	18/04/2018	G aaa	Revisión Periodica
20/10/2011	G aaa	Revisión Extraordinaria	9/04/2019	G aaa	Revisión Periodica
15/06/2012	G aaa	Revisión Periodica			



2

DESARROLLO DEL NEGOCIO

## 2.1. Adquisición de Activos

### 2.1.1. Activos adquiridos en el año 2019:

En cumplimiento del inciso (b) del numeral 4.1., de la Cláusula Cuarta del Contrato de Fiducia, durante el año 2019, el PEI adquirió los activos que se detallan a continuación:

No	Nombre del Inmueble	Nombre del Vendedor	Fecha de Compra	Dirección Inmueble	Valor de Adquisición
a)	Sanitas Tequendama	Desarrolladora de Proyectos CA y CV S.A.S.	15/05/2019	Cali, Calle 5B No 43-05 Manzana Q Lote No 21	\$ 18.404.101.652,00
b)	One Plaza Piso 11	Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza	28/08/2019	Medellín, Carrera 43A No. 5A - 113	\$ 6.664.000.000,00
c)	Centro Comercial Nuestro Cartago	Fideicomiso Lote Nuestro Cartago y Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Cartago cuya administradora es Alianza Fiduciaria S.A.	1/10/2019	Cartago, Carrera 2 Calle 33 Via Municipio de Anserma	\$ 50.323.551.320,00

**a. Sanitas Tequendama:** El día 15 de mayo de 2019, se suscribió un contrato de compraventa de derechos fiduciarios (el “Contrato”) con las sociedades Urbanizadora y Constructora Andes S.A; Castañeda Vacca & CIA S.A.S y Desarrolladora de Proyectos CA y CV S.A.S. (los “Vendedores”), en virtud del cual, se transfiere a título de compraventa a favor del PEI el derecho de dominio sobre todos los derechos fiduciarios del Patrimonio Autónomo Fideicomiso de Administración FA – 4338 Desarrolladora de Proyectos CA y CV, cuyo vocero y administrador es Acción Sociedad Fiduciaria S.A.; fideicomiso que a su vez, es el único titular del derecho de dominio y la posesión regular sobre los inmuebles a los que les corresponden las matrículas inmobiliarias números 370-89831, 370-120866 y 370-47090 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (los “Inmuebles”) y de la Clínica que se construyó en estos, junto con todas sus mejoras, construcciones, anexidades, usos, costumbres y servidumbres sin limitación alguna (la “Transacción”). Lo anterior, de conformidad con la autorización otorgada por el Comité Asesor del PEI, según consta en las Actas de Comité N 177 del 17 de octubre de 2017 y No. 199 del 21 de enero 2019.

Constructoras	Vacca & Cia Construandes
Monto adquisición	\$ 18.404.101.652



**b. One Plaza Piso 11:** El día 28 de agosto de 2019, el PEI suscribió una escritura pública de compraventa (el “Contrato”) con el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza cuya administradora es Alianza Fiduciaria S.A. (el “Vendedor”), mediante la cual el Vendedor transfiere a título de compraventa a favor del PEI, quien adquiere al mismo título, el derecho de dominio y la posesión regular que el Vendedor tiene y ejerce sobre los inmuebles ubicados en el Edificio One Plaza – Propiedad Horizontal en la ciudad de Medellín e identificados con matrículas inmobiliarias números 001-1245062, 001-1245063, 001-1245064, 001-1244930, 001-1244931, 001- 1244832, 001-1244833, 001-1244834, 001-1244765, 001-1244780, 001-1244781, 001-1244782, 001-1244783, 001-1244784, 001-1244785, 001-1244760, 001-1244761, 001-1244762, 001-1244763 y 001-1244764 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur. Lo anterior, de conformidad con la autorización otorgada por el Comité Asesor del PEI en su reunión del 10 de abril de 2019, según consta en el Acta de Comité N 203.



Monto adquisición	\$ 6.664.000.000
-------------------	------------------



m2	17.710 m2
Monto adquisición	\$ 50.323 MM

**c. Centro Comercial Nuestro Cartago:** El día 01 de octubre de 2019, suscribió una escritura pública de compraventa (el “Contrato”) con las sociedades Promotora Nuestro Cartago S.A.S. y Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera del Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Cartago y del Fideicomiso Centro Comercial Lote Nuestro Cartago, en virtud de la cual, el Fideicomiso Centro Comercial Lote Nuestro Cartago transfiere al PEI a título de compraventa el derecho de dominio y la posesión material de una cuota parte equivalente al 70% (la “Cuota Parte”) sobre 124 locales comerciales del centro comercial denominado Nuestro Cartago (los “Locales Comerciales”), ubicado en la Carrera 2 Calle 33 Vía al municipio de Anserma Nuevo del municipio de Cartago, Valle del Cauca. Lo anterior, de conformidad con la autorización otorgada por el Comité Asesor del PEI en su reunión del 21 de marzo de 2017, según consta en el Acta de Comité N 167.



### 2.1.2. Activos en Desarrollo:

Por otro lado, a continuación, se detallan los inmuebles que a corte de 31 de diciembre de 2019, se encontraron en acuerdos contractuales y/o trámites para adquisiciones futuras por parte del PEI

No	Nombre del Activo	Documento suscrito	Fecha de suscripción del Documento	Nombre del Promitente Vendedor	Detalle de adquisición
a)	CM-MDE-PC EL TESORO ETAPA IV-POBLADC	Contrato de vinculación al Fideicomiso	12/11/2013	Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso el Tesoro Etapa	Participación del 26.423% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso el Tesoro Etapa 4
b)	CO-BOG-EDIFICIO ATRIO T NORTECENTRO INTERNACIONAL	Promesa de Compraventa	7/10/2015	Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso Atrio Torre Norte	Compraventa cuyo objeto será, en vez de adquisición de una cuota parte de unidad privadas de la Torre Norte, la transferencia por parte de los Promitentes Vendedores a favor del PEI del 100% de los derechos fiduciarios y de beneficio del fideicomiso PA PEI Atrio Torre Norte cuyo activo subyacente será una cuota parte sobre las unidades privadas de la Torre Norte del proyecto Atrio
c)	CO-BOG-BURÓ 26 -FONTIBÓN	Promesa de Cesión Parcial y Transferencia	28/12/2017	Inversiones RMR 26 S.A.S.	Cesión del 67% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso FAI RMR Calle 26 cuya vocera es Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
d)	CO-BOG-CC NUESTROBOGOTÁ	Promesa de Compraventa	28/12/2017	(i) Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso Centro Comercial el Chigüiro (ii) Arquitectura y Concreto S.A.S. (iii) Jaguar Capital S.A.S.	Compraventa de la cuota parte del derecho de dominio sobre cada uno de los locales comerciales del Centro Comercial Nuestro Bogotá
e)	ESP-MDE-CARRERA 43A 27A-ENVIGADO	Promesa de Compraventa	15/03/2018	(i) Clínica del Sur S.A.S. (iii) Prabyc Ingenieros S.A.S	Compraventa de la cuota parte que constituye el 70% del derecho de dominio sobre los inmuebles a los que les corresponden las matrículas inmobiliarias No. 001-630002, 001-109794 y 001-276377 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur y del edificio que se construirá en estos
f)	CC-BOG-CC JARDIN PLAZA-SAN FRANCISCO	Promesa de Suscripción de Derechos Fiduciarios	25/08/2018	(i) Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso Jardín Plaza Cúcuta (iii) Proyecto Cúcuta S.A.S.,	Compraventa del 50% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Jardín Plaza Cúcuta
g)	ESP-CLO-CENTRO MÉDICO-CIUDAD JARDÍN	Promesa de Compraventa	11/09/2018	(i) Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso CA CV 2 (ii) Urbanizadora y Constructora Andes S.A. (iii) Desarrolladora de Proyectos CA y CV S.A.S. (iv) Castañeda Vacca & Cía S.A.S.	Compraventa del derecho de dominio y la posesión regular de un inmueble de 1.204,37 metros cuadrados que se individualizará del predio al que le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 370-891021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali , y de la Clínica que se construirá en este.
h)	BO-IBE-PI PROANDINA-LA MIEL	Promesa de Transferencia	23/10/2018	(i) Prabyc Ingenieros S.A.S. (ii) Sierra Pineda S.A.S.	Compraventa del derecho de dominio sobre el Inmueble al que le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 350-250754 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y del centro de distribución que se construirá en este.
i)	ESP-BRU-HOTEL CALABLANCA-BARÚ	Promesa de Suscripción de Derechos Fiduciarios	19/12/2018	(i) Grupo Argos S.A. (ii) Arquitectura y Concreto S.A.S.	Causación del 60% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso que se constituirá para adelantar la construcción del proyecto denominado Hotel Barú Calablanca

j)	BO-MDE-LA PAYA -VEREDA LA MOSCA	Promesa de Compraventa	17/05/2019	Proinversiones ZFB S.A.S	Compraventa del derecho de dominio y la posesión regular sobre el inmueble que resulte del sometimiento del lote de terreno, al cual le corresponde la matrícula inmobiliaria número 020-37011 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, al régimen de propiedad horizontal (el "Inmueble"), y de la bodega que se construirá sobre el Inmueble, junto con todas sus mejoras, construcciones, anexidades, usos, costumbres y servidumbres sin limitación alguna.
k)	ESP-CLO-CENTRO MÉDICO-VERSALLES	Promesa de Compraventa	23/07/2019	(i) Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso CA y CV 3 (ii) Urbanizadora y Constructora Andes S.A. (iii) Castañeda Vacca & Cía S.A.S. (iv) Desarrolladora de Proyectos CA y CV S.A.S.	Compraventa del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso de administración CA y CV 3
l)	CO-MDE-ED RIVANA BUSINESS PARK-VILLA CARLOTA	Acuerdo Marco de Inversión	29/11/2019	Hares Nayib Esteban Neme Arango HNN Arango & Cía. S.C.A QBOConstructores S.A.S. B&B Constructores S.A. y Bienes & Bienes S.A	Suscripción de derechos fiduciarios y el contrato de compraventa de derechos fiduciarios que tendrán como activo subyacente el inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento (los "Derechos Fiduciarios").

## 2.2. Programa de seguros

Durante el 2019, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI aseguró los inmuebles, mediante pólizas suscritas con la Sociedad Zúrich Colombia Seguros S.A, las cuales se relacionan a continuación:

No. Póliza	Tipo de cobertura	Vigencia
PMRA-841587-0	Todo riesgo para daño material, por eventos accidentales súbitos imprevistos	desde 16/03/2018, hasta 15/03/2019
PMRA-4245032-0	Todo riesgo para daño material, por eventos accidentales súbitos imprevistos	desde 16/03/2019, hasta 15/03/2020
LRCG-841927	Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual cubre los perjuicios patrimoniales con motivo de responsabilidad civil en que incurra el asegurado con relación a terceros	desde 15/03/2018, hasta 14/03/2019
LRCG-4405293-1	Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual cubre los perjuicios patrimoniales con motivo de responsabilidad civil en que incurra el asegurado con relación a terceros	desde 15/03/2019, hasta 15/03/2020

### 2.3. Avalúos

Los inmuebles cuentan con avalúo independiente, el cual es elaborado bajo la metodología de Flujo de caja descontado, por un miembro de la Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores y aprobados por el Comité Asesor del PEI.

No.	INMUEBLE	VALOR ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2019	FECHA ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2019
1	CO-MZL-CARRERA 28 48-EL CAMPIN	\$ 29.659.000	8/02/2019
2	CM-BOG-CC ATLANTIS-CHICÓ	\$ 163.779.000	26/02/2019
3	CM-BOG-LC 81 13-CHICÓ	\$ 41.978.000	13/03/2019
4	BO-BOG-CALLE 11 60-PUENTE ARANDA	\$ 43.238.000	15/03/2019
5	CO-BOG-CALLE 76-NOGAL	\$ 21.038.000	15/03/2019
6	BO-MDE-CALLE 30 55-BARCELONA	\$ 94.340.000	15/03/2019
7	BO-FLA-CARRERA 11-VIA AL AEROPUERTO	\$ 18.895.000	27/03/2019
8	CO-BOG-CAPITAL TOWERS -CHICÓ	\$ 155.104.000	26/04/2019
9	CM-CLO-CC IDEO-CALIMA	\$ 27.857.000	26/04/2019
10	BO-CLO-KM 2 LT 4 Y 5-PALMIRA	\$ 12.096.000	26/04/2019
11	CM-MDE-LC CC SANTAFÉ4178 -EL POBLADO	\$ 14.481.306	26/04/2019
12	CM-MTR-CC NUESTRO-SAN JERÓNIMO	\$ 2.328.000	26/04/2019
13	BO-MTR-CALLE 30-VIA PLANETA RICA	\$ 10.600.000	26/04/2019
14	BO-NVA-PARQUE INDUSTRIAL PALERMO-PALERMO	\$ 2.762.250	26/04/2019
15	BO-PSO-JAMUNDINO-VEREDA SANTA HELENA	\$ 45.390.000	26/04/2019
16	BO-VUP-CARRERA 7 A-VIA AL AEROPUERTO	\$ 23.554.000	26/04/2019
17	BO-SBO-CITTIIUM-TENJO	\$ 17.209.000	26/04/2019
18	CM-BOG-CC PLAZA CENTRAL-PUENTE ARANDA	\$ 160.350.000	26/04/2019
19	CO-MDE-CARRERA 43A 11 -EL POBLADO	\$ 76.890.000	26/04/2019
20	CO-BOG-AK 11 90 -CHICÓ	\$ 35.035.000	26/04/2019
21	CM-MDE-CARRERA 77 28-BELÉN	\$ 125.070.000	10/05/2019
22	BO-BOG-AVENIDA 68-KENNEDY	\$ 45.967.000	10/05/2019

No.	INMUEBLE	VALOR ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2019	FECHA ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2019
23	CM-MDE-CARRERA 50A 41-ITAGÜÍ	\$ 33.064.000	10/05/2019
24	CM-BOG-LC 80 13-CHICÓ	\$ 19.300.000	10/05/2019
25	BO-AGU-CARRERA 40-VIA SAN MARTIN	\$ 113.374.000	10/05/2019
26	CM-MDE-LC PC EL TESORO 1100-POBLADO	\$ 39.961.029	7/06/2019
27	CO-BOG-AMADEUS-SANTA BIBIANA	\$ 99.380.000	7/06/2019
28	CM-MDE-CALLE 10-POBLADO	\$ 44.985.000	7/06/2019
29	CM-CLO-CC JARDÍN PLAZA - SAN JOAQUIN	\$ 77.400.000	7/06/2019
30	CO-BOG-EDIFICIO 27 7-CENTRO INTERNACIONAL	\$ 28.203.000	7/06/2019
31	CO-BOG-CARRERA 65 10-PUENTE ARANDA	\$ 2.637.000	7/06/2019
32	CO-BOG-AK 7 74-PORCIÚ NCULA	\$ 7.594.000	11/06/2019
33	BO-BOG-CARRERA 70 99-MORATO	\$ 10.280.000	11/06/2019
34	CO-MDE-EDIFICIO GRANAHORRAR-LA FLORIDA	\$ 9.063.000	18/07/2019
35	CM-CUC-AVENIDA CERO 13-LOS CAOBS	\$ 41.330.000	18/07/2019
36	CM-SMR-CONDOMINIO PALMA REAL-AV LIBERTADOR	\$ 74.545.000	18/07/2019
37	CO-CUC-CONDOMINIO CENTRO AGROBANCARIO-CENTRO	\$ 28.325.000	18/07/2019
38	CM-NVA-CALLE 10 7-CENTRO	\$ 97.383.000	18/07/2019
39	CM-CLO-EDIFICIO BANCO BOGOTÁ-CENTRO	\$ 13.525.000	18/07/2019
40	CM-BGA-CALLE 35 17-CENTRO	\$ 33.995.000	18/07/2019
41	CM-VVC-CALLE 38 30A-CENTRO	\$ 123.199.000	18/07/2019
42	CM-BGA-LC CC CABECERA II 3 4 5-CABECERA	\$ 72.878.710	18/07/2019
43	CM-BAQ-CLL 76 49C -ALTO PRADO	\$ 58.194.000	18/07/2019
44	CM-CTG-LC ED ESCAPE PLAZA 1 01-BOCAGRANDE	\$ 792.396.990	18/07/2019
45	CM-BGA-CARRERA 23 104-PROVENZA	\$ 50.380.000	18/07/2019
46	CM-BAQ-LC CC PANORAMA 3-EL LIMON	\$ 61.258.000	18/07/2019
47	CM-MDE-LC CC SANTAFÉ91 10 -LOS BALSOS	\$ 7.385.000	18/07/2019
48	CM-MDE-CALLE 50 50A-COPACABANA	\$ 53.731.944	18/07/2019
49	CO-PEI-EDIFICIO BANCO CAFETERO-CENTRO	\$ 33.749.000	18/07/2019
50	CM-CTG-ED COLSEGUROS-CENTRO HISTORICO	\$ 19.680.000	18/07/2019
51	CO-CLO-EDIFICIO EL CAFÉ-CENTRO	\$ 5.178.000	18/07/2019
52	CO-MDE-EDIFICIO DEL CAFÉ-CENTRO	\$ 4.015.000	18/07/2019
53	CM-MZL-LC ED MANUEL SAÉNZ 4-CENTRO	\$ 22.215.000	18/07/2019
54	CM-PSO-LC CC PASAJE EL LICEO 100 202 A 204-CENTRO	\$ 48.640.200	18/07/2019
55	CO-CLO-EDIFICIO SEGUROS BOLIVAR-CENTRO	\$ 4.415.000	18/07/2019
56	CO-MDE-EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL DAV-POBLADO	\$ 155.094.094	18/07/2019
57	CM-MDE-LC CC LA FRONTERA MALL PLAZA 3 114-DIAMANTE II	\$ 37.340.400	18/07/2019
58	CM-CTG-AV ALFONSO ARAUJO CLL26-MANGA	\$ 22.033.081	18/07/2019
59	CM-IBE-CARRERA 3 12-CENTRO	\$ 34.741.000	18/07/2019
60	CM-MDE-LC CC PREMIUM PLAZA 1166/72/75-LA CANDELARIA	\$ 171.650.000	18/07/2019
61	CM-MDE-CARRERA 76 33A-SANTA TERESITA	\$ 3.645.000	18/07/2019
62	CM-GIR-LC CC UNICENTRO 2 26-GIRARDOT	\$ 157.828.000	18/07/2019

No.	INMUEBLE	VALOR ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2019	FECHA ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2019
63	CM-MDE-CALLE 1A 31-VISITACIÓN	\$ 50.388.000	18/07/2019
64	CO-BOG-CE ELEMENTO-SALITRE	\$ 19.055.000	26/07/2019
65	CO-MDE-CE ONE PLAZA-MILLA DE ORO	\$ 33.364.000	26/07/2019
66	BO-BGA-PROVINCIA DE SOTO II-VIA GIRÓN	\$ 143.528.000	26/07/2019
67	BO-MED-LA ESTRELLA-VEREDA SEJOR	\$ 113.794.000	26/07/2019
68	BO-MDE-VILLA CARLOTA-EL POBLADO	\$ 42.751.000	26/07/2019
69	BO-SBO-MOSQUERA-PLANADAS	\$ 10.704.000	26/07/2019
70	BO-YBO-CARRERA 25-YUMBO	\$ 24.282.000	26/07/2019
71	CO-BOG-BURÓ 25-FONTIBÓN	\$ 37.067.000	26/07/2019
72	BO-CLO-CALLE 47 6-SALOMIA	\$ 9.070.000	12/08/2019
73	CM-AXM-CC CALIMA-AV CENTENARIO	\$ 5.385.000	20/08/2019
74	CM-CLO-ED OESTE-SANTA TERESITA	\$ 7.282.000	20/08/2019
75	CM-SBO-CC PLAZA MAYOR-CHIA	\$ 6.217.000	20/08/2019
76	CM-PEI-CC EL PROGRESO-DOSQUEBRADAS	\$ 7.976.000	20/08/2019
77	CM-IBE-CC LA ESTACIÓN-AMBALÁ	\$ 5.748.000	20/08/2019
78	CO-BOG-CALLE 99 12-CHICÓ	\$ 4.923.000	20/08/2019
79	CM-VUP-LC CC UNICENTRO VALLEDUPAR 1 13-CARRERA 9	\$ 4.829.000	23/08/2019
80	CO-BOG-EDIFICIO WORLD BUSINESS PORT-SALITRE	\$ 4.850.000	23/08/2019
81	CO-MDE-CE ONE PLAZA P11-MILLA DE ORO	\$ 4.206.000	28/08/2019
82	BO-BAQ-ZF LA CAYENA LT 1,2 -JUAN MINA	\$ 836.000	9/09/2019
83	ESP-MDE-CALLE 49 41-BOMBONÁ	\$ 3.813.000	9/09/2019
84	BO-YBO-CENTRO INDUSTRIAL EL CORTIJO-ACOPI	\$ 3.922.000	10/09/2019
85	BO-BOG-AK 39 18-PUENTE ARANDA	\$ 3.525.000	18/09/2019
86	BO-YBO-ZFP MANZANA B,G,H,J-YUMBO	\$ 3.751.000	18/09/2019
87	CM-CRC-CC NUESTRO-VIA ANSERMANUEVO	\$ 3.815.000	1/10/2019
88	CM-MDE-CC IDEO-ITAGÜÍ	\$ 2.546.000	11/10/2019
89	BO-CTG-PARQUIAMERICA LT 7 8 9 MANZANA D-MAMONAL	\$ 3.022.000	11/10/2019
90	BO-SBO-QUADRATTO-TENJO	\$ 3.131.000	11/10/2019
91	CO-BOG-TORRE EMPRESARIAL PACIFIC-USAQUÉN	\$ 3.190.000	11/10/2019
92	CM-BOG-CE PASEO REAL-SANTA BÁRBARA	\$ 2.386.000	18/11/2019
93	CO-BOG-AC 26 90-AV EL DORADO	\$ 2.420.000	18/11/2019
94	CO-BOG-FIJAR 93B-CHICÓ LAGO	\$ 2.929.000	18/11/2019
95	CO-BOG-CARRERA 29C 71-BARRIOS UNIDOS	\$ 2.040.000	19/11/2019
96	CM-BAQ-CC Ú NICO-BETANIA	\$ 1.397.000	16/12/2019
97	CM-CLO-CC Ú NICO-EL SENA	\$ 1.953.000	16/12/2019
98	CM-NVA-CC Ú NICO-LAS MERCEDES	\$ 1.748.000	16/12/2019
99	CM-VVC-CC Ú NICO LLANO-LA ALBORADA	\$ 1.341.000	16/12/2019
100	CM-YBO-CC Ú NICO-YUMBO	\$ 1.528.000	16/12/2019
101	BO-BAQ-ZF LA CAYENA LT 6,7,8-JUAN MINA	\$ 1.109.000	18/12/2019
102	CM-BOG-EDIFICIO SANTA CATALINA-ALHAMBRA	\$ 15.258.000	18/12/2019
103	BO-BOG-CARRERA 88A 64D-ÁLAMOS	\$ 602.000	18/12/2019

No.	INMUEBLE	VALOR ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2019	FECHA ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2019
104	CM-BOG-LC ED EXCÉLSIOR 93 101 -RINCÓN DEL CHICÓ	\$ 1.223.000	18/12/2019
105	CO-BOG-ED CENTRO INTERNACIONAL-CENTRO	\$ 749.000	18/12/2019
106	CO-BOG-EDIFICIO DAVIVIENDA-PORCIÚNCULA	\$ 11.345.000	18/12/2019
107	CM-BOG-LC CARRERA 66 A 63-ESTRADA	\$ 6.438.000	18/12/2019
108	CM-BOG-AV CALLE 53 63-NORMANDÍA	\$ 4.062.000	18/12/2019
109	CM-BOG-LC ED SOLUZONA 101B-CENTRO INDUSTRIAL	\$ 16.014.000	18/12/2019
110	CO-BOG-CE METROPOLITANO-CIUDAD SALITRE	\$ 1.059.000	18/12/2019
111	CO-BOG-CENTRO DE COMERCIO INTERNACIONAL-CENTRO	\$ 1.024.000	18/12/2019
112	CO-BOG-CE METROPOLITANO-CIUDAD SALITRE	\$ 850.000	18/12/2019
113	ESP-CLO-CENTRO MÉDICO-TEQUENDAMA	\$ 23.560.000	18/12/2019
114	CO-BOG-TORRE ALIANZA-CHICÓ	\$ 1.177.000	18/12/2019
115	CM-BOG-CENTRO MEDICO ALMIRANTE COLON-CHICÓ	\$ 1.820.000	19/12/2019
116	CM-BOG-CARRERA 18 16-RESTREPO	\$ 582.000	19/12/2019
117	CM-BOG-CALLE 140 10A-CEDRITOS	\$ 2.914.000	19/12/2019
118	CM-BOG-LC CC ANDINO 3 43-EL RETIRO	\$ 2.970.000	19/12/2019
119	CM-BOG-LC CC CHICO 12 110-RINCÓN DEL CHICÓ	\$ 1.122.000	19/12/2019
120	CM-BOG-GALERÍAS CARRERA 28 -GALERÍAS	\$ 6.888.000	19/12/2019
121	CM-BOG-LC ED SCOTIABANK 1-USAQUÍN	\$ 2.035.000	19/12/2019
122	CM-BOG-LC CC ISERRA 100 108-LA CASTELLANA	\$ 1.990.000	19/12/2019
123	CM-BOG-LC CC MILENIO PLAZA 1 34 AL 37-TINTALITO	\$ 189.786	19/12/2019
124	CM-BOG-LC CC PLAZA DE LAS AMERICAS 16 07-KENNEDY	\$ 542.000	19/12/2019
125	CM-BOG-LC CC PLAZA IMPERIAL 158/9-SUBA	\$ 5.715.000	19/12/2019
126	CM-BOG-LC CC SALITRE PLAZA 1 14 A-CIUDAD SALITRE	\$ 5.575.000	19/12/2019
127	CM-BOG-LC CC SALITRE PLAZA 1 85 87 -CIUDAD SALITRE	\$ 1.418.000	19/12/2019
128	CM-BOG-LC TELEPORT BUSINESS PARK 123-SANTA ANA	\$ 9.603.000	19/12/2019
129	CM-BOG-LC CC TINTAL PLAZA 158-EL TINTAL	\$ 3.555.000	19/12/2019
130	CM-BOG-LC CC TUNAL 2 162-CIUDAD TUNAL	\$ 1.906.000	19/12/2019
131	CM-BOG-LC ED DAVIVIENDA CHAPINERO 1-CHAPINERO	\$ 2.973.000	19/12/2019
132	CM-BOG-LC ED COMERCIAL 97 1-CHICÓ RESERVADO	\$ 22.711.000	19/12/2019
133	CM-BOG-CALLE 140 18A-CEDRITOS	\$ 1.981.000	19/12/2019
134	CO-BOG-EDIFICIO SALUD TOTAL-SAN PATRICIO	\$ 52.889.200	19/12/2019
135	CM-BOG-CARRERA 11 82-EL RETIRO	\$ 1.827.000	19/12/2019
136	CM-BOG-CALLE 44 59-LA ESMERALDA	\$ 937.000	19/12/2019
137	CM-BOG-AK 24 42-LA SOLEDAD	\$ 1.046.000	19/12/2019
138	CM-BOG-LC MULTICENTRO 2 6-NVA AUTOPISTA	\$ 8.304.000	19/12/2019
139	CM-BOG-AV CALLE 116 60-PONTEVEDRA	\$ 185.390	19/12/2019
140	CM-BOG-CARRERA 27 1G-SANTA ISABEL	\$ 57.732	19/12/2019
141	CM-BOG-TRANSVERSAL 73D 39-TIMIZA	\$ 1.246.000	19/12/2019
142	CM-BOG-CALLE 168 45-TOBERIN	\$ 28.862	19/12/2019
143	CM-BOG-CARRERA 56 4A-TRINIDAD GALAN	\$ 361.275	19/12/2019
144	ESP-BOG-CITY U-LA CANDELARIA	\$ 85.651	27/12/2019

(Valores en Miles de pesos)

## 2.4 Flujo de Caja Distribuible

En cumplimiento de los numerales 1.7.12. y 1.7.13, del Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI (el “Prospecto”) los días 14 de febrero de 2019 y 15 de agosto de 2019, se procedió con el pago del Flujo de Caja Distribuible (según este término se define en el Prospecto) a corte 31 de diciembre de 2018 y de 30 de junio de 2019, respectivamente.

Conforme con la definición legal y la entrada en vigencia de la aplicación de las normas internacionales de información financiera (NIIF) a los Estados Financieros del PEI, la distribución del Flujo de Caja Distribuible definido en el Prospecto, se efectuó de acuerdo con los resultados contables registrados con corte al 31 de diciembre de 2018 y 30 de junio de 2019.

Fecha de Corte	Fecha de Pago	No. Títulos circulación	Distribución Utilidad	Restitución de la inversión	Retención en la fuente	Retención ICA (Bogotá - Barranquilla - Pasto - Neiva )	Retenciones (periodos anteriores)	Valor Pagado	Nuevo valor nominal del Título
31/12/2018	14/02/2019	353.649	\$ 28.635.313	\$ 64.562.869	\$ 267.523	\$ 258.371	\$ 2.681	\$ 92.669.606	\$ 1.573
30/06/2019	15/08/2019	431.422	\$ 32.720.339	\$ 91.854.058	\$ 367.485	\$ 340.422	\$ 6.733	\$ 123.859.757	\$ 1.360

(valores en miles de pesos)

En virtud de lo anterior, la Fiduciaria en calidad de Agente de Manejo por intermedio de DECEVAL, pagó a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación en el PEI correspondiente al segundo semestre de 2018 y, primer semestre de 2019. A continuación se detalla la información del pago:

En las fechas correspondientes de pago del Flujo de Caja Distribuible del PEI, se publicó la Información Relevante correspondiente a través del SIMEV.

## 2.5. Colocación de títulos

En junio de 2019. Se realizó la emisión del Undécimo Tramo de Títulos de Contenido Participativo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI (“TEIs). El aviso de Oferta Pública para la emisión del undécimo tramo del PEI, fue publicado el 14 de junio de 2019 y el proceso de colocación se ejecutó a través de la Bolsa de Valores de Colombia.

A continuación, las características de la Emisión y los resultados de la Primera y Segunda Vuelta (sin pago en especie)

Monto Emitido: \$816.616.500.000

Valor de suscripción: \$10.500.000

No. de títulos ofrecidos: 77.773

La Primera Vuelta (sin pago en especie) tuvo una adjudicación por Derecho de Suscripción Preferencial cuyo resultado fue la adjudicación de 59.218 títulos por valor de \$621.789.000.000

CARTERAS COLECTIVAS		
PRIMERA VUELTA (Adjudicación Derecho Preferente)	TITULOS ADJUDICADOS	VALOR ADJUDICADO
FONDOS DE PENSIONES Y CESANTIAS	44128	\$ 463.344.000,00
SOCIEDADES DE CAPITALIZACIÓN	8129	\$ 85.354.500,00
DEMÁS PERSONAS JURIDICAS	3514	\$ 36.897.000,00
PERSONAS NATURALES	3000	\$ 31.500.000,00
FONDOS MUTUOS DE INVERSIÓN	367	\$ 3.853.500,00
SOCIEDADES DE SERVICIOS FINANCIEROS	42	\$ 441.000,00
CARTERAS COLECTIVAS	38	\$ 399.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>59.218</b>	<b>\$ 621.789.000,00</b>

(valores en miles de pesos)

El porcentaje de títulos participativos Estrategias Inmobiliarias (TEIs) demandados en la Primera Vuelta sin pago en Especie fue el 76.14% del total ofrecido, correspondiente a 59.218 TEIs, por valor de \$621.789.000.000. Teniendo en cuenta lo anterior, el día 18 de junio de 2019 se informó mediante la publicación relevante que el número de títulos disponible a ser adjudicados en la Segunda Vuelta sin pago en Especie correspondió a 18.555 TEIs por valor de \$194.827.500.000.

Por otro lado, la Segunda Vuelta (sin pago en especie) tuvo lugar el 20 de junio de 2019, en donde se adjudicaron los 18.555 TEIs restantes por valor de \$194.827.500.000.

SEGUNDA VUELTA TITULOS PEI		
SEGUNDA VUELTA (Remanente)	TITULOS ADJUDICADOS	VALOR ADJUDICADO
PERSONAS NATURALES	10583	\$ 111.121.500,00
DEMÁS PERSONAS JURIDICAS	6469	\$ 67.924.500,00
FONDOS DE PENSIONES Y CESANTIAS	514	\$ 5.397.000,00
SOCIEDADES DE CAPITALIZACIÓN	480	\$ 5.040.000,00
SOCIEDADES DE SERVICIOS FINANCIEROS	278	\$ 2.919.000,00
FONDOS MUTUOS DE INVERSIÓN	118	\$ 1.239.000,00
CARTERAS COLECTIVAS	57	\$ 598.500,00
ESTABLECIMIENTOS DE CREDITO	56	\$ 588.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>18.555</b>	<b>\$ 194.827.500,00</b>

(valores en miles de pesos)

Con lo anterior, se colocó el 20 de junio de 2019 en su totalidad el monto de emisión del Undécimo Tramo del PEI, por valor de \$816.616.500.000,00 m/cte., quedando 431.422 TEIs en circulación.

## 2.6. Impuestos

Impuesto de ICA: Fiduciaria Corficolombiana, como sociedad administradora del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI), en desarrollo del objeto del fideicomiso informa que a 31 de diciembre de 2019, efectuó operaciones en las 31 ciudades que se mencionan a continuación: Bogotá, Barranquilla, Cali, Itagüí, Manizales, Medellín, Tenjo, Armenia, Palmira, Chía, Dosquebradas, Ibagué, Valledupar, Yumbo, Aguachica, Mosquera, Bucaramanga, Neiva, Cartagena, Pasto, Copacabana, Girardot, Pereira, Cúcuta, Villavicencio, Santa Marta, Florencia, La Estrella, Montería, Palermo, Cartago.

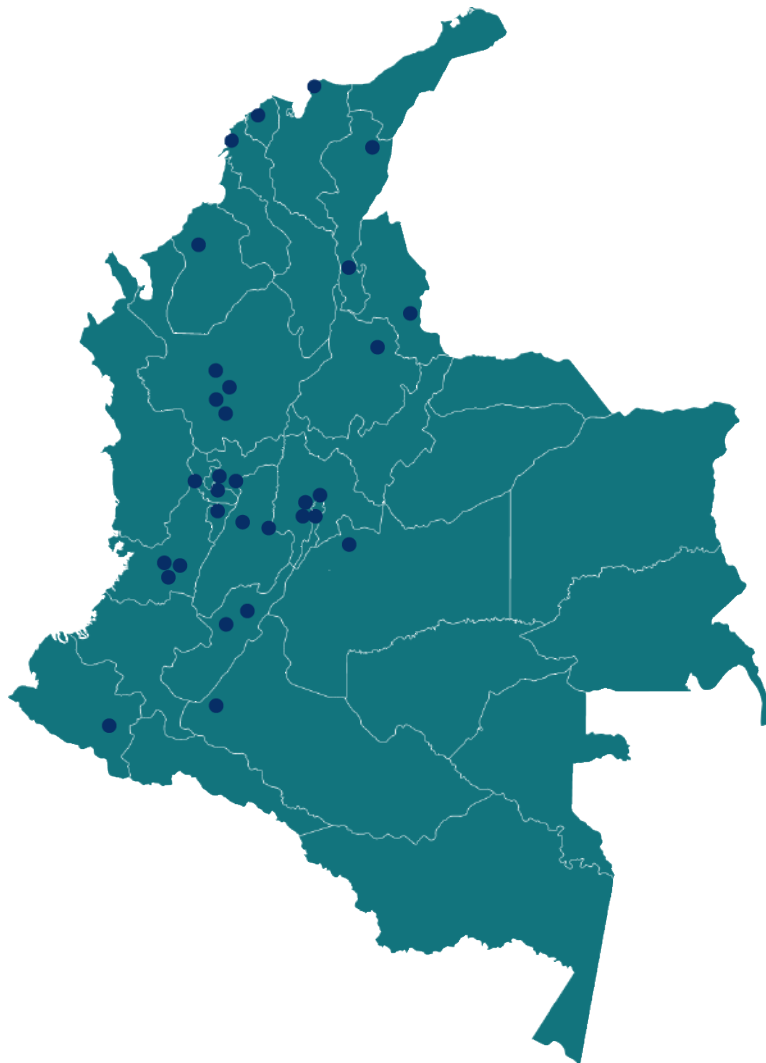


Así mismo, en cumplimiento de la normativa vigente para el impuesto de Industria y Comercio en los municipios donde el PEI percibe ingresos, se indica que por el año 2019, se cumplió con la obligación formal y sustancial de este impuesto en los municipios de Medellín, Itagüí, Ibagué, Dosquebradas, Valledupar y Aguachica.

Adicionalmente, se precisa que el PEI es agente de retención del impuesto de Industria y Comercio por los ingresos generados en el Patrimonio Autónomo por las ciudades de Bogotá, Barranquilla, Pasto y Neiva a los inversionistas, y que en igual forma práctica retenciones en los municipios donde se efectúen operaciones con proveedores, en la medida que el municipio designe al Patrimonio Autónomo como agente de retención.

Se indica que los certificados e información para efectos de las responsabilidades fiscales de los inversionistas, incluida la información correspondiente a los municipios donde el PEI no tiene obligaciones formales y sustanciales, están disponibles en la sociedad fiduciaria como sociedad administradora del PEI.

### Presencia de Patrimonio Estrategias Inmobiliarias en 2019



3

# RECURSOS DE PATRIMONIO AUTÓNOMO



Los recursos del Patrimonio Autónomo fueron administrados a través del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Valor Plus I. A continuación, se presenta el movimiento de ingresos y egresos de los encargos en los cuales se administran los recursos del patrimonio autónomo:

### **3.1 Fondo de Readquisición**

El Comité Asesor en su reunión del 18 de marzo de 2019, se refirió a la provisión para el Fondo de Readquisición establecida en el numeral 1.7.11 del Prospecto de Colocación del PEI, el cual señala que el PEI provisionará anualmente los recursos que el Comité Asesor considere necesarios para readquirir los Títulos readquiribles a partir del quinto año de su operación. Teniendo en cuenta el comportamiento y características de los TEIs en el mercado secundario y teniendo en cuenta el mejor uso de los fondos disponibles por parte del PEI, el Comité Asesor dispuso que no era necesario provisionar durante el año 2019 suma alguna, por lo que la provisión fue igual a cero pesos para el Fondo de Readquisición.

No obstante y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1.7.11 del Prospecto, los recursos a provisionar se revisarán anualmente.

### **3.2. Total participaciones (encargos fiduciarios) en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Valor Plus I, y cuentas bancarias**

Al cierre del 31 de diciembre de 2019, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, contó con veintiún (21) encargos constituidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Valor Plus I dentro de los cuales se encuentran el Fondo de Operación, diecisiete (17) encargos de Garantía y tres (3) encargos de Gestión de Liquidez.

Al cierre de diciembre de 2019 el total de los encargos fiduciarios ascendió a la suma de treinta y dos mil cincuenta y siete millones trescientos noventa y cuatro mil ochocientos tres pesos con cuarenta y cuatro centavos m/cte. (\$32.057.394.803,44).

#### **3.2.1. Fondo de Operación**

Corresponde a la caja operativa que debe mantener el Patrimonio Autónomo para cumplir con todas sus obligaciones, costos y gastos. En este fondo se registran los ingresos derivados de los inmuebles por canon de arrendamiento, servicios compartidos e intereses de mora de los inmuebles, u otros ingresos, y los gastos correspondientes al manejo del Patrimonio Autónomo.

A continuación, se detalla el comportamiento de ingresos y egresos al cierre del 31 de diciembre de 2019 del encargo

<b>PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS - PEI</b>	<b>AÑO 2018 VPL - 110020903863</b>
<b>SALDO ANTERIOR (A 31 DE DICIEMBRE DE 2017)</b>	<b>\$ 1.434.107</b>
<b>ADICIONES</b>	<b>\$ 521.400.987</b>
ADICIONES POR ARRENDAMIENTOS	\$ 318.048.322
ADICIONES POR SERVICIOS COMPARTIDOS	\$ 10.346.581
ADICIONES POR INTERESES DE MORA	\$ 368.729
ADICIONES CENTRO COMERCIAL IDEO ITAGÜÍ	\$ 12.879.420
ADICIONES CENTRO COMERCIAL ATLANTIS PLAZA	\$ 20.297.221
OTRAS ADICIONES	\$ 159.026.925
RENDIMIENTOS NETOS	\$ 433.789
<b>RETIROS</b>	<b>\$ 501.828.632</b>
RETIROS GRAVADOS	\$ 395.192.997
IMPUESTO POR RETIRO 4*1000	\$ 1.580.772
RETIROS EXENTOS	\$ 105.054.864
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	<b>\$ 21.006.462</b>

(Valores en Miles de pesos)

Las adiciones de este fondo se recaudan a través de las cuentas bancarias propias del Patrimonio Autónomo, las cuales son referenciadas lo cual permite la identificación de los valores depositados. En dicho fondo también se adicionan los recursos percibidos en los Encargos de las operaciones conjuntas.

por valor de \$5.464.285.714,00, en los términos establecidos en el Contrato, para efectos de adquirir la cuota parte del cincuenta por ciento (50%) del derecho de propiedad en común y proindiviso de la Torre Norte a la cual le corresponderá el folio de matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, en la ciudad de Bogotá (el "Inmueble").

Las adiciones de este fondo se recaudan a través de las cuentas bancarias propias del Patrimonio Autónomo, las cuales son referenciadas lo cual permite la identificación de los valores depositados. En dicho fondo también se adicionan los recursos percibidos en

### 3.2.2. Encargos de garantía

<b>No. ENCARGO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>SALDO TOTAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2019</b>
110020904146	DEPÓSITO EN GARANTÍA-EL MUNDO A SUS PIES	\$ 36.412
110020904594	DEPÓSITO EN GARANTÍA-AVENTTO MOBILI	\$ 6.160
110020904596	DEPÓSITO EN GARANTÍA- JUAN FERNANDO OSPINA	\$ 1.793
110020904622	DEPÓSITO EN GARANTÍA-META PETROLEUM COP SUCURSAL COLOMBIA	\$ 1.104.311
110020904665	DEPÓSITO EN GARANTÍA-CARROFACIL DE COLOMBIA S.A.S.	\$ 65.911
250020000025	DEPÓSITO EN GARANTÍA-HERNANDO HEREDIA	\$ 197.636
250020000692	DEPÓSITO EN GARANTÍA-NUTRESA PASTO	\$ 4.590.007
250020000693	DEPÓSITO EN GARANTÍA-NUTRESA MONTERÍA	\$ 3.278.576
250020001055	DEPÓSITO EN GARANTÍA -FORTOX S.A.	\$ 3.214
250020001061	DEPÓSITO EN GARANTÍA-HADA	\$ 353.038
250020001191	DEPÓSITO EN GARANTÍA-HIDRATICA SAS	\$ 5.140
250020001206	DEPÓSITO EN GARANTÍA-SISTEMAS COLOMBIA SAS	\$ 150.738
250020001209	DEPÓSITO EN GARANTÍA-SISTEMAS COLOMBIA SAS PISOS 18 - 19 - 20 - 21	\$ 346.200
250020001231	DEPÓSITO EN GARANTÍA- FIRST DATA COLOMBIA LTDA	\$ 38.512
250020001232	DEPÓSITO EN GARANTÍA- BANCOLOMBIA S.A.	\$ 131.186
250020001256	DEPÓSITO EN GARANTÍA- GENIUS SPORTS SERVICES COLOMBIA SAS	\$ 279.990
250020001279	DEPÓSITO EN GARANTÍA- KM2 SOLUTIONS COLOMBIA SAS	\$ 318.791
<b>TOTAL ENCARGOS DE GARANTIA</b>		<b>\$ 10.907.614</b>

(Valores en Miles de pesos)

Corresponden a los depósitos en garantía efectuados por los Concesionarios de los inmuebles del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, los cuales, al cierre de diciembre de 2019, presentan un saldo de diez mil novecientos siete millones seiscientos trecientos noventa y un pesos con noventa y nueve centavos m/cte. (\$10.907.613.991,99). A continuación, el detalle de los saldos:

No. ENCARGO	DESCRIPCIÓN	SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	
110020903853	FONDO DE COLOCACIÓN	\$	14.099
110020904042	FONDO DE DISTRIBUCIÓN	\$	45.990
110020904094	FONDO DE ADQUISICIONES	\$	83.230
<b>TOTAL ENCARGOS</b>		\$	<b>143.319</b>

(Valores en Miles de pesos)

### 3.2.3. Encargos de Gestión de Liquidez

Corresponden a los encargos destinados para administrar temporalmente los recursos derivados de las emisiones de títulos (Fondo de Colocación), Distribución del Flujo de Caja Distribuible (Fondo de Distribución), y excedentes de liquidez. A continuación, el detalle de los saldos:

CUENTAS BANCARIAS A NOMBRE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS				SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
No. CUENTA	BANCO	TIPO DE CUENTA	CONCEPTO DE LA CUENTA	
001-91820-0	OCCIDENTE	AHORROS	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Fondo de Operación	\$ 829.493
008-35876-4	BOGOTA	CORRIENTE	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Recaudadora para el C.C. Ideo Itagüi	\$ 192.473
005-56326-6	ITAÚ	AHORROS	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Recaudadora para el CC. Atlantis	\$ 45.370
005-58861-4	ITAÚ	AHORROS	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Renta Helm - Excedentes de liquidez	\$ 15
95010019290	SUDAMERIS	AHORROS	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Excedentes de Liquidez	\$ 2.672
48280005704	DAVIVIENDA	AHORROS	Cuenta para desembolsos de créditos	\$ 56.697
031-829368-62	BANCOLOMBIA	AHORROS	Cuenta para desembolsos de créditos	\$ 17.759
<b>TOTAL CUENTAS BANCARIAS</b>				<b>\$ 1.144.479 (*)</b>

(Valores en Miles de pesos)

(\*) Corresponde al saldo en extracto en las cuentas bancarias del PEI al cierre de 31 de diciembre de 2019, dicho valor incluye partidas pendientes por conciliar y depósitos realizados por otros conceptos (arrendamientos, servicios o intereses de mora) que fueron contablemente registrados en el mes de diciembre de 2019, y cuyos traslados bancarios se realizaron en el mes de enero de 2020.

### 3.2.4. Cuentas Bancarias

Corresponden a los encargos destinados para administrar temporalmente los recursos derivados de las emisiones de títulos (Fondo de Colocación), Distribución del Flujo de Caja Distribuible (Fondo de Distribución), y excedentes de liquidez. A continuación, el detalle de los saldos:

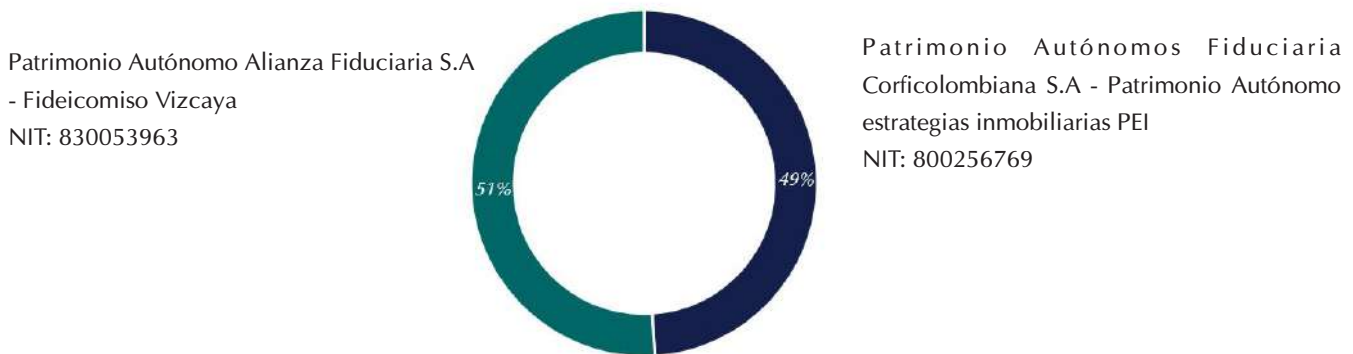
### 3.3. Derechos Fiduciarios – Operaciones conjuntas

#### a) Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 Cali

El Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 es un patrimonio de administración y pagos, que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del Centro Comercial Jardín Plaza Cali), por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 49% y por la otra, Fideicomiso Vizcaya Administrado por Alianza Fiduciaria S.A., con un porcentaje de participación del 51%, con una vigencia de veinte (20) años contados a partir de la fecha de suscripción (Mayo 26 de 2015).

A continuación se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101

*Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101*  
(participación)



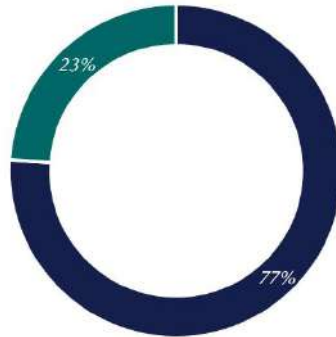
#### b) Fideicomiso de Operación Plaza Central

El Fideicomiso de Operación Plaza Central es un patrimonio de administración y pagos, Fuente de pago y Garantía que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles ( locales del Centro Comercial Plaza Central), por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 77% y por la otra, Fideicomiso Becam Administrado por Itaú Asset Management Sociedad Fiduciaria., con un porcentaje de participación del 23%, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de suscripción (Octubre 31 de 2016). Mediante el Otrosí No 4 de fecha 12 de diciembre de 2018 se fijó una vigencia de un (1) año prorrogable automáticamente a partir del 01 de noviembre de 2018.

A continuación se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Fideicomiso de Operación Plaza Central.

*Fideicomiso de operación Plaza Central  
(participación)*

Fideicomiso BECAM  
NIT: 830053963



Patrimonio Autónomos Fiduciaria  
Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo  
estrategias inmobiliarias PEI  
NIT: 800256769

c) Fideicomiso de Operación City U

El Fideicomiso de Operación City U es un patrimonio de administración y pagos que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles de City U (locales y residencias universitarias), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles de City U, con una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de suscripción (Enero 30 de 2017) y el cual se encuentra prorrogado automáticamente por la misma vigencia ( Enero 20 de 2023).

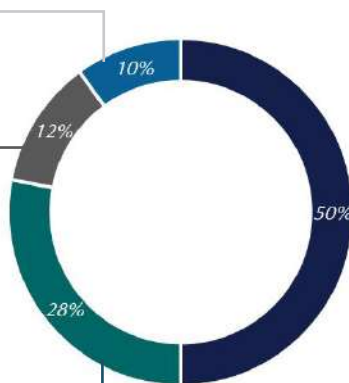
A continuación, se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo de Operación City U.

*Fideicomiso de operación City U  
(participación)*

Alianza Fiduciaria S.A Patrimonios  
autónomos Fideicomiso QBO  
NIT: 830053812

Alianza Fiduciaria S.A Patrimonios  
autónomos Fideicomiso NAPI  
NIT: 830053812

Alianza Fiduciaria S.A Patrimonios  
autónomos Fideicomiso HNN City U  
NIT: 830053812



Patrimonio Autónomos Fiduciaria  
Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo  
estrategias inmobiliarias PEI  
NIT: 800256769

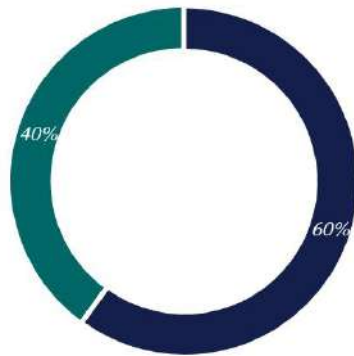
d) Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali

El Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali es un patrimonio de administración y pagos que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales y bodegas del centro comercial Ideo Cali), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes; por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 60% y por la otra, Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S., con un porcentaje de participación del 40%, con una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de suscripción (Agosto 16 de 2017).

A continuación, se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali.

*Patrimonio autónomo de operación IDEO Cali*  
(participación)

Universa Inversiones inmobiliarias  
NIT: 900454236



Patrimonio Autónomos Fiduciaria  
Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo  
estrategias inmobiliarias PEI  
NIT: 800256769

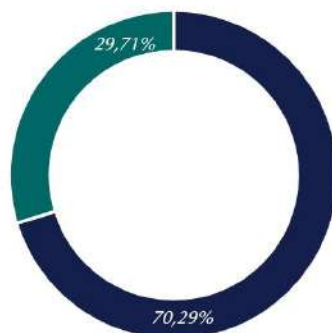
e) Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería

El Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería es un patrimonio de administración y pagos que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del centro comercial Nuestro Montería), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes; por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 70,29% y por la otra, Patrimonio Autónomo Bolsa de Arriendos., con un porcentaje de participación del 29,71%, con una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de suscripción (Septiembre 29 de 2017).

A continuación se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería.

*Patrimonio autónomo de operación Nuestro Montería*  
(participación)

Patrimonio autónomo alianza Fiduciaria S.A-  
Fideicomiso bolsa de arriendos montería !  
NIT: 830053812



Patrimonio Autónomos Fiduciaria  
Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo  
estrategias inmobiliarias PEI  
NIT: 800256769



f) Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlets

El Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlets es un patrimonio de administración y pagos que administra, los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales de los Centros Comerciales Outlets - ÚNICO), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes; por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 80% y por la otra, Operadora de Comercio S.A.S., con un porcentaje de participación del 20%, con una vigencia de cinco (5) años contados a partir de la fecha de suscripción (Noviembre 30 de 2018).

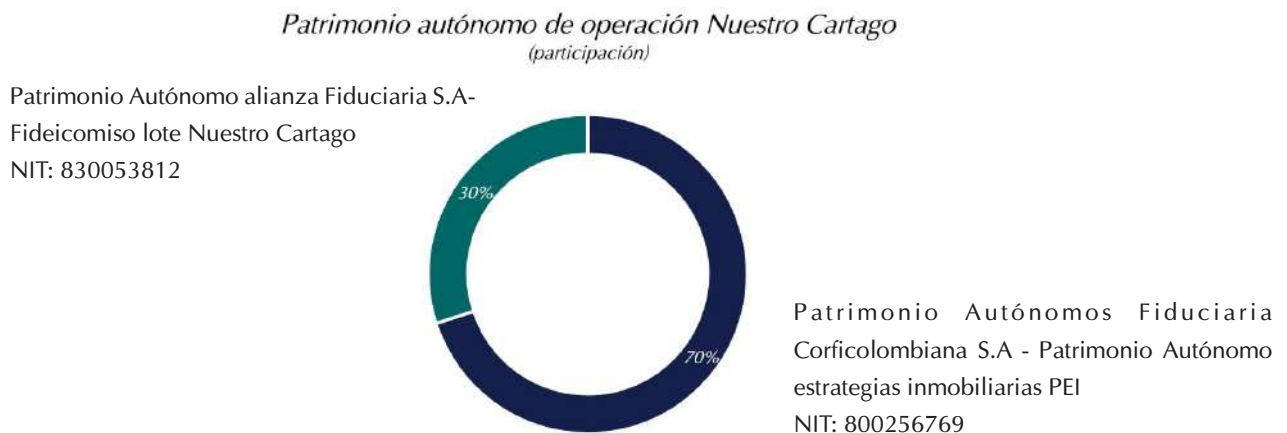
A continuación, se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlets.



g) Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago.

El Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago es un patrimonio de administración y pagos que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del centro comercial Nuestro Cartago), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes; por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 70% y por la otra, Patrimonio Autónomo Lote Nuestro Cartago., con un porcentaje de participación del 30%, con una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de suscripción (Septiembre 30 de 2019).

A continuación se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago.





#### 4. OTRAS INVERSIONES

En virtud de las instrucciones impartidas por PEI Asset Management S.A.S. en su calidad de Administrador Inmobiliario del PEI, durante el año 2019 el PEI realizó las siguientes inversiones de tesorería:

#### 5. EMISIÓN DE BONOS

NOMBRE DEL FONDO	No. DE INVERSIÓN	ENTIDAD FINANCIERA	SALDO A 31 DIC 2019
FONDO ABIERTO INTERES	800256769-9-13	CORREDORES DAVIVIENDA S.A.	\$ 169.144
FONDO DE INVERSION COLECTIVA FIDUCIARIA	126002001195	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.	\$ 7.133
FONDO DE INVERSION COLECTIVA OCCIDENTA	1001201004577	FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.	\$ 467.059
FONDO DE INVERSION COLECTIVA SUMAR	60002002810861	FIDUCIARIA BOGOTA S.A.	\$ 394.037
FONDO DE INVERSION COLECTIVA SUMAR	60002002884764	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (Hernando Heredia)	\$ 175
FONDO DE INVERSION COLECTIVA SUMAR	60002004406037	FIDUCIARIA BOGOTA S.A.	\$ 671.502
FONDO DE INVERSION COLECTIVA EFECTIVO	301000265349	FIDUCIARIA OLD MUTUAL S.A.	\$ 2.022.785
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 3.731.835</b>

(Valores en Miles de pesos)

##### 5.1. Segunda Emisión de Bonos.

El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, publicó el 06 de Noviembre de 2019 el Aviso de Oferta pública del programa de emisión y colocación de bonos ordinarios del PEI. El monto total de la Segunda emisión de bonos ordinarios fue de quinientos mil millones de pesos (COP 500.000.000.000), la cual se adelantó bajo la modalidad de colocación al mejor esfuerzo y el mecanismo de colocación usado fue el de subasta holandesa. La segunda Emisión de los Bonos Ordinarios del PEI se desarrolló el 07 de Noviembre de 2019 y se ejecutó a través de la Bolsa de Valores de Colombia S.A. Los agentes colocadores quienes realizaron la colocación de los bonos ordinarios fueron Corredores Davivienda S.A. (como agente líder colocador), Alianza Valores S.A., Casa de Bolsa S.A. y Valores Bancolombia S.A.; Ultraserfinco S.A.; Scotia Securities S.A..

A continuación las características de la segunda Emisión de Bonos Ordinarios de PEI:

Monto total de la primera emisión: Hasta por \$500.000.000.000,00

Número de Bonos ofrecidos: 400.000

Valor Nominal Bonos Ordinarios: \$1.000.000,00

Series y plazo de redención de los bonos ordinarios: La emisión constó de una serie cuyas características se describen en el numeral 1.31 del Prospecto de Información de los Bonos Ordinarios y se detallan a continuación:

Serie A: Emitida en pesos y la cual devengará y devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos. Para la emisión se ofrecieron las siguientes Sub-series de la Serie A con los plazos de redención que se señalan a continuación:

SUB - SERIE	PLAZO	TASA MAXIMA OFRECIDA
A5	5 AÑOS	6,5% E.A.
A10	10 AÑOS	7,28% E.A.

Serie C: Emitida en pesos y la cual devengará un interés con base de una tasa variable referenciando al IPC y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos. Para la emisión se ofrecieron las siguientes Sub-series de la Serie C con los plazos de redención que se señalan a continuación:

SUB - SERIE	PLAZO	TASA MAXIMA OFRECIDA
C25	25 AÑOS	IPC + 3,79%

Los resultados, con ocasión de la adjudicación de la Subasta Holandesa de la Segunda Emisión de Bonos Ordinarios del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, fueron:

SUB - SERIE	MONTO DEMANDADO	MONTO ADJUDICADO
A5	\$ 140.340.000,00	\$ 122.000.000,00
A10	\$ 311.810.000,00	\$ 226.000.000,00
C25	\$ 192.800.000,00	\$ 152.000.000,00
<b>TOTAL ADJUDICADO</b>		<b>\$ 500.000.000,00</b>

(Valores en Miles de pesos)

Con base a lo anterior, se colocó en su totalidad el monto de la segunda emisión de bonos ordinarios del PEI, por valor de 500.000.000.000,00.

## 5.2. Calificación de Bonos PEI

Con fecha 15 de octubre de 2019, la calificadora BRC Investor Services S.A. en revisión extraordinaria confirmo la calificación de los Bonos Ordinarios Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI de 'AA+'

HISTORIAL CALIFICACIONES BONOS PEI		
FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION
12/06/2015	AA+	Calificación Inicial
25/08/2015	AA+	Revisión Extraordinaria
10/06/2016	AA+	Revisión Periódica
2/06/2017	AA+	Revisión Periódica
24/04/2018	AA+	Revisión Periódica
24/04/2019	AA+	Revisión Periódica
15/10/2019	AA+	Revisión Extraordinaria

### 5.3. Pago de Intereses

Al cierre de 31 de diciembre de 2019 el Patrimonio Autónomo realizó pago de intereses por la primera emisión de bonos por intermedio de DECEVAL por la suma de \$35.619.732.520,00

El próximo pago de intereses a los tenedores de Bonos del PEI, deberá realizarse el 07 de febrero de 2020 el pago correspondiente al primer trimestre de la segunda emisión de bonos y el 28 de febrero de 2020 el pago correspondiente al quinto trimestre de la primera emisión de bonos.

## 6. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras del PEI al cierre de diciembre de 2019. A continuación el detalle del capital adeudado en las obligaciones de corto y largo plazo:

### 6.1. Obligaciones de Corto Plazo

ENTIDAD FINANCIERA	SALDO A 31 DIC 2018
BANCO DE BOGOTÁ S.A.	\$ 11.088.000
BANCO DE OCCIDENTE S.A.	\$ 54.654.321
BANCOLOMBIA S.A.	\$ 99.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 164.742.321</b>

(Valores en Miles de pesos)

### 6.2. Obligaciones de Largo Plazo

ENTIDAD FINANCIERA	SALDO A 31 DIC 2018
BANCO DE BOGOTÁ S.A.	\$ 164.196.405
BANCOLOMBIA S.A.	\$ 76.816.420
BANCO ITAÚ	\$ 26.692.751
BANCO SCOTIABANK COLPATRIA	\$ 66.500.904
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 334.206.480</b>

(Valores en Miles de pesos)

En cumplimiento del numeral 2.3.4, del Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI (el “Prospecto”) al corte de 31 de diciembre de 2019 el valor total de los activos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI fue de \$ 6.277.130.061.343,34, que a la misma fecha de corte el valor total de endeudamiento fue de \$1.535.604.684.777,28 por lo cual el porcentaje de endeudamiento fue de 24.46%, es decir que no supera el cuarenta por ciento (40%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo PEI.

## 7. CONTRATOS

Fiduciaria Corficolombiana S.A., desarrolla las actividades correspondientes a su gestión como Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, así como la celebración de contratos de arrendamiento, contratos de concesión, y demás documentos jurídicos relacionados con el PEI. Durante el 2019 se suscribieron 40 contratos y se prorrogaron 144 contratos de arrendamiento y concesión.

## 8. ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS

### Reuniones de Asamblea Ordinaria de Inversionistas

En virtud del Aviso de Convocatoria publicado el día 29 de marzo de 2019, para la Asamblea Ordinaria de Inversionistas del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, la reunión Ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas del PEI se llevó a cabo el día jueves 11 de abril de 2019 a las 09:00 a.m., (primera convocatoria) en la cual se deliberaron y aprobaron, teniendo en cuenta el quórum señalado en el numeral 4.8.7 del Prospecto de Colocación del PEI los siguientes temas:

- La Asamblea aprobó por unanimidad el orden del día previsto en el aviso de convocatoria.
- La Asamblea nombró al Presidente y Secretario de la reunión, así como a la Comisión Aprobatoria del Acta.
- La Asamblea aprobó el Informe Anual elaborado por la Administradora Inmobiliaria, Pei Asset Management S.A. con corte a 31 de diciembre de 2018.
- La Asamblea aprobó el Plan Estratégico 2019 presentado por el Comité Asesor del PEI.
- La Asamblea aprobó el Informe de Gestión del Patrimonio Autónomo presentado por el Agente de Manejo, Fiduciaria Corficolombiana S.A., con corte a 31 de diciembre de 2018.
- La Asamblea aprobó el informe de estado de ejercicio del PEI con corte a 31 de diciembre de 2018 - Estados Financieros, presentados por el Agente de Manejo, Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Adicionalmente, durante el transcurso de la Asamblea, el Representante Legal de los Inversionistas leyó su concepto en relación con la cesión de la posición contractual del Originador y Fideicomitente dentro del Contrato de Fiducia mediante el cual se constituyó el PEI, en virtud de la cual la sociedad Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (en liquidación) le cederá a PEI Asset Management S.A.S. dicha posición (la “Cesión”). Asimismo, durante la sesión de la Asamblea el Agente de Manejo presentó su informe en relación con la Cesión.

E informa a los Inversionistas y al mercado en general que la Cesión será realizada durante el 2019 e informada oportunamente como información relevante.

La cesión de posición contractual del Originador y Fideicomitente dentro del Contrato de Fiducia mediante el cual se constituyó el PEI se suscribió el 05 de noviembre de 2019. En las fechas correspondientes, se publicó la información relevante de acuerdo a los hechos presentados.

## 9. INFORMACIÓN RELEVANTE

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en calidad de Agente de Manejo de la Titularización Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, emisor de los títulos TEI’s, se permite dar a conocer la información relevante que no está contenida en los anteriores puntos del informe y la cual fue publicada durante el año 2019, en el SIMEV:

- Durante el 26 y 27 de junio de 2019 con los recursos recibidos por el PEI como resultado de la Emisión y Colocación del Undécimo Tramo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI, razón por la cual, se efectuaron pagos a la extinción de obligaciones financieras con establecimientos de crédito por conceptos de capital por valor de \$790.408.781.078,10 e intereses por valor de \$7.906.345.247,86, para un pago total de \$798.315.126.325,96 lo cual representó una variación relevante en el pasivo superior al 5%.
- Durante el mes de septiembre de 2019 mediante Resolución número 1246 del 23 de septiembre de 2019 de la Superintendencia Financiera de Colombia se autorizó el aumento del cupo global del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, en un billón de pesos (CO\$1.000.000.000.000), para obtener un nuevo cupo global del PEC de Bonos Ordinarios de un billón quinientos mil millones de pesos (CO\$1.500.000.000.000).
- El 05 de noviembre de 2019 se suscribió el contrato de cesión de la posición contractual de fideicomitente y originador (el “Contrato”) dentro del contrato de fiducia mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI (el “Contrato de Fiducia”). La cesión de la posición contractual de fideicomitente y originador del Contrato de Fiducia se efectuó entre Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. en liquidación, en calidad de cedente, y PEI Asset Management S.A.S., en su calidad de cesionario.
- Durante el 08 de noviembre de 2019 se realizó el proceso de sustitución de deuda con los recursos recibidos producto de la segunda emisión de bonos, razón por la cual, se efectuaron pagos a la extinción de obligaciones financieras con establecimientos de crédito por conceptos de capital por valor de \$492.950.950.722,02 e intereses por valor de \$4.232.352.025,97, para un pago total de \$497.186.302.747,99 lo cual representó una variación relevante en el pasivo superior al 5%.
- Durante diciembre del año 2019 el Administrador Inmobiliario del PEI, el Administrador Inmobiliario del PEI, PEI Asset Management S.A.S, por motivos de reorganización empresarial, absorbió a su sociedad subsidiaria Terranum Inc.

## 10. ASPECTOS GENERALES

Como agente de manejo nos permitimos indicar que se ha cumplido a cabalidad con:

- (a) La Fiduciaria ha cumplido con las normas del decreto 2555 de 2010 en lo que respecta a la titularización de Activos Inmobiliarios.
- (b) La Fiduciaria tramitó la actualización de la inscripción de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
- (c) En desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, la Fiduciaria celebró los Contratos de Arrendamiento y Contratos de Compraventa señalados por el Administrador Inmobiliario o por el Comité Asesor.

- (d) De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia, la Fiduciaria como Vocera del PEI, pagó al Centro Rural Sofía Koppel de Pardo, oportunamente el Beneficio de la Fundación.
- (e) La Fiduciaria mantuvo los activos y los recursos del Patrimonio Autónomo separados de sus propios activos y recursos, así como de los demás activos y recursos que la Fiduciaria administre de terceros.
- (f) La Fiduciaria remitió mensualmente, informes financieros del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, al Comité Asesor, al Administrador Inmobiliario, y a la Calificadora de valores.
- (g) La Fiduciaria remitió mensualmente, rendición de cuentas del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, al Comité Asesor y al Administrador Inmobiliario.
- (h) La Fiduciaria ha llevado la contabilidad del Patrimonio Autónomo, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y las normas que sean relevantes.
- (i) La Fiduciaria llevó a cabo la valoración de los Títulos y del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la metodología prevista en el numeral 19 del Contrato de Fiducia. A través de correo electrónico se reportó a los Inversionistas registrados la información del valor de los títulos, resultado de la valoración del Patrimonio Autónomo al cierre de cada día. Esta información también es publicada en la siguiente dirección: [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com), ruta: productos y servicios - Negocios fiduciarios - Fiducia de titularización de activos - Patrimonio Autónomo Estrategias inmobiliarias PEI.
- (j) La Fiduciaria desarrolló las actividades correspondientes a su gestión como Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, así como de la celebración de minutas de compraventa, promesas de compraventa, contratos de arrendamiento, contratos de concesión, y demás documentos jurídicos relacionados con el PEI.
- (k) La Fiduciaria realiza la expedición de los certificados a los Inversionistas del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI de la siguiente manera:

Detalle de ingresos del Patrimonio Autónomo, periodicidad Mensual; Certificado de Industria y Comercio de la Ciudad de Bogotá, periodicidad bimestral; Certificado de Derechos Patrimoniales; Certificado de retención en la fuente; Certificado de Industria y Comercio de la Ciudad de Barranquilla; Certificado de Industria y Comercio de la Ciudad de Pasto y Certificado de Industria y Comercio de la Ciudad de Neiva; periodicidad anual.

Cordialmente,



**EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA**  
**Representante Legal**  
**Fiduciaria Corficolombiana S.A.**  
**Vocero del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI**









PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS  
INMOBILIARIAS  
(3-2-4241)  
Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 30 de junio de 2019  
con Informe del Revisor Fiscal



Informe del Revisor Fiscal

Fiduciaria Corficolombiana:  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

### **Opinión**

He auditado los estados financieros adjuntos de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) administrado por la Sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. (en adelante la "Sociedad Fiduciaria"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

### **Bases de la Opinión**

He llevado a cabo mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades en cumplimiento de dichas normas se describen en la sección *Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros* de este informe. Soy independiente del Patrimonio, de acuerdo con el Manual del Código de Ética para profesionales de la contabilidad, junto con los requisitos éticos relevantes para mi auditoría de estados financieros en Colombia, y he cumplido con las demás responsabilidades éticas aplicables. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión.

### **Asuntos Clave de Auditoría**

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, según mi juicio profesional, fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros adjuntos. Estos asuntos se abordaron en el contexto de mi auditoría de los estados financieros tomados en su conjunto, y al momento de fundamentar la opinión correspondiente, pero no para proporcionar una opinión separada sobre estos asuntos. Con base en lo anterior, a continuación detallo la manera en la que cada asunto clave fue abordado durante mi auditoría.

He cumplido con las responsabilidades descritas en la sección *Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros* de mi informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, mi auditoría incluyó la realización de los procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros. Los resultados de mis procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base de mi opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

**Asunto Clave de Auditoría**  
**(cifras expresadas en miles de pesos)**

**Respuesta de**  
**Auditoría**

**Valoración Propiedades de Inversión**

Al 31 de diciembre de 2019 las propiedades de inversión ascienden a \$6,187,327,056, de los cuales \$5,692,603,710 corresponden a propiedades de inversión en operación.

Como se indica en la nota 2.7 a los estados financieros, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) mide sus propiedades de inversión inicialmente al costo hasta que se termina su construcción y posteriormente, al valor razonable con cambios en resultados. Y actualiza dicho valor diariamente tomando como referencia el IPC y anualmente con base en un avalúo comercial realizado por peritos especializados.

Este es un asunto clave de auditoría debido a la importancia del rubro pues representa el 91% del total del activo. Adicionalmente, la actualización anual de los avalúos implica juicios en la determinación de las asunciones utilizadas tales como: tasas de capitalización, vacancia, Net Operating Income (NOI), valor terminal y tasas de descuento.

- Evalué la competencia, las capacidades y la objetividad de los peritos especializados.
- Concilié para todos los informes de los peritos especializados, el valor de tasación incluido en dichos informes con la información contable.
- Para una muestra de los informes de los peritos especializados, concilié los ingresos por alquiler y los metros cuadrados rentables contra los contratos de arrendamiento. Adicionalmente, comparé con las tasas históricas y los datos disponibles de la industria los siguientes supuestos: tasas de capitalización, vacancia, Net Operating Income (NOI), valor terminal y tasas de descuento. Para esta evaluación me apoyé en especialistas en valuación de propiedades de inversión.
- Recaliculé los ingresos por valorización de todas las propiedades de inversión en operación tomando como referencia el IPC.

**Responsabilidades de la Administración y de los Responsables de la Dirección de la Sociedad Fiduciaria como Administradora del Patrimonio Autónomo en Relación con los Estados Financieros**

La Administración de la Sociedad Fiduciaria es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF); de diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores materiales, bien sea por fraude o error; de seleccionar y de aplicar las políticas contables apropiadas; y, de establecer estimaciones contables razonables en las circunstancias.

Al preparar los estados financieros, la Administración de la Sociedad Fiduciaria es responsable de evaluar la capacidad del Patrimonio para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con este asunto y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Patrimonio o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista diferente a hacerlo.

Los responsables de la dirección de la de la Sociedad Fiduciaria son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Patrimonio.

**Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe que incluya mi opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperarse que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios tomen con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, debo ejercer mi juicio profesional y mantener mi escepticismo profesional a lo largo de la auditoría, además de:

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias
- Evaluar las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la Administración.
- Concluir sobre si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Patrimonio para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre importante, debo llamar la atención en el informe del auditor sobre las revelaciones relacionadas, incluidas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar mi opinión. Las conclusiones del auditor se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe, sin embargo, eventos o condiciones posteriores pueden hacer que una entidad no pueda continuar como negocio en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

Comuniqué a los responsables de la dirección de la Sociedad Fiduciaria como administradora del Fideicomiso, entre otros asuntos, el alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

#### **Otros Asuntos**

Los estados financieros bajo normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 30 de junio de 2019, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por mí, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, sobre los cuales expresé mi opinión sin salvedades el 6 de agosto de 2019.

#### **Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios**

Fundamentada en el alcance de mi auditoría, no estoy enterada de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones del Patrimonio: 1) Llevar los libros de actas, registro de accionistas y de contabilidad, según las normas legales y la técnica contable; 2) Desarrollar las operaciones conforme a las decisiones de la Asamblea de Inversionistas y el Comité Asesor; y 3) Conservar la correspondencia y los comprobantes de las cuentas. El informe correspondiente a lo requerido por el artículo 1.2.1.2 del Decreto 2420 de 2015 lo emití por separado el 7 de febrero de 2020.

La socia del encargo de auditoría que origina este informe es Marly S. Gallego con tarjeta profesional 92344-T.



Gloria Patricia Ulloa Cubides

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional 84499-T

Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

Bogotá, Colombia

7 de febrero de 2020

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS  
INMOBILIARIAS (3-2-4241)  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**

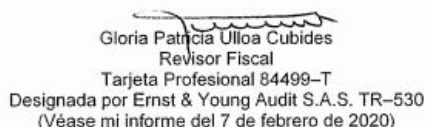
Estado de Situación Financiera

	Nota	diciembre de 2019	junio de 2019
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
<b>Activos</b>			
Efectivo	7	\$ 2,810,693	\$ 7,248,449
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	8	40,175,034	69,025,122
Cuentas por cobrar, neto	9	21,868,668	17,700,603
Otros activos	10	2,959,446	3,095,452
<b>Total activos corrientes</b>		<b>67,813,841</b>	97,069,626
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	9	602,602	665,536
Otros activos largo plazo	10	21,137,674	22,320,899
Propiedades de inversión	11	6,187,327,056	5,768,674,463
Propiedad y equipo	12	256,452	87,295
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>6,209,323,784</b>	5,791,748,193
<b>Total activos</b>		<b>\$ 6,277,137,625</b>	\$ 5,888,817,819
<b>Pasivo y patrimonio especial</b>			
<b>Pasivos</b>			
Bonos ordinarios	13	\$ 8,655,120	\$ 3,162,635
Obligaciones financieras corto plazo	14	174,156,427	401,024,426
Cuentas por pagar	15	73,714,245	50,160,297
Ingresos anticipados	16	4,167,125	4,519,517
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>260,692,917</b>	458,866,875
Bonos ordinarios largo plazo	13	998,041,693	498,834,682
Obligaciones financieras largo plazo	14	366,088,278	397,473,959
Cuentas por pagar largo plazo	15	11,180,798	12,030,494
Ingresos anticipados largo plazo	16	9,750,000	11,250,000
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>1,385,060,769</b>	919,589,135
<b>Total pasivos</b>		<b>1,645,753,686</b>	1,378,456,010
<b>Patrimonio especial</b>			
Aportes	17	2,973,106,487	3,064,572,652
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	17	282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados	17	1,375,463,595	1,162,975,300
<b>Total patrimonio especial</b>		<b>4,631,383,939</b>	4,510,361,809
<b>Total pasivos y patrimonio especial</b>		<b>\$ 6,277,137,625</b>	\$ 5,888,817,819

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros.

  
Edwin Roberto Díaz Chala  
Representante Legal

  
Johanna Patricia Alomia Aguirre  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 117717 - T


  
Gloria Patricia Ulloa Cubides  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 84499-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 7 de febrero de 2020)

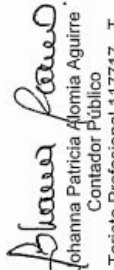
**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS  
INMOBILIARIAS (3-2-4241)  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

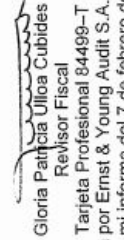
Estado de Situación Financiera

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Ganancias Acumuladas Ejercicios Anteriores	Ganancia del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	\$ 1,000	\$ 568,982,533	\$ 1,763,973,270	\$ 282,813,857	\$ 842,172,300	\$ 187,857,703	\$ 3,645,800,663
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	187,857,703	(187,857,703)	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(28,635,313)	-	(28,635,313)
Restitución de aportes	-	(64,562,869)	-	-	-	-	(64,562,869)
Costos de emisión XI tramo (Nota 17)	-	(20,437,782)	-	-	-	-	(20,437,782)
Titularización XI tramo (Nota 17)	-	122,318,652	694,297,848	-	-	-	816,616,500
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	161,580,610	161,580,610
<b>Saldo al 30 de junio de 2019</b>	<b>1,000</b>	<b>606,300,534</b>	<b>2,458,271,118</b>	<b>282,813,857</b>	<b>1,001,394,690</b>	<b>161,580,610</b>	<b>4,510,361,809</b>
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	161,580,610	(161,580,610)	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(32,724,479)	-	(32,724,479)
Restitución de aportes	-	(91,854,058)	-	-	-	-	(91,854,058)
Costos de emisión XI tramo (Nota 17)	-	387,893	-	-	-	-	387,893
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	245,212,774	245,212,774
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$ 1,000</b>	<b>\$ 514,834,369</b>	<b>\$ 2,458,271,118</b>	<b>\$ 282,813,857</b>	<b>\$ 1,130,250,821</b>	<b>\$ 245,212,774</b>	<b>\$ 4,631,383,939</b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros.

  
Edwiny Robert Diaz Chala  
Representante Legal

  
Johanna Patricia Alomia Aguirre  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 117717 - T

  
Gloria Patricia Ulloa Cubides  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 84499-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 7 de febrero de 2020)




**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS  
INMOBILIARIAS (3-2-4241)  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**

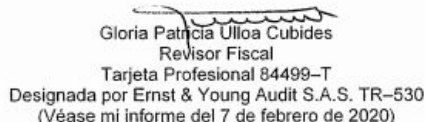
Estado de Situación Financiera

Notas	Por los semestres terminados al	
	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
	<i>(En miles de pesos)</i>	
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad del ejercicio	\$ 245,212,774	\$ 161,580,610
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:</b>		
Valorización propiedades de inversión, neto	11 (137,577,424)	(83,059,576)
Depreciación en operaciones conjuntas	25 23,413	23,431
Deterioro de cuentas por cobrar	9 3,933,053	1,227,338
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	9 341,653	286,053
Reintegro provisión de cuentas por cobrar	9 (265,436)	(107,641)
<b>Ajuste al capital de trabajo:</b>		
Disminución (aumento) cuentas por cobrar	9 (8,114,401)	13,342,108
Disminución otros activos	10 1,319,231	200,594
Amortización de ingresos recibidos por anticipado	16 (1,852,392)	(2,122,403)
Aumento (disminución) cuentas por pagar	15 22,704,252	(8,288,998)
<b>Efectivo neto de efectivo provisto en actividades de operación</b>	<b>125,724,723</b>	<b>83,081,516</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Disminución (aumento) inversiones	8 28,850,088	(42,254,078)
Adquisición de propiedad de inversión (Inmuebles)	11 (766,299,020)	(22,996,596)
Disminución (aumento) propiedad de inversión (Anticipos y construcciones)	11 485,223,851	(332,836,479)
Adquisición de propiedad y equipo	12 (192,570)	(12,857)
<b>Flujo neto de efectivo neto usado en actividades de inversión</b>	<b>(252,417,651)</b>	<b>(398,100,010)</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Capital en titularización (restitución de aportes)	17 (91,854,058)	(64,562,869)
Emisión bonos	13 504,699,496	-
Costos de Emisión de Títulos	17 387,893	52,344
Capital en titularización (costos de emisión)	13 -	(2,110,776)
Capital en titularización (XI Tramo)	17 -	816,616,500
Disminución obligaciones financieras, neto	14 (258,253,680)	(400,364,268)
Distribución de utilidades	17 (32,724,479)	(28,635,313)
<b>Flujos de efectivo neto provisto por las actividades de financiación</b>	<b>122,255,172</b>	<b>320,995,618</b>
<b>Disminución (aumento) neto del efectivo</b>	<b>(4,437,756)</b>	<b>5,977,124</b>
Efectivo al inicio del período	<b>7,248,449</b>	<b>1,271,325</b>
Efectivo al final del período	<b>\$ 2,810,693</b>	<b>\$ 7,248,449</b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros.

  
Edwin Roberto Diaz Chala  
Representante Legal

  
Johanna Patricia Alomia Aguirre  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 117717 - T

  
Gloria Patricia Ulloa Cubides  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 84499-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 7 de febrero de 2020)

Hada's  
International



# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de Diciembre De 2019 Y 30 De Junio De 2019





**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**  
**ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 30 DE JUNIO DE 2019**  
*(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS)*

**1. ENTIDAD REPORTANTE**

El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (en adelante “el Patrimonio Autónomo”) se constituyó mediante documento privado el 2 de febrero de 2006, con domicilio legal en la ciudad de Bogotá en la dirección carrera 13 # 26-45, con vigencia hasta el 7 de octubre del año 2107 y número de identificación tributaria NIT 800256769. Las partes que intervienen son:

Pei Asset Management S.A.S.	Fideicomitente
Fiduciaria Corficolombiana S. A.	Fiduciaria
Los Inversionistas	Primer beneficiario
Centro Rural Sofía Koppel de Pardo	También es beneficiario en una suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes anuales (el “beneficio de la fundación”). El centro rural Sofía Koppel de Pardo será el único beneficiario de las sumas que queden en el Patrimonio Autónomo al momento de su liquidación, luego de atender los pagos a los Inversionistas y al Fideicomitente.

El objeto del Patrimonio Autónomo es la transferencia a la Fiduciaria a título de fiducia mercantil irrevocable, de los Bienes Fideicomitados para:

- (a) Llevar a cabo un programa de emisión de títulos de contenido participativo en el segundo mercado por un cupo global de hasta cinco billones de pesos (\$5,000,000,000), con cargo al Patrimonio Autónomo.
- (b) Destinar las sumas de dinero que recaude la Fiduciaria por la colocación de los títulos únicamente para la adquisición de activos inmobiliarios.

Una vez se haya llevado a cabo la colocación de los tramos, la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, celebrará y suscribirá los respectivos contratos de compraventa de los inmuebles, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la colocación del respectivo tramo, y cumplirá con las obligaciones derivadas de los mismos, principalmente, la del pago del precio de los activos inmobiliarios.

Cuando sea del caso, la Fiduciaria actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, suscribirá los contratos de arrendamiento con los arrendatarios de los activos inmobiliarios o con quien designe la administradora, y entregará la tenencia de dichos activos inmobiliarios a los arrendatarios.

Los siguientes son los otrosíes que modifican el contrato de fiducia mercantil:

### Otrosí No. 1

(firmado el día 14 de diciembre de 2006)

- Modificó de la Sección 1 Bienes Fideicomitidos.
- Eliminó la frase “y su posición contractual en los contratos de promesa de compraventa previstos en el anexo 1 del contrato”, de la cláusula 3.1., e incluyó en su reemplazo Originador: Estrategias Corporativas S.A. quien aporta \$1,000 de pesos al Patrimonio Autónomo.
- Eliminó la frase “cedido por el fideicomitente al Patrimonio Autónomo en la fecha de suscripción del contrato”, del literal (b) cláusula 5.2 e incluyó en su reemplazo “el Patrimonio Autónomo estará constituido por los siguientes bienes: (b) los derechos y obligaciones derivados de los contratos de promesa de compraventa de activos inmobiliarios previstos en el anexo 1 del contrato”.
- Eliminó el literal (a) de la cláusula 5.3, la cláusula 5.4 y el literal (a) de la cláusula 23.3 del contrato de fiducia.

### Otrosí No. 2

(firmado el día 3 de marzo de 2008)

- Modificó el punto 2 del numeral 22 “Remuneración de la Fiduciaria” el cual quedará de la siguiente manera: “Una comisión mensual de 15.2 salarios mínimos legales vigentes pagaderos mes vencido”

### Otrosí No. 3

(firmado el día 1 de junio de 2009), modificó los siguientes artículos del contrato de fiducia:

- Sección 1 – Definición de “Inversionistas” cláusula primera;
- Sección 1 – Definición de “Mercado Principal”;
- Cláusula 3.7 – inversionistas
- Cláusula 4.1 (b) (ii).
- Cláusula 21.2: Obligaciones de los inversionistas, literal (c)
- Cláusula 22: Remuneración de la fiduciaria
- Cláusula 4.1. (a), 4.2, 5.2, 10.1 (e) y 20.5.

## 1. Entidad Reportante (continuación)

### Otrosí No. 4

(firmado el día 16 de julio de 2010), modificó los siguientes artículos del contrato de fiducia:

- Cláusula 4.1 (a). - Llevar a cabo un Programa de Emisión de títulos de contenido participativo en el Mercado Principal por un cupo global de hasta un billón de pesos (\$1,000,000,000), con cargo al Patrimonio Autónomo.
- Cláusula 20.1. -Monto- El programa de emisión cuenta con un cupo global de hasta un billón de pesos (\$1,000,000,000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes.

### Otrosí No. 5

(firmado el día 6 de octubre de 2010), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Numeral 15.5 (b) de la cláusula 15 del Contrato de Fiducia quedará de la siguiente manera: “Para asegurar la diversificación de arrendatarios, y así reducir el riesgo crediticio, el Patrimonio Autónomo tendrá los siguientes límites de exposición para su portafolio: El valor consolidado promedio de los activos arrendados a un arrendatario y a sus sociedades relacionadas no podrá exceder el cuarenta por ciento (40%) del valor de los activos inmobiliarios del Patrimonio Autónomo en el año calendario”.
- El numeral 15.7 de la cláusula 15 del Contrato de Fiducia quedará de la siguiente manera: Para asegurar la diversificación por clases de activos y geográfica con el objetivo de reducir el riesgo de mercado, el Patrimonio Autónomo tendrá los siguientes límites de exposición para su Portafolio: La exposición a cada una de las diferentes clases de activos inmobiliarios identificados en la cláusula 15.1 (a) no podrá superar el setenta por ciento (70%) del valor de los activos inmobiliarios del Patrimonio Autónomo ni de los ingresos anuales del mismo. (...)

### Otrosí No. 6

(firmado el día 30 de septiembre de 2011), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modificó las definiciones de la cláusula 1: “colocación libre, derecho de suscripción preferencial, primera vuelta, segunda vuelta” y se incluyeron las definiciones de “pago en especie, persona determinada, primera vuelta sin pago en especie, primera vuelta con pago en especie, segunda vuelta sin pago en especie, segunda vuelta con pago en especie, tercera vuelta”.
- Modificó en su integridad el numeral 13.7 de la cláusula 13.
- Adicionó en la cláusula 15 los numerales 15.10, 15.10.1 riesgos asociados al pago en especie, 15.10.1.1 transferencia del derecho de propiedad, 15.10.1.2 incumplimiento de promesas de compraventa, 15.10.1.3 desbloqueo de los títulos.

## 1. Entidad Reportante (continuación)

- Modificó en su integridad el numeral 20.10 de la cláusula 20 del contrato de fiducia.
- Se incluyó en la cláusula 20 el numeral 20.14

### Otrosí No. 7

(Suscrito el 10 de octubre de 2012), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Se modificaron las siguientes definiciones contenidas en la cláusula 1 de definiciones del Contrato de Fiducia y se reemplazaron por el siguiente texto: "Colocación libre", "Derecho de suscripción preferencial" y "Flujo de caja". Adicionalmente, se adicionaron las definiciones: "Bolsa de valores de Colombia o BVC", "Canon de arrendamiento", "Cánones de arrendamiento de parqueaderos", "Capital invertido", "Patrocinios", "Prestación de servicio de parqueadero", "Primas de entrada" y "Valores mensuales de concesión".
- Se modificó en su integridad el numeral 5.2 de la cláusula 5, el numeral 13.4 de la cláusula 13, numeral 14.1 de la cláusula 14, numeral 14.2 de la cláusula 14, numeral 15.1 de la cláusula 15, numeral 15.10 de la cláusula 15, numeral 17.1 de la cláusula 17, numeral 10 de la cláusula 20, numeral 12 de la cláusula 20, numeral 14 de la cláusula 20 y la cláusula 22." Remuneración de la fiduciaria".

### Otrosí No. 8

(suscrito el 16 de septiembre de 2013), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modificó la cláusula 1 con relación a la definición de "Endeudamiento Financiero", "Endeudamiento financiero de corto plazo" y "Endeudamiento financiero de largo plazo".
- Modificó el numeral 7.2 de la cláusula 7: 7.2, el literal (b) numeral 15.7 de la cláusula 15 y el numeral 19.2 de la cláusula 19.

### Otrosí No. 9

(firmado el 6 de diciembre de 2013), modificó la cláusula 4.1 y cláusula 20.1., del Contrato de Fiducia.

### Otrosí No. 10

(firmado el 29 de julio de 2014), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modificó la definición de "riesgo crediticio" de la cláusula 1.
- Eliminó la inversión mínima de 10 Títulos del numeral 20.5 de la cláusula 20, la referencia a la inversión mínima contenida en el numeral 20.5, del numeral 20.10 de la cláusula 20 y la referencia a la inversión mínima contenida en el numeral 20.5, del numeral 20.14 de la cláusula 20.



## 1. Entidad Reportante (continuación)

- Modificó el numeral 15.6 de la Cláusula 15.

### Otrosí No. 11

(firmado el 06 de septiembre de 2016), modificó el numeral 4.1 literal (a) de la cláusula 4 y numeral 20.1 de la cláusula 20 del contrato de fiducia.

### Otrosí No. 12

(firmado el 09 de septiembre de 2016), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modificó las definiciones de la cláusula 1 de: “avalúo comercial, bolsa de valores de Colombia, EBITDA, flujo de caja de operación, gastos de operación y utilidad del Patrimonio Autónomo”. Adicionalmente, se incorporan las definiciones de: “emisión, flujo de caja distribuible, flujo neto de las emisiones de nuevos tramos, utilidad distribuida del Patrimonio Autónomo y utilidad retenida del Patrimonio Autónomo”, y se eliminó la definición de “rendimientos distribuibles”.
- Incorporó los términos emisión gastos y flujo de caja distribuible, en las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

Emisión: (i) Cláusula 1 Definiciones: Bienes Titularizados, Tramos y Valor del Patrimonio Autónomo para emisiones posteriores; (ii) Cláusula 15 numeral 15.10 párrafos 1 y 2; (iii) Cláusula 17 numeral 17.3 párrafo 1 literales e y f; (iv) Cláusula 20 numeral 20.12 literal f; (v) Cláusula 20 numeral 20.14 numerales 2 y 3; (vi) Cláusula 20 numeral 20.3 párrafos 11, 12 y 13; (vii) Cláusula 21 párrafo 2; (viii) Cláusula 26 párrafo numeral 26.7.

Gastos: (i) Definiciones: Utilidad del Patrimonio Autónomo; (ii) literal (c) del numeral 2 de la Cláusula 5; (iii) literal (y) del numeral 1 de la Cláusula 10; (iv) numeral (vi) del literal (a) del numeral 1 de la Cláusula 12; (v) numeral 1 de la Cláusula 16.1, y (vi) literal (b) de la Cláusula 18.

Flujos de Caja Distribuibles: (i) Información General de la Oferta; (ii) Numeral (iii) del literal (b) del numeral 1 de la Cláusula 4; (iv) literal (n) del numeral 1 de la Cláusula 10; (v) Numerales 2 y 4 de la Cláusula 15; (vi) Numeral 3 de la Cláusula 16; (vii) literal (f) de la Cláusula 18 y (viii) Numerales 12 y 13 de la Cláusula 20.

- Modificó el numeral 4.2 de la cláusula 4.
- Modificó en lo aplicable, en el numeral 20.10 de la Cláusula 20: Primera Vuelta sin Pago en Especie.- Derecho de Suscripción Preferencial, La cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el aviso de oferta pública, la cual podrá ser: 1. A través de la Fiduciaria, con los requisitos establecidos en el aviso de oferta pública; o 2. Por intermedio del Depositante Directo de los Títulos (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero de Derechos de Suscripción Preferencial o de fracciones de los Derechos de Suscripción

## 1. Entidad Reportante (continuación)

### Otrosí No. 12 (continuación)

Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto, y (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los derechos de suscripción preferencial.

- Modificó el numeral 20.12 de la Cláusula 20.
- Complementó el literal b del numeral 1 de la Cláusula 15 de la siguiente manera: el Patrimonio Autónomo solamente podrá invertir en los siguientes activos (las "Inversiones Admisibles"): (b) Otros Activos: 1. Derechos Fiduciarios: derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios. Como paso previo a la adquisición de derechos fiduciarios por parte del Patrimonio Autónomo, la Administradora deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los derechos fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros del Patrimonio Autónomo, del porcentaje de participación que adquiera en el respectivo Patrimonio Autónomo.
- Complementó el numeral 3 de la cláusula 11. "Atribuciones del Comité Asesor".
- Modificó el literal (d) del numeral 17.1 y los literales (l) y (u) del numeral 17.2 de la cláusula 17.
- Modificó la cláusula 16, los numerales 19.3, 19.4 y 19.6, el literal (t) del numeral 10.1 de la cláusula 10 y el literal (d) del numeral 23.3 de la cláusula 23.

## Contrato de Cesión de Posición Contractual dentro del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable

(firmado el 05 de noviembre de 2019), donde las partes celebran este contrato con intención de obligarse legalmente a ceder su posición contractual en el contrato de fiducia, reconocen y aceptan que como consecuencia de la cesión de la posición contractual el Cedente le cederá al Cesionario los derechos fiduciarios de conformidad con las secciones 2.4 y 3.1.

- Objeto: Ceder su posición contractual en el contrato de fiducia, dicha cesión se hará a título gratuito.

### 1.1. Conformación del Patrimonio Autónomo

#### 1.1.1. Bienes Titularizados

El Patrimonio Autónomo podrá titularizar los bienes inmuebles de uso comercial y estará constituido por los siguientes bienes:

- (a) La suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1,000) aportada por el Fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato.
- (b) Los derechos y obligaciones derivados de los contratos de promesa de compraventa de activos inmobiliarios, cedidos por el fideicomitente.
- (c) Las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los títulos en el mercado principal. estas sumas estarán

transitoriamente en el Patrimonio Autónomo.

- (d) Las inversiones admisibles que adquiere el Patrimonio Autónomo.
- (e) Los cánones de arrendamiento pactados en los contratos de arrendamiento y/o los valores mensuales de concesión pactados en los contratos de concesión de los activos inmobiliarios del patrimonio autónomo, el cobro de cánones de arrendamiento de parqueaderos, prestación de servicio de parqueadero, primas de entrada, patrocinios.
- (f) La utilidad o pérdida en la enajenación de activos.

#### 1.1.1. Bienes Titularizados (continuación)

- (g) Los rendimientos, intereses o cualquier otro tipo de ingreso generado por los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (h) La valorización o desvalorización de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (i) Las indemnizaciones que por concepto de seguros reciba el Patrimonio Autónomo; y
- (j) los demás recursos monetarios que según el objeto del contrato de fiducia pudieran ingresar al Patrimonio Autónomo.

#### 1.1.2. Política de Inversión del Patrimonio Autónomo

El Patrimonio Autónomo busca conformar un portafolio diversificado de activos inmobiliarios (el "Portafolio") que ofrezca unos flujos con baja volatilidad. La composición de este portafolio será dinámica, dependiendo de las oportunidades identificadas en el mercado, con el objetivo de maximizar los retornos de los Inversionistas manteniendo un perfil de riesgo moderado.

El Patrimonio Autónomo buscará un perfil de riesgo moderado invirtiendo en activos con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido como lo son las inversiones admisibles.

Los lineamientos de la política de Inversión constituyen directrices para el manejo del Patrimonio Autónomo. En caso de que en un momento determinado el portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustar el portafolio a la política de inversión; siempre que las circunstancias existentes en dicho momento señalen que resulta conveniente llevar a cabo el ajuste y éste resultare posible.

#### 1.1.3. Restitución de aportes

El Flujo de Caja Distribuible se distribuye a los Inversionistas como utilidad distribuida del Patrimonio Autónomo y, de ser posible, como restitución parcial de la inversión inicial, hasta el monto que se considere adecuado de acuerdo con consideraciones regulatorias. Para efectos contables todas las restituciones afectan la cuenta "Aportes Valor Nominal" de la cuenta patrimonial del Patrimonio Autónomo.

#### 1.1.4. Inversiones Admisibles

El Patrimonio Autónomo podrá invertir en los siguientes activos:

#### 1.1.4. Inversiones Admisibles (continuación)

##### (a) Activos Inmobiliarios

El Patrimonio Autónomo podrá invertir en bienes inmuebles de uso comercial de acuerdo a lo autorizado por el Comité Asesor que tengan un potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización por su ubicación, vías de acceso, seguridad, acabados, funcionalidad y arrendatarios.

##### (b) Otros Activos

Derechos Fiduciarios: Derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes sean activos inmobiliarios. Como paso previo a la adquisición de derechos fiduciarios por parte del Patrimonio Autónomo, la administradora deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el activo inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los derechos fiduciarios.

- Los excedentes de liquidez y los recursos del fondo de operación y fondo de readquisición podrán invertirse en activos financieros e instrumentos de cobertura.

#### Colocación de Tramos

Al 31 de diciembre del 2019, el Patrimonio Autónomo ha colocado los siguientes tramos en el mercado:

Tramo	Cantidad de Títulos	Valor Nominal	Valor de Colocación	Prima		
Primero	21,521 \$	5,000 \$	107,605,000 \$	5,000 \$	107,605,000 \$	–
Segundo	23,405	4,960	116,088,800	5,450	127,557,250	11,468,450
Tercero	33,311	4,586	152,764,246	6,150	204,862,650	52,098,404
Cuarto	21,666	3,971	86,027,020	7,160	155,128,560	69,101,540
Quinto	22,023	3,707	81,637,499	7,840	172,660,320	91,022,821
Quinto	808	3,707	2,995,191	7,840	6,334,720	3,339,529
Sexto	26,040	3,276	85,306,545	7,970	207,538,800	122,232,255
Séptimo	29,084	2,915	84,787,044	8,660	251,867,440	167,080,396
Octavo	48,735	2,566	125,047,480	8,960	436,665,600	311,618,120
Noveno	64,188	2,308	148,135,955	9,400	603,367,200	455,231,245
Décimo	62,868	2,133	134,077,955	9,965	626,479,620	492,401,665
Undécimo	77,773	1,573	122,318,652	10,500	816,616,500	694,297,848
<b>Total</b>	<b>431,422 \$</b>	<b>– \$</b>	<b>1,246,791,387 \$</b>	<b>– \$</b>	<b>3,716,683,660 \$</b>	<b>2,469,892,273</b>

El valor nominal y la prima de los títulos relacionados anteriormente corresponde sólo al valor de emisión en cada uno de los tramos, el reconocimiento inicial es al valor razonable menos los costos de transacción asociados en cada emisión.

El valor nominal se disminuye con la restitución de aportes que se determina al momento de la distribución del flujo de caja pagado semestralmente.

Los costos de transacción de los títulos participativos se reconocen como un menor valor del patrimonio de acuerdo con lo establecido en el párrafo 35 de la NIC 32.

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a diciembre de 2019. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de diciembre de 2019.

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

### 2.1. Bases de Preparación

El Patrimonio Autónomo prepara sus estados financieros consolidados de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF), compiladas y actualizadas en el Decreto 2483 de 2018, expedidas por Decreto 2420 de 2015 y modificatorias. Estas normas de contabilidad y de información financiera, corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en las versiones aceptadas por Colombia a través de los mencionados Decretos.

La aplicación de dichas normas internacionales en Colombia, está sujeta a algunas excepciones establecidas por regulador y contenidas en el Decreto 2420 de 2015 y modificatorias. Estas excepciones son las siguientes:

- Excepciones aplicables a establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, organismos cooperativos de grado superior y entidades aseguradoras: las excepciones contenidas en el Título 4, Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015 deben ser tenidas en cuenta en la preparación de estados financieros separados/individuales de este tipo de compañías que tengan valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE; y en la preparación de estados financieros consolidados y separados/individuales de estas compañías que no tengan valores inscritos en el RNVE.

El Título 4, Capítulo 2 del Decreto 2420 de 2015, contiene excepciones para entidades del sector financiero propuestas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) por razones prudenciales para los estados financieros. Dichas excepciones se refieren a la clasificación y valoración de las inversiones, para lo que se seguirá aplicando lo estipulado en la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, en lugar de la aplicación de la NIIF 9.

- Excepciones aplicables a portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial.

Los portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial, administrados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que no establezcan contractualmente aplicar el marco técnico normativo establecido en el anexo del Decreto 2420 de 2015, o de las normas que lo modifiquen o adicionen, ni sean de interés público, prepararán información financiera para fines de supervisión, en los términos que para el efecto establezca la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta los marcos técnicos normativos de información financiera expedidos por el Gobierno Nacional en desarrollo de la Ley 1314 de 2009.

- Instrucciones incluidas en el Catálogo único de información financiera con fines de supervisión, aplicables a compañías vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia que pertenecen al Grupo 1 o que son destinatarios de la Resolución 743 de 2013, expedida por la Contaduría General de la Nación.



## 2.1. Bases de Preparación (continuación)

El catálogo único emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) incluye instrucciones relacionadas con reclasificaciones que en algunos casos no son consistentes con las requeridas por las Normas de Contabilidad y de Información Financiera. Este catálogo debe ser aplicado por las compañías vigiladas por la SFC, así como a los preparadores de información financiera sujetos a la competencia de la Contaduría General de la Nación (CGN), de conformidad con las facultades otorgadas a la SFC, según el artículo 5 de la Resolución 743 de 2013.

- Excepciones aplicables a todos los preparadores de información financiera.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión e instrumentos financieros que fueron medidos al valor razonable.

### 2.1.1. Moneda Funcional y Moneda de Presentación

Los estados financieros se presentan en pesos colombianos, que es la moneda funcional del Patrimonio Autónomo y la moneda de presentación. Toda la información es presentada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad de mil próxima (COP \$000) salvo cuando se indique lo contrario.

## 2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos

Los acuerdos conjuntos son aquellos sobre los cuales existe control conjunto, establecido por contratos que requieren el consentimiento unánime para las decisiones relacionadas con las actividades que afectan significativamente los rendimientos del acuerdo. En el caso del Patrimonio Autónomo los acuerdos conjuntos han sido clasificado como operación conjunta.

### Operación Conjunta

Corresponde al acuerdo conjunto, donde el Patrimonio Autónomo tiene derecho a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relacionados con el contrato, contabiliza cada activo, pasivo y transacción, incluidos los mantenidos o incurridos de forma conjunta, en relación con la operación.

Al 31 de diciembre de 2019, el Patrimonio Autónomo posee la siguiente participación en operaciones conjuntas detalladas a continuación:

## 2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

### Operación Conjunta (continuación)

Operación Conjunta	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias	Otros Fideicomitentes	Domicilio Principal donde se Desarrollan las Actividades	Fecha de Inicio de Operaciones
Patrimonio Autónomo Centro Comercial Jardín Plaza 2101	49%	51%	Centro comercial Jardín Plaza (Carrera 98 #16-200 Cali, Valle del Cauca)	Veintitrés (23) de noviembre del año dos mil siete (2007)
Fideicomiso de Operación Plaza Central	77%	23%	Centro Comercial Plaza Central (Cra. 65 #11-50, Bogotá D.C.)	Dieciocho (18) de noviembre del año dos mil dieciséis (2016).
Fideicomiso de Operación City U	50%	50%	Ciudadela Universitaria City U (Calle 19 # 2 A 10, Bogotá D.C.)	Veintiocho (28) de febrero del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería	70.29%	29.70%	Centro Comercial Nuestro (Tv. 29 #29-69, Montería, Córdoba)	Diez (10) de octubre del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali	60%	40%	Centro Comercial Ideo Cali (Cra. 1 #62:80, Cali, Valle del Cauca)	Treinta y uno (31) de agosto del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlet (a)	0% 8	0% 2	Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca)	Trece (13) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018)
Patrimonio Autónomo Centros Comerciales Outlet, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa (b)	80%	20%	Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca)	Trece (16) de diciembre del año dos mil dieciocho (2019)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago (c)	70%	30%	Centro Comercial Nuestro Cartago (Calle 34 #2:45, Cartago, Valle del Cauca)	Diez (10) de Octubre del año dos mil diecinueve (2019)

- (a) El 13 de diciembre de 2018 se suscribió contrato de compraventa sobre los derechos fiduciarios que poseen los Patrimonios Autónomos: Centros Comerciales Outlets, Outlet Costa Y Outlet Prococasa, patrimonios que contienen los Inmuebles donde están ubicados los centros comerciales Outlet en la ciudad de Cali, Neiva, Barranquilla, Yumbo y Villavicencio, el precio por esta adquisición se cancelará de forma parcial hasta tanto estén todos los activos transferidos a los Patrimonios Autónomos indicados anteriormente y bajo el cumplimiento de condiciones especiales, así mismo se suscribió el Fideicomiso de Operación Centros Comerciales Outlet donde el Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias es titular del 80% de la totalidad de los ingresos y gastos de los Centros Comerciales desde la fecha del pago inicial y únicamente por el periodo comprendido entre el 13 al 31 de diciembre de 2018, tendrá derecho a que le sea distribuido el 50% de los Ingresos Totales del Fideicomiso causados durante dicho mes. Lo anterior, conforme a las reglas de repartición del Flujo de Caja Distribuible de cada Centro Comercial, por tal motivo los hechos económicos presentados en este nuevo patrimonio de operación son integrados en el patrimonio autónomo mediante operación conjunta.
- (b) El 16 de diciembre de 2019, se suscribieron los otrosíes integrales a los contratos de fiducia de los Patrimonios Autónomos Outlets, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa, donde Patrimonio Estrategias Inmobiliarias ingresa en calidad de fideicomitente adquiriendo el 80% de los derechos fiduciarios en cada uno de los Patrimonios.
- (c) El 01 de octubre de 2019 se suscribió contrato de compraventa sobre los derechos fiduciarios que posee el Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago, donde el Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias es titular del 70% de la totalidad de los ingresos y gastos del Patrimonio, por tal motivo los hechos económicos presentados en este nuevo patrimonio de operación son integrados mediante operación conjunta.

## 2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

### Operación Conjunta (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019, el efecto de las participaciones en operaciones conjuntas (patrimonios autónomos de operación) se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre de de 2019	Al 30 de junio de de 2019
<b>Operación conjunta Jardín Plaza</b>		
Activo	\$ 198,938,899	\$ 192,371,979
Pasivo	25,894,114	23,555,506
Ingresos	15,230,163	34,236,154
Gastos	6,033,252	15,728,870
<b>Operación conjunta Plaza Central</b>		
Activo	\$ 21,201,840	\$ 22,842,473
Pasivo	17,267,781	15,059,222
Ingresos	21,640,562	20,776,686
Gastos	9,203,232	13,203,890
<b>Operación conjunta City U</b>		
Activo	\$ 2,097,296	\$ 2,758,570
Pasivo	345,591	558,276
Ingresos	3,993,882	3,806,730
Gastos	3,259,630	2,780,435
	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
<b>Operación conjunta Nuestro Montería</b>		
Activo	\$ 880,861	\$ 1,203,425
Pasivo	231,381	386,393
Ingresos	2,400,527	1,460,527
Gastos	606,536	1,326,197
<b>Operación conjunta Ideo Cali</b>		
Activo	\$ 600,339	\$ 1,122,965
Pasivo	274,597	248,847
Ingresos	1,893,748	2,387,130
Gastos	1,255,210	542,784
<b>Operación conjunta Centros Comerciales Outlet</b>		
Activo	\$ 18,549,223	\$ 24,039,660
Pasivo	7,983,256	13,204,124
Ingresos	46,441,315	35,185,933
Gastos	14,655,358	15,516,060
<b>Operación conjunta Nuestro Cartago</b>		
Activo	\$ 387,911	-
Pasivo	411,246	-
Ingresos	822,126	-
Gastos	177,786	-

Al 31 de diciembre de 2019, el Patrimonio Autónomo ha registrado todos sus compromisos frente a las operaciones conjuntas en sus estados financieros, así mismo no se tiene conocimiento de que las operaciones conjuntas tengan algún proceso jurídico en curso que origine la constitución de pasivos contingentes o provisiones.



## 2.3. Instrumentos Financieros

### 2.3.1. Activos Financieros

#### Reconocimiento, Medición Inicial y Clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable; en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, se adicionan los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

#### a) Inversiones

De acuerdo con la Circular Externa 034 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia incluida en la Circular Básica Contable 100 de 1995 en el capítulo I, la Administración de la Sociedad Fiduciaria de acuerdo con el contrato del Patrimonio Autónomo ha clasificado sus inversiones en inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos de patrimonio:

La valoración de las inversiones tiene como objetivo fundamental el registro contable y la revelación a valor razonable de los instrumentos financieros.

En todo caso, la determinación del valor razonable debe cumplir, como mínimo, con los siguientes criterios:

- **Objetividad:** La determinación y asignación del valor razonable de un título o valor se debe efectuar con base en criterios técnicos y profesionales, que reconozcan los efectos derivados de los cambios en el comportamiento de todas las variables que puedan afectar dicho precio.
- **Transparencia y representatividad:** El valor razonable de un título o valor se debe determinar y asignar con el propósito de revelar un resultado económico cierto, neutral, verificable y representativo de los derechos incorporados en el respectivo título o valor.
- **Evaluación y análisis permanentes:** El valor razonable que se atribuya a un título o valor se debe fundamentar en la evaluación y el análisis permanente de las condiciones del mercado, de los emisores y de la respectiva emisión. Las variaciones en dichas condiciones se deben reflejar en cambios del precio previamente asignado, con la periodicidad establecida para la valoración de las inversiones determinada en la norma.
- **Profesionalismo:** La determinación del valor razonable de un título o valor se debe basar en las conclusiones producto del análisis y estudio que realizaría un experto prudente y diligente, encaminados a la búsqueda, obtención, conocimiento y evaluación de toda la información relevante disponible, de manera tal que el precio que se determine refleje los recursos que razonablemente se recibirían por su venta.

A continuación, se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan los diferentes tipos de inversión que posee el patrimonio autónomo.

Clasificación	Plazo	Características	Valoración Inversiones	Contabilización
Negociables en Títulos participativos - Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos de patrimonio	Corto plazo	Inversión en fondos de inversión colectiva, con el propósito de obtener rendimientos.	Las participaciones en Fondos de Inversión Colectivas, se valoran teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la Sociedad administradora el día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.	La diferencia que se presente entre el valor actual de mercado y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión y su contrapartida afecta los resultados del período. Este procedimiento se realiza diariamente.

## 2.4. Efectivo

El efectivo se compone de los saldos en efectivo y en cuentas bancarias usados por el Patrimonio Autónomo en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

El disponible reflejará los saldos bancarios, donde las partidas conciliatorias, se registrarán de acuerdo con el hecho económico que las genere y en caso que la partida conciliatoria implique un pérdida (partida no recuperable) se deberá reconocer en los estados financieros como un gasto, así mismo la sociedad Fiduciaria Corficolombiana asumirá las partidas conciliatorias del patrimonio autónomo, en donde se hayan presentado errores operativos en la gestión de la sociedad, sin perjuicio de las labores administrativas en su recuperación.

El efectivo restringido será revelado en el momento en que se presente y no hará parte del estado de flujos de efectivo.

El Patrimonio Autónomo presenta el estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

## 2.5. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se originan por arrendamientos, anticipos de contratos y proveedores, contratos de mandatos operaciones conjuntas y otros. El Patrimonio Autónomo reconoce las cuentas por cobrar inicialmente al valor razonable en la fecha que se originan, después de su reconocimiento inicial continúan a su costo, el cual corresponde al valor de la transacción acordada con la contraparte y en caso que sean a largo plazo y se presente un componente de financiación se valoraran al costo amortizado utilizando para ello el método de la tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es un método que permite calcular el costo amortizado de los activos financieros a lo largo del período de la financiación, este método consiste en descontar el valor futuro del activo financiero con la tasa de mercado de referencia para cuentas por cobrar de similares características (monto, plazo), a la fecha de inicio de la operación.

### 2.5.1. Deterioro

La Entidad deberá evaluar al final de cada período sobre el que se informa las pérdidas crediticias esperadas en sus activos financieros o un grupo de activos financieros medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados o en Otros Resultados Integrales. Para ello, la Entidad deberá medir el valor de la pérdida como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero, es decir, la tasa de interés efectiva computada en el momento del reconocimiento inicial, afectados por las pérdidas esperadas estimadas sobre bases razonables. Para reconocer la pérdida por deterioro se deberá reducir el valor en libros del activo asociado y la pérdida será reconocida en resultados.

### 2.5.1. Deterioro (continuación)

El enfoque simplificado, propuesto por la NIIF 9, es utilizado para evaluar el comportamiento histórico de recuperación de las cuentas por cobrar originadas en el ciclo normal del negocio, dado que se consideran activos financieros de corto plazo y cuyos plazos contractuales no exceden los doce (12) meses. Con base en este análisis, se realiza una estimación de la pérdida esperada de las cuentas por cobrar.

Este enfoque está basado en la determinación de una tasa de pérdida crediticia, que permite separar los cambios en el riesgo de que ocurra un incumplimiento de los cambios en otros inductores de pérdidas crediticias esperadas y considera lo siguiente al llevar a cabo la evaluación:

- a) el cambio en el riesgo de que ocurra un incumplimiento desde el reconocimiento inicial;
- b) la vida esperada del instrumento financiero; y
- c) la información razonable y sustentable que está disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado que puede afectar al riesgo crediticio.

El método de estimación de la pérdida esperada está basado en el análisis de Roll-rate utilizando cadenas de Markov, el cual utiliza la data histórica para calcular porcentajes de migración entre franjas de edad consecutivas y con ellas calcula la probabilidad de deterioro y la tasa de pérdida (pérdida dada el deterioro).

La probabilidad de deterioro corresponde a un valor de 100% para la franja de cartera (y todas las franjas de edad de cartera más antiguas) que tenga una migración a la siguiente franja de edad de cartera mayor a 50%. Es decir, aquella que sea más probable que se siga deteriorando a que se recupere. Para las franjas de edad de cartera anteriores al deterioro, se estimará la probabilidad de deterioro como la productoria de las tasas de migración hasta la primera franja de deterioro, como lo muestra la siguiente fórmula:

Dado que se asigna una tasa de pérdida (pérdida dada el deterioro) de 100% para la franja de edad de más de 360 días, la tasa de pérdida de las franjas de edad que muestren evidencia de deterioro será calculada como la productoria de tasas de migración desde la franja analizada hasta la franja de más de 360 días, como lo muestra la siguiente fórmula:

$$P D = \prod_{i=1}^n a_i$$

Para las franjas de edad anteriores a la primera edad de deterioro, se asigna una tasa de pérdida (pérdida dada el deterioro) igual al de la primera edad de deterioro.

$$T P = \prod_{i=1}^n a_i$$

La cartera de arrendamientos del Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias es la más representativa de las carteras y el cálculo de la pérdida esperada se muestra a continuación:

## 2.5.1. Deterioro (continuación)

### Deterioro PEI Cartera Comerciales

	<b>Probabilidad de Deterioro</b>	<b>Pérdida dada el Deterioro</b>	<b>Pérdida Esperada (Porcentual)</b>	<b>Probabilidad de Deterioro</b>
0 a 30		42%	12.57%	5.26%
31 a 60		100%	12.57%	12.57%
61 a 90		100%	21.59%	21.59%
91 a 120		100%	30.56%	30.56%
121 a 150		100%	39.10%	39.10%
151 a 180		100%	49.49%	49.49%
181 a 210		100%	59.46%	59.46%
211 a 240		100%	68.73%	68.73%
241 a 270		100%	76.02%	76.02%
271 a 300		100%	83.74%	83.74%
301 a 330		100%	90.95%	90.95%
331 a 360		100%	98.58%	98.58%
Más de 360		100%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable		100%	100.00%	100.00%

### Deterioro PEI Cartera Corporativos

<b>Edad</b>	<b>Probabilidad de Deterioro</b>	<b>Pérdida dada el Deterioro</b>	<b>Pérdida Esperada (Porcentual)</b>
0 a 30	34%	2.56%	0.88%
31 a 60	100%	2.56%	2.56%
61 a 90	100%	4.10%	4.10%
91 a 120	100%	7.13%	7.13%
121 a 150	100%	10.11%	10.11%
151 a 180	100%	14.68%	14.68%
181 a 210	100%	16.95%	16.95%
211 a 240	100%	29.71%	29.71%
241 a 270	100%	35.31%	35.31%
271 a 300	100%	40.08%	40.08%
301 a 330	100%	78.83%	78.83%
331 a 360	100%	100.00%	100.00%
Más de 360	100%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable	100%	100.00%	100.00%

### 2.5.1. Deterioro (continuación)

#### Deterioro PEI Cartera Logísticos

<b>Edad</b>	<b>Probabilidad de Deterioro</b>	<b>Pérdida dada el Deterioro</b>	<b>Pérdida Esperada (Porcentual)</b>
0 a 30	44.31%	18.28%	8.10%
31 a 60	100.00%	18.28%	18.28%
61 a 90	100.00%	27.16%	27.16%
91 a 120	100.00%	32.04%	32.04%
121 a 150	100.00%	40.03%	40.03%
151 a 180	100.00%	49.58%	49.58%
181 a 210	100.00%	59.37%	59.37%
211 a 240	100.00%	67.02%	67.02%
241 a 270	100.00%	75.45%	75.45%
271 a 300	100.00%	82.10%	82.10%
301 a 330	100.00%	89.73%	89.73%
331 a 360	100.00%	100.00%	100.00%
Más de 360	100.00%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable	100.00%	100.00%	100.00%

### 2.5.2. Baja en Activos

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia.

En el evento en que al cierre de un periodo contable y fiscal existan saldos por cobrar a Inversionistas que ya no se encuentren vinculados al PEI en tal calidad, estos saldos serán evaluados por el administrador inmobiliario con el fin de determinar si se deben castigar definitivamente;

La autorización del castigo de esta cartera será enviada al Agente de Manejo mediante instrucción firmada por las personas autorizadas del administrador inmobiliario, para realizar el correspondiente registro contable en la contabilidad de PEI;

El comité Asesor es la instancia encargada de aprobar las propuestas realizadas por el administrador inmobiliario, sobre la cartera evaluada y que cumple con las características para dar de baja (castigo).

## 2.6. Propiedad y Equipo

### Reconocimiento y Medición

Las partidas de equipo son medidas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo de reemplazar parte de un elemento de los equipos se capitaliza, si es probable que se reciban los beneficios

económicos futuros y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos del mantenimiento diario de los equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

### Depreciación

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre el costo de adquisición menos el valor residual y las vidas útiles estimadas de cada elemento de los equipos y las estimadas por el avalador para las propiedades. Los activos arrendados (maquinaria y equipo), son depreciados en el período más corto entre el arrendamiento y sus vidas útiles, a menos que sea razonablemente seguro que se obtendrá la propiedad al final del término del arrendamiento.

<b>Tipo de Bien</b>	<b>Vida Útil</b>
Maquinaria y equipo	43 meses
Muebles y enseres en operaciones conjuntas	5 a 10 años

La depreciación se carga al resultado y se calcula con base en las siguientes vidas útiles: Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario. Al 31 de diciembre de 2019 no fue necesario ajustar las vidas útiles y los valores residuales.

### 2.7. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, en lugar de su uso para fines propios, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Así mismo, incluyen los inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión y los pagos anticipados a terceros para la adquisición de propiedades. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo hasta que se termine su construcción y posteriormente, al valor razonable, con cambios en resultados.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de las propiedades de inversión, costo de activos construidos por la Patrimonio Autónomo incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para el uso previsto y los costos por préstamos capitalizables.

El modelo adoptado para las propiedades de inversión, es el valor razonable el cual se realiza con base en un avalúo comercial basado en la metodología de flujos futuros, que se realiza anualmente por un perito especializado y partiendo de esa base se valoriza diariamente tomando como referencia el índice de precios al consumidor (IPC) acumulado a 12 meses.

Se calcula con este indicador dado que los ingresos y gastos asociados a los inmuebles en su mayoría aumentan con base en el IPC, lo que impacta los flujos de los inmuebles y por tanto permite tener la valoración actualizada.

## 2.8. Otros Activos

El Patrimonio Autónomo reconocerá como otros activos, los gastos pagados por concepto de seguros, los pagos anticipados de comisión por estructuraciones y los incentivos otorgados por periodos de gracia y aportes de obra, los cuales se amortizan linealmente según las vigencias de cada póliza y en los plazos de cada contrato de arriendo.

Anticipos al Administrador Inmobiliario (Pei Asset Management S.A.S).

El Patrimonio Autónomo desembolsa anticipos a Pei Asset Management por concepto de comisión de estructuración por la adquisición de los inmuebles, estos anticipos no presentan indicios de deterioro y son reconocidos en el Patrimonio Autónomo como costos de emisión, teniendo en cuenta que se legalizan una vez se titularizan los inmuebles.

Estos anticipos pueden tener un plazo hasta de 3 años y no se consideran deteriorados, debido a que van a ser legalizados/cruzados con servicios.

Los incentivos de arrendamiento otorgados son reconocidos como parte integral de los ingresos por arrendamiento totales como parte de las estrategias comerciales establecidas por cada gestor inmobiliario y operadores de los centros comerciales, durante el período de arrendamiento.

Los incentivos por aporte de obra corresponden a las obras realizadas o reembolsadas por cada fideicomiso al inicio o renovación de los contratos de arrendamiento y son amortizadas durante el período inicial del contrato.

## 2.9. Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras corresponden a las fuentes de financiación obtenidas por el Patrimonio Autónomo a través de créditos bancarios y emisiones de bonos, que se obtienen para financiar la adquisición y mejoras de las propiedades de inversión. La diferencia entre el importe recibido y su valor nominal, se reconoce en el resultado del periodo durante el tiempo de amortización de la obligación financiera, medidos al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

## 2.10. Cuentas por Pagar

El Patrimonio Autónomo reconocerá una cuenta por pagar cuando se convierta en parte obligante (adquiere una obligación), según los términos contractuales de la operación, lo cual sucede al momento en que se recibe el servicio. El Patrimonio Autónomo reconocerá las cuentas por pagar al costo amortizado, los cuales cuando haya indicios de financiación y sean largo plazo se valorarán utilizando para ello el método de la tasa de interés efectiva.

## 2.11. Ingresos Anticipados

Registra como ingreso anticipado los recursos derivados de los cobros anticipados por los arrendamientos de los inmuebles que contractualmente está establecido con algunos arrendatarios.

## 2.12. Patrimonio Especial

Los aportes recibidos de los inversionistas del Patrimonio Autónomo son convertidos a unidades patrimoniales con base en el valor de la unidad determinado por la Administración de la Sociedad Fiduciaria en el día de la transacción y dichas unidades son redimidas por los inversionistas de acuerdo con lo establecido en el prospecto de colocación.

Los aportes efectuados de los inversionistas al Patrimonio Autónomo han sido considerados como unidades patrimoniales, debido a que dichos instrumentos de patrimonio cumplen con las siguientes condiciones establecidas en la NIC 32, para ser considerados instrumentos de patrimonio:

- El Inversionista únicamente tiene el derecho de una participación patrimonial de los activos netos del Patrimonio Autónomo, en caso de la liquidación de la misma.
- El Patrimonio Autónomo no tiene otros instrumentos financieros emitidos diferentes de los títulos entregados a los inversionistas del Patrimonio Autónomo por su participación.
- Las unidades del patrimonio entregados a los inversionistas del Patrimonio Autónomo están subordinadas de acuerdo con las normas legales colombianas al pago de los demás pasivos del Patrimonio Autónomo y por consiguiente, no tiene prioridad sobre otros derechos a los activos del Patrimonio Autónomo al momento de su liquidación.
- Además de la obligación contractual para el Patrimonio Autónomo de redimir el instrumento de patrimonio mediante efectivo, los títulos entregados a inversionistas del Patrimonio Autónomo no incluyen ninguna otra obligación contractual de entregar a otra entidad el efectivo o intercambiar activos o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para el Patrimonio Autónomo.
- Los flujos de efectivo totales esperados y atribuibles al instrumento a lo largo de su vida se basan sustancialmente en los resultados, en el cambio en los activos netos reconocidos o en el cambio del valor razonable de los activos netos reconocidos a lo largo de la vida del instrumento.

El valor de la unidad corresponde al valor del patrimonio dividido en la cantidad de títulos en circulación, dicho cálculo se realiza diariamente.

La rentabilidad de los títulos estará dada por: (i) la valorización de los activos inmobiliarios que constituyen el Patrimonio Autónomo, (ii) la valorización de las otras inversiones admisibles del Patrimonio Autónomo, (iii) los ingresos por concepto del pago de cánones de arrendamiento de los activos inmobiliarios, por los pagos de los valores mensuales de concesión pactados en los contratos de concesión de los activos inmobiliarios del patrimonio autónomo, el cobro de cánones de arrendamiento de parqueaderos, prestación de servicio de parqueadero, primas de entrada, patrocinios; (iv) las indemnizaciones recibidas por concepto de seguros, (v) las sumas que los arrendatarios eventualmente deban pagar por la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios, (vi) las sumas que a título de sanciones paguen los arrendatarios de acuerdo con lo previsto en los contratos de arrendamiento, (vii) las sumas provenientes de los rendimientos generados por estos recursos, y (viii) cualquier suma de dinero percibida por el Patrimonio Autónomo a cualquier título, una vez hechos los descuentos a que haya lugar de acuerdo con el Contrato de Fiducia.

Los costos de emisión o costos de transacción de los títulos participativos se reconocen como un menor valor del patrimonio de acuerdo con lo establecido en el párrafo 35 de la NIC 32.



## 2.13. Ingresos de Actividades Ordinarias

### NIIF 15 Ingresos de Contratos Firmados con Clientes

La norma establece un modelo que consta de cinco pasos para contabilizar el ingreso generado a partir de contratos firmados con clientes. Bajo la NIIF 15, el ingreso está reconocido por un monto que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de la prestación de servicios o la transferencia de bienes a un cliente.

Los ingresos están reconocidos por el monto que refleja la contraprestación a que el Patrimonio espera tener derecho, a cambio de la transferencia de bienes a los clientes, el Patrimonio Autónomo presta servicios de arrendamiento de locales comerciales. Estos servicios son vendidos por medio de contratos con los clientes. El Patrimonio Autónomo reconoce el ingreso por servicios cuando el importe de los mismos se puede medir con fiabilidad, sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y cuando se han cumplido los criterios específicos para cada una de las actividades del Patrimonio Autónomo, tal como se describe a continuación:

#### Arrendamientos

Los ingresos por reconocimiento de las rentas por arrendamientos son reconocidos en resultados; corresponde a aquellos que se derivan de la facturación de los arrendamientos de los inmuebles comerciales, corporativos y logísticos.

#### Ingresos Financieros

Corresponden a los ingresos sobre rendimientos financieros como la valoración de los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva y recursos mantenidos en cuentas de ahorro.

#### Valoración de Propiedad de Inversión

Ver política 2.7, “propiedades de inversión”.

El enfoque adoptado por el Patrimonio para la adopción de la NIIF 15 fue el retrospectivo modificado.

## 2.14. Gastos de Actividades Ordinarias

El Patrimonio Autónomo reconoce sus costos y gastos, en la medida en que ocurran los hechos económicos de tal forma que queden registrados sistemáticamente en el período contable correspondiente (causación), independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja).

Se reconoce un gasto inmediatamente, cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.

El Patrimonio Autónomo reconocerá en el estado de resultados los gastos derivados de los intereses de obligaciones financieras, comisiones, impuestos y valoración negativa de propiedad de inversión.

## 2.15. Impuestos

De acuerdo con el artículo 102 del estatuto tributario el Patrimonio Autónomo no es contribuyente del impuesto de renta. El Patrimonio Autónomo es responsable del impuesto al valor agregado – IVA, obligado a facturar por la prestación de servicios gravados, su actividad principal canon de arrendamiento, paga impuesto de industria y comercio - ICA por los ingresos percibidos en los municipios de: Itagüí, Medellín, Dosquebradas, Ibagué, Palmira, Barranquilla, Cali y Valledupar; es agente retenedor por renta, por impuesto al valor agregado - IVA y por industria y comercio – ICA; paga el impuesto predial en las ciudades donde posee inmuebles, con excepción de algunos acuerdos comerciales.

## 2.16. Partes Relacionadas

Una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con el Patrimonio Autónomo que podría ejercer control o control conjunto; ejercer influencia significativa o ser considerado miembro del personal clave de las instancias de gestión y control del Patrimonio Autónomo

Se consideran partes relacionadas:

- Los Fideicomitentes
- Miembros del Comité Asesor
- Pei Asset Management (Administrador Inmobiliario)
- Coinversiones donde participa conjuntamente a través de derechos fiduciarios

## 3. NORMAS DE CONTABILIDAD Y DE INFORMACIÓN FINANCIERA ACEPTADAS EN COLOMBIA EMITIDAS AUN NO VIGENTES

Las normas e interpretaciones que han sido publicadas pero no son aplicables a la fecha de los presentes estados financieros son reveladas a continuación. El Patrimonio adoptará esas normas en la fecha en la que entren en vigencia, de con los decretos emitidos por las autoridades locales:

### NIIF 17: Contratos de Seguros

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17, un nuevo estándar contable integral para contratos de seguro cubriendo la medición y reconocimiento, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia, la NIIF 17 reemplazará la NIIF 4, emitida en 2005. La NIIF 17 aplica a todos los tipos de contratos de seguro, sin importar el tipo de entidades que los emiten, así como ciertas garantías e instrumentos financieros con características de participación discrecional. Esta norma incluye pocas excepciones.

El objetivo general de la norma consiste en dar un modelo de contabilidad para contratos de seguro que sea más útil y consistente para los aseguradores. Contrario a los requerimientos de la NIIF 4, que busca principalmente proteger políticas contables locales anteriores, la NIIF 17 brinda un modelo integral para estos contratos, incluyendo todos los temas relevantes. La esencia de esta norma es un modelo general, suplementado por:

- Una adaptación específica para contratos con características de participación directa (enfoque de tarifa variable)
- Un enfoque simplificado (el enfoque de prima de asignación) principalmente para contratos de corta duración

La NIIF 17 no ha sido introducida en el marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha. Este estándar no es aplicable al Patrimonio.

### **CINIIF Interpretación 23 Incertidumbre sobre Tratamiento de Impuestos Sobre las Ganancias**

La interpretación aborda la contabilización del impuesto sobre las ganancias cuando los tratamientos fiscales involucran incertidumbre que afecta la aplicación de la NIC 12 y no es aplicable a impuestos o gravámenes fuera del alcance de NIC 12, ni tampoco incluye requerimientos específicos en relación con intereses y sanciones asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La interpretación aborda lo siguiente:

- Si una entidad considera sus tratamientos fiscales inciertos separadamente
- Los supuestos que hace una entidad sobre el examen de tratamientos fiscales por las autoridades tributarias.
- La manera en que una entidad determina las ganancias sujetas a imposición (perdida fiscal), bases fiscales, créditos fiscales y pérdidas fiscales no utilizadas y tasas fiscales.
- La manera en que una entidad considera los cambios en hechos y circunstancias

La entidad debe determinar si considera cada tratamiento fiscal incierto separadamente o en conjunto con uno o más de dichos tratamientos. El enfoque que mejor predice la resolución de la incertidumbre debería ser aplicado. Este estándar no es aplicable al Patrimonio.

### **3.1. Nuevos Estándares, Interpretaciones y Enmiendas Adoptadas por el Patrimonio**

#### **Mejoras anuales 2018 (emitidas en octubre de 2018)**

Las mejoras fueron introducidas en el marco contable colombiano por medio del Decreto 2270 de 2019, incluyen:

#### **Enmiendas a la NIIF 3: Definición de un Negocio**

Las enmiendas a la definición de un negocio en la NIIF 3 - Combinaciones de Negocios ayuda a la entidad a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. Aclaran los requisitos mínimos de un negocio, eliminan la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar los elementos faltantes, adicionan orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso es adquirido es sustantivo, reducen las definiciones de un negocio y de productos, e introducen una prueba opcional de concentración de valor razonable. Se proporcionan nuevos ejemplos ilustrativos junto con las enmiendas.

Dando que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones o eventos que ocurran en la fecha de la primera solicitud o después, el Patrimonio no se verá afectado por estas enmiendas en la fecha de transición.

## Enmiendas a la NIC 1 y NIC 8: Definición de Material o con Importancia Relativa

Las enmiendas alinean la definición de “Material” entre la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros y la NIC 8 – Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores y aclaran ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que *“La información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre la entidad que informa específica”*.

No se espera que las enmiendas a la definición de material o con importancia relativa tengan un impacto significativo en los estados financieros del Patrimonio.

## 4. ESTIMACIONES DE VALORES RAZONABLES

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos (como los activos financieros en títulos de deuda y de patrimonio y derivados cotizados activamente en bolsas de valores o en mercados interbancarios) se basan en precios de mercados cotizados al cierre de la negociación en la fecha de cierre del ejercicio suministrado por proveedores de precio.

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua.

El proveedor de precios oficial para el portafolio propio de Fiduciaria Corficolombiana es Precia y de acuerdo con lo establecido en la metodología de Precia (información confidencial propiedad de Precia). Los precios promedio y estimado se calculan así:

### Precio Promedio

Precio promedio: Precio sucio con tres decimales que se obtiene del promedio ponderado por cantidad de los precios sucios de las operaciones para un mismo título.

El precio promedio sucio sólo se calcula con las operaciones celebradas que hayan pasado los filtros establecidos el día de los cálculos, teniendo en cuenta que sea un mismo título, sus características faciales y los mismos días al vencimiento. Este precio promedio para efectos de valoración sólo tiene vigencia diaria. En consecuencia, si al día siguiente no se dan las condiciones para su cálculo, no se publicará el dato anterior y se procederá al cálculo y publicación del margen o precio estimado a través del margen y la tasa de referencia.

### Precio Estimado

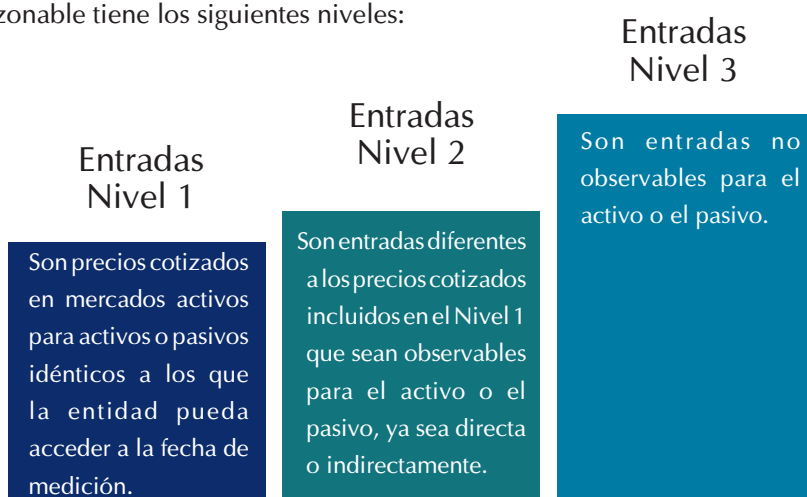
Cuando no sea posible calcular precio promedio, de conformidad con lo establecido anteriormente y se haya obtenido índice como tasa de referencia, el precio estimado es Precio sucio con tres decimales que se obtiene como resultado de encontrar el valor presente de los flujos de un título, descontándolos con la tasa de referencia y el margen correspondiente.

#### 4. ESTIMACIONES DE VALORES RAZONABLES

##### Precio Estimado (continuación)

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración, utilizando los insumos que provee Precia. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones, Swaps de divisas y derivados del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros instrumentos que sean sustancialmente iguales, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:



El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad se determina con base en los niveles de entrada utilizados por el proveedor de precios (conforme a la metodología anterior) y los utilizados por la Fiduciaria (para el caso de los instrumentos financieros derivados).

Al 31 de diciembre de 2019 la jerarquía de los precios se revelará así:

Jerarquía		Conclusión
Nivel 1	Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.	Se revelarán los activos y pasivos que tengan un mercado activo, el cual proporciona una medición más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajustes a su valor.
Nivel 2	Son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.	Se revelarán: ✓ Los activos y pasivos que no tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el precio promedio o precio de mercado reportado por Precia. ✓ Los activos son valorados basados en el enfoque de ingresos, este se considera como la medida más exacta para la medida del valor de los activos que producen ingresos.
Nivel 3	Son datos de entrada no observables para el activo.	No se revelará ningún título en esta categoría. Se utilizarán variables no observables para determinar el valor razonable de los activos o pasivos que no tengan un mercado activo. Esta medición no incluye ajustes por riesgo y se determinará con base en aquello que los participantes del mercado incluirían para fijar el precio de un activo o un pasivo.

#### 4. ESTIMACIONES DE VALORES RAZONABLES

##### Precio Estimado (continuación)

De otra parte, en Colombia no existe un mercado donde se coticen precios de los fondos de inversión colectiva. El valor de los aportes en un fondo de inversiones colectiva se mide a través de unidades que representan cuotas partes del valor patrimonial del respectivo fondo.

El valor de la unidad, que representa los rendimientos que se han obtenido, se determina por el monto total de los recursos aportados más o menos los rendimientos de las inversiones que conforman el portafolio. Estos rendimientos están dados por la valoración de los activos que invierte el fondo y por tanto el nivel de jerarquía está determinado por los niveles de dichos activos.

El nivel de Jerarquía del Patrimonio Autónomo para las propiedades de inversión, es el Nivel 2, la jerarquía del cálculo del valor razonable de activos y pasivos de mayor a menor objetividad, los cuales se obtienen, mediante la verificación de un mercado activo o similar dicha verificación se realiza mediante la actualización de las propiedad de inversión con avalúos que se realizaran de forma anual en los meses en que se vence cada uno, con el fin de mantener el valor razonable de las propiedades al cierre de cada ejercicio, diariamente se actualizara el valor de las propiedades con el incremento del IPC. Los precios cotizados en mercados, disponibles en el mercado, pero viables para la entidad; con precios cotizados en mercados activos y variables diferentes a precios cotizados tales como tasas de interés, curvas de rendimiento y volatilidades supuestas.

La sociedad fiduciaria tiene inversiones en fondos de inversión colectiva (por las participaciones que tienen las operaciones conjuntas) cuyos portafolios de inversión están compuestos en su mayoría por títulos de renta fija que son valorados por medio de los precios publicados por Precia. Debido a dichos activos son de nivel 1 o nivel 2, la Fiduciaria ha clasificado las inversiones en fondos de inversión colectiva como nivel 2.

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y al 30 de junio de 2019:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
<b>Activos</b>		
<b>Instrumentos de patrimonio</b>		
Fondos de inversión colectiva	\$ 40,175,034	\$ 69,025,122
<b>Activos no financieros</b>		
Propiedades de inversión	<b>5,692,603,710</b>	4,788,727,266
	<b>\$ 5,732,778,744</b>	\$ 4,857,752,388

Durante el período de presentación no se realizaron transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable utilizada para medir el valor razonable de los instrumentos financieros.

## 5. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL RIESGO

El Patrimonio Autónomo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros y de sus propiedades de inversión:

- Riesgo de mercado.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo operacional.
- Riesgo SARLAFT.

En esta nota se presenta información respecto de la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos del Fideicomiso para medir y administrar el riesgo.

### Riesgos de Mercado

El riesgo de mercado del Patrimonio Autónomo es administrado por la Fiduciaria se mide a través de los diferentes análisis que se realizan basados en técnicas reconocidas para la administración del riesgo financiero, con el objetivo de controlar los niveles de pérdida a los que se puede encontrar expuesto el fideicomiso en sus inversiones de activos financieros por la volatilidad en los mercados en los que puede participar.

Los riesgos asumidos en la administración del Patrimonio Autónomo son consistentes con el contrato de fiducia y se controlan mediante una estructura de límites para las posiciones en diferentes instrumentos según su viabilidad legal, naturaleza y objetivo del fideicomiso, estrategia específica, la profundidad de los mercados en que se opera y su impacto en la rentabilidad y volatilidad. Estos límites se monitorean diariamente y cualquier incumplimiento se informa al Comité de Riesgo e Inversión.

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo, utiliza el modelo estándar para la medición, control y gestión del riesgo de mercado de las tasas de interés, las tasas de cambio y el precio de las acciones, en concordancia con los requerimientos de la Superintendencia Financiera contenidos en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera.

Estos ejercicios se realizan con una frecuencia mensual para cada una de las exposiciones en riesgo de cada fondo o portafolio administrado por la Fiduciaria. Este Valor en Riesgo se calcula con un horizonte de tiempo de 10 días.

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo ha establecido cupos de negociación por operador para cada una de las plataformas de negociación de los mercados en que opera.

Estos cupos son controlados diariamente por el Middle Office. Los límites de negociación por operador son asignados a los diferentes niveles jerárquicos del área del Front Office en función de la experiencia que el funcionario posea en el mercado, en la negociación de este tipo de productos y en la administración de portafolios.

## 5. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL RIESGO (continuación)

Finalmente, dentro de la labor de monitoreo de las operaciones se controlan diferentes aspectos de las negociaciones tales como condiciones pactadas, operaciones poco convencionales o por fuera de mercado, operaciones con vinculados, etc.

### a. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés y Valor de Unidad FIC

Los riesgos de tasa de interés resultan de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de las tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de los activos financieros. El Patrimonio Autónomo cuenta con títulos de interés fijo o variable que lo exponen al riesgo de tasa de interés en valor razonable.

De otra parte, al tener inversiones en fondos de inversión colectiva el fideicomiso se expone a pérdidas por variaciones en el valor de unidad de los fondos.

El patrimonio maneja este riesgo midiéndolo a través del Valor en Riesgo por la metodología estándar por factores de riesgo que refleja las interdependencias entre las diferentes variables de riesgo a los cuales está sujeto el Patrimonio por la naturaleza de sus inversiones.

A continuación, se presenta el análisis de sensibilidad por medio del Valor en Riesgo Modelo Estándar al 31 de diciembre de 2019:

### Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo, de que el Patrimonio Autónomo tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

<b>Valor en Riesgo por Factores</b>	<b>Valor</b>
Fondos de Inversión Colectiva	\$ 28,797
<b>Valor en Riesgo Total</b>	<b>\$ 28,797</b>

El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Patrimonio Autónomo.

Riesgos Asociados a la Inversión en Derechos Fiduciarios. Los riesgos que se pueden asociar a la adquisición de derechos fiduciarios son en principio los siguientes:

Aquellos derivados del Activo Inmobiliario subyacente; aquellos derivados de provisiones del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron dichos derechos fiduciarios; riesgo Financiero entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas o disminución del retorno de la inversión por interrupción o disminución de los flujos de efectivo esperados sobre los activos y derechos que integran el Fideicomiso (alquileres, dividendos e intereses).



## 5. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL RIESGO (continuación)

### Riesgo de Liquidez (continuación)

El riesgo financiero se mitiga en la estructuración de los contratos de arrendamiento y explotación de los activos en busca de que los ingresos que éstos generan sean estables en el tiempo; riesgo de Solvencia del administrador del Patrimonio Autónomo, es decir que el administrador se retrase en los pagos por insolvencia o por manejos ineficientes en el cumplimiento de los flujos.

Específicamente, los riesgos legales que podrían presentarse son los siguientes:

Que existan gravámenes sobre los derechos fiduciarios; que existan vicios en la constitución de la fiducia, es decir, que no se cumplan con los requisitos legales para su existencia y validez y deriven por tanto en la inexistencia, la ineficacia, en la nulidad absoluta o relativa del contrato de fiducia mercantil; que los bienes puedan ser perseguidos por acreedores del Patrimonio Autónomo, cuyas acreencias sean anteriores a la constitución de la fiducia mercantil y que quien transfiera los derechos fiduciarios al Patrimonio Autónomo no sea el propietario (riesgo de la propiedad misma del derecho fiduciario).

No obstante lo anterior, los riesgos que están asociados con la adquisición de un activo Inmobiliario, ya sea que se adquiera directamente el Activo Inmobiliario o los derechos fiduciarios correspondientes al mismo, según se indicó anteriormente, son identificados durante el desarrollo del proceso de debida diligencia y estudio de títulos. Adicionalmente, a través de la estructuración de los contratos respectivos se establecen los mecanismos de protección necesarios conforme a los riesgos identificados.

### Riesgo de Tasa de Interés

El patrimonio mantiene pasivos importantes, representados principalmente por préstamos bancarios, y bonos ordinarios sujetos a variaciones en las tasas de interés y principalmente a la inflación. El patrimonio administra este riesgo evaluando constantemente la evolución de las tasas de interés de mercado nacional e internacional, así como de los índices de inflación con el fin de cuantificar y mitigar los riesgos asociados al costo financiero de los pasivos. Asimismo, y teniendo en cuenta la cobertura natural a través de los incrementos de los cánones de arrendamiento, los cuales se encuentran contractualmente indexados a la inflación; a diciembre de 2019 el 47.5% de su portafolio de deuda indexado al IPC y el 50.0% a tasa fija, como medidas de mitigación del riesgo de tasa de interés.

### Sensibilidad a las Tasas de Interés

El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

La exposición del patrimonio al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado estaría principalmente relacionada con las obligaciones de deuda de corto y largo plazo con indexación a la inflación. A continuación, se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés indexadas al IPC.

## Riesgo Operacional

	<b>Saldo al 31 de diciembre 2019</b>	<b>IPC 12 meses diciembre 2019</b>	<b>Variación IPC en puntos básicos</b>	<b>Efecto Intereses Sobre Utilidad Antes de Impuestos a diciembre 2019</b>
Obligaciones financieras indexadas a IPC	\$ 728,816,420	3.84%	+/- 25pbs	+/- 912,771

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo, cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) implementado de acuerdo con los lineamientos establecidos en el capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), de la Superintendencia Financiera de Colombia. Este sistema es administrado por la Dirección de Riesgo Operativo, la cual se encuentra bajo la Gerencia Financiera, Administrativa y Riesgo.

El Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) con políticas y metodologías diseñadas en busca de una adecuada gestión y monitoreo de la exposición. La gestión del riesgo operacional se ha integrado como un elemento fundamental para que los dueños de proceso administren sus exposiciones de manera proactiva y eficiente, al estar alineada al modelo de autogestión, permitiendo reducir los errores e identificar oportunidades de mejoramiento que soporten el desarrollo y operación a través de la definición y ejecución de los diferentes planes de acción. Durante el segundo semestre de 2019 no se registraron eventos de riesgo operacional asociados al Patrimonio Autónomo.

### Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo

El riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo se entiende como la posibilidad de pérdida económica o de daño del buen nombre que pudiera sufrir el Patrimonio Autónomo si fuera utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos, o para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades a través de la Entidad.

En virtud de lo anterior, y consciente de su compromiso de luchar contra las organizaciones criminales, la Fiduciaria, en cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, adoptó los mecanismos necesarios para evitar la ocurrencia de eventos que puedan afectar negativamente sus resultados y su negocio.

Por este motivo, Fiduciaria Corficolombiana cuenta con un Sistema de Administración del Riesgo del Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo SARLAFT, el cual está integrado por etapas, elementos, políticas, procedimientos y metodologías para la identificación, evaluación, control y monitoreo de estos riesgos, así como el conocimiento de los clientes, sus operaciones con la Fiduciaria y los segmentos de mercado atendidos; el sistema, el cual está contenido

## 5. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL RIESGO (continuación)

### Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo (continuación)

en el manual de SARLAFT aprobado por la Junta Directiva, también considera el monitoreo de las transacciones, la capacitación al personal y la colaboración con las autoridades, y es administrado por el Oficial de Cumplimiento, quien tiene la responsabilidad de evaluar los mecanismos de prevención y control, a fin de establecer la efectividad de los mismos y su cumplimiento por parte de todos los funcionarios de la Fiduciaria.

Dentro del marco de la regulación de la Superintendencia Financiera de Colombia y en especial siguiendo las instrucciones impartidas en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica, Fiduciaria Corficolombiana presenta unos resultados satisfactorios en la gestión adelantada con relación al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo SARLAFT, los cuales se ajustan a las normas vigentes, a las políticas y metodologías adoptadas por la Junta Directiva y a las recomendaciones de los Estándares Internacionales relacionados con el tema.

Las actividades del SARLAFT se desarrollaron teniendo en cuenta las metodologías adoptadas por la Fiduciaria, lo que permitió continuar con la mitigación de los riesgos como consecuencia de la aplicación de controles diseñados para cada uno de los factores de riesgo definidos en la Circular Básica Jurídica Parte I Título IV Capítulo IV de la Superintendencia Financiera de Colombia (cliente, producto, canal y jurisdicción). De acuerdo con las mediciones realizadas durante el segundo semestre de 2019 con base en el SARLAFT, la entidad mantiene niveles de riesgo “Medio Bajo” y “Bajo”; no obstante, éstos son monitoreados trimestralmente.

La Fiduciaria cuenta con herramientas tecnológicas que le han permitido implementar la política de conocimiento del cliente y el monitoreo de señales de alerta con el propósito de identificar operaciones inusuales y reportar las operaciones sospechosas a la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), en los términos que establece la Ley.

El sistema también contiene modelos de segmentación de los factores de riesgo del SARLAFT (cliente, producto, canal y jurisdicción) que le permiten a la entidad identificar riesgos y detectar operaciones inusuales partiendo del perfil de los segmentos.

De otro lado, con el fin de impulsar y consolidar la cultura de prevención, la Fiduciaria Corficolombiana cuenta con un programa institucional de capacitación dirigido a los colaboradores, en el cual se transmiten conocimientos, información relevante y se imparten directrices respecto al marco regulatorio y los mecanismos de control que se tienen sobre la prevención del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo.

En cuanto al deber de colaboración con las autoridades, y en cumplimiento de lo establecido en las normas legales, la Fiduciaria presentó oportunamente los informes y reportes institucionales a la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), y atendió las solicitudes de información presentadas por parte de las autoridades.

La supervisión directa de los controles para prevenir estos riesgos es efectuada por el Oficial de Cumplimiento; así mismo ejercen supervisión la Auditoría Interna y la Revisoría Fiscal de la Fiduciaria, como también la administración y la Junta Directiva a través de los informes presentados periódicamente por el Oficial de Cumplimiento y el Revisor Fiscal de la Fiduciaria.

De acuerdo con los resultados de las diferentes etapas del SARLAFT, los informes de los entes de control y los pronunciamientos de la Junta Directiva con relación a los informes presentados por el Oficial de Cumplimiento trimestralmente, la entidad mantiene una adecuada gestión del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo.

Durante el Segundo semestre de 2019, se atendieron los informes presentados por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Auditoría Interna de la Fiduciaria y por la Revisoría Fiscal de la Fiduciaria sobre el SARLAFT, con el fin de implementar las recomendaciones orientadas a la optimización del Sistema. De acuerdo con los informes recibidos, los resultados de la gestión del SARLAFT en la Fiduciaria se consideran satisfactorios.

## 6. USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS

La preparación de los estados financieros de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia requiere que el Patrimonio Autónomo realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos y pasivos contingentes en la fecha del balance, así como los ingresos y gastos del semestre. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente.

Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante en los estados financieros se describe en las siguientes notas:

- Nota 9 – Cuentas por cobrar, en lo relacionado con el deterioro.
- Nota 11 - Propiedades de inversión.

## 7. EFECTIVO

El siguiente es el detalle del efectivo:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Bancolombia	\$ 17,759	\$ 17,734
Banco de Occidente	794,091	1,566,447
Banco Davivienda	56,692	56,664
Banco Itaú	19,179	167,417
Banco de Bogotá	192,528	370,471
Banco Sudameris	2,662	2,603
	<b>1,082,911</b>	2,181,336
Bancos en operación conjunta	1,683,507	5,022,838
Caja menor en operación conjunta	44,275	44,275
	<b>\$ 2,810,693</b>	<b>\$ 7,248,449</b>

Los saldos bancarios están disponibles y no hay restricciones sobre su uso.

Al 31 de diciembre de 2019 y al 30 de junio de 2019 los saldos bancarios ganan un interés efectivo anual, según las tarifas determinadas por los bancos correspondientes.

## 8. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

El siguiente es el detalle de las inversiones a valor razonable con cambios en resultados:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
<b>Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva</b>		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 20,955,359	\$ 18,380,208
FIC Sumar	1,065,714	9,408,016
FIC Occirenta	467,059	8,034,547
FIC Old Mutual	2,022,785	5,072,731
	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
FIC Corredores Davivienda	169,144	14,841
FIC Fiducuenta	7,133	7,010
PA Accion Fiduciaria	11,171	-
	<b>24,698,365</b>	<b>40,917,353</b>
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva O.P.	14,799,243	21,186,354
CDT en operación conjunta	677,426	453,156
Derechos en fideicomisos en operación conjunta	-	6,468,259
	<b>15,476,669</b>	<b>28,107,769</b>
	<b>\$ 40,175,034</b>	<b>\$ 69,025,122</b>

A continuación, se detalla la continuación, se detalla la calificación de las entidades en donde están las inversiones.

<b>Entidad</b>	<b>Calificadora</b>	<b>Calificación</b>
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Ratings Colombia - S1	S2/AAAf (Col)
FIC Sumar	Brc Standard & Poor'S	F AAA /2/BRC1+
FIC Occirenta	Investor Services S.A. Scv	AAA/ 2+
FIC Corredores Davivienda	BRC Investor Services S.A	F AAA
FIC OLD Mutual	Fitch Ratings Colombia	S2/AAAf (col)
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia	S1/AAAf (col)

Estos recursos se tienen invertidos en FIC'S con el propósito de constituir inversiones con los excedentes de liquidez del Patrimonio Autónomo para atender la operación.

## 9. CUENTAS POR COBRAR, NETO

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Arrendamientos (a)	<b>\$ 10,183,893</b>	\$ 8,564,286
Impuestos	<b>521,212</b>	265,910
Anticipos de contratos y proveedores	<b>372,741</b>	322,573
Diversas (b)	<b>10,137,757</b>	7,287,140
Deterioro cuentas por cobrar (c)	<b>(10,264,304)</b>	(6,738,177)

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
<b>Operación conjunta</b>	<b>10,951,299</b>	9,701,732
Giro de excedentes	<b>169,556</b>	246,056
Concesión mensual	<b>3,232,216</b>	6,888,411
Estimación renta variable	<b>7,162,337</b>	-
Estimación otros conceptos	<b>431,299</b>	-
Administración y Fondo común de gastos	<b>686,175</b>	1,054,618
Diversas	<b>247,370</b>	526,063
Otras cuentas por cobrar	<b>477,658</b>	244,869
Comercial	<b>174,791</b>	185,682
Otros Servicios	<b>347,808</b>	469,740
Anticipos de contratos y proveedores	<b>137,600</b>	280,895
Deterioro cuentas por cobrar (d)	<b>(2,149,441)</b>	(1,897,463)
	<b>10,917,369</b>	7,998,871
	<b>\$ 21,868,668</b>	\$ 17,700,603

### Cuentas por Cobrar Largo Plazo

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar largo plazo:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Arrendamientos (*)	<b>\$ 602,602</b>	\$ 665,536

(\*) Corresponde al giro efectuado a Inversiones Toronto (Chuck E Cheese's) por \$1,800,000 pagadero en 120 cuotas sin intereses según contrato. El cual es reconocido como un instrumento financiero y se encuentra medido al costo amortizado.

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
<b>Cuentas por cobrar a corto plazo</b>	<b>\$ 21,868,668</b>	\$ 17,700,603
<b>Cuentas por cobrar a largo plazo</b>	<b>602,602</b>	665,536
	<b>\$ 22,471,270</b>	\$ 18,366,139

## 9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

(a) Registra el valor generado por los cánones de arrendamiento como se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Logística de Distribución Sánchez Polo S.A (1)	\$ 3,323,082	\$ 3,418,813
Alfacer del Caribe S.A	2,952,873	-
Accuro S.A.S (2)	1,243,172	1,482,805
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda	699,274	1,909,666
Famgar S.A.S	342,466	342,466
Industria Gráfica Latinoamerica S.A.	258,389	249,820
Eduparques S.A.S	213,121	203,583
Uros Salud Integral S.A.S	195,252	-
Jerónimo Martins Colombia	192,990	-
HP Colombia S.A.	181,469	-
Otros terceros	581,805	480,382
Almacenes Exitó S.A	-	276,597
Renault Sociedad de Fabricación de Automotores S.A.S.	-	200,154
	<b>\$ 10,183,893</b>	<b>\$ 8,564,286</b>

(1) El cliente se encuentra en proceso de reestructuración desde agosto de 2017.

(2) Corresponde al canon de arriendo sobre los contratos de mandato en el Centro Comercial Atlantis y Centro Comercial Ideo Itagüí, administrados por el operador Accuro.

(b) A continuación, se detalla las cuentas por cobrar diversas:

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Intereses moratorios	\$ 955,738	\$ 891,444
Administración y cuota fondo común de gastos	680,119	727,354
Servicios públicos	43,308	79,704
Otros servicios	263,353	74,629
Siniestros	1,202,255	992,353
Otras	118,507	213,784
Cobertura de riesgo de no ocupación (i)	5,979,211	3,460,055
Otras por cobrar a Fideicomitentes	825,567	777,314
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	69,699	70,503
	<b>\$ 10,137,757</b>	<b>\$ 7,287,140</b>

(i) Corresponde a rentas por no ocupación pactados en los siguientes inmuebles:

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Alianza Fiduciaria S.A. - Nuestro Montería	\$ 307,380	\$ 1,087,283
Itau Fiduciaria Patrimonios Autónomos - Plaza Central	5,523,142	2,201,154
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S.	148,689	171,618
	<b>\$ 5,979,211</b>	<b>\$ 3,460,055</b>

(c) A continuación, se detalla el deterioro de las cuentas por cobrar.

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
<b>Saldo inicial</b>	<b>\$ 6,738,177</b>	<b>\$ 5,510,839</b>
Castigos de cartera	(406,926)	-
Deterioro	3,933,053	1,227,338
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 10,264,304</b>	<b>\$ 6,738,177</b>

(d) A continuación, se detalla el deterioro de las cuentas por cobrar en las operaciones conjuntas:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>\$ 1,897,463</b>	1,717,025
Recuperación de cartera	<b>(265,436)</b>	(107,641)
Condonación	<b>175,761</b>	2,026
Deterioro	<b>341,653</b>	286,053
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 2,149,441</b>	1,897,463

## 10. OTROS ACTIVOS

El siguiente es el detalle de los otros activos:

Póliza multirriesgo	<b>\$ 401,047</b>	-
Póliza responsabilidad civil	<b>16,700</b>	57,669
Otros	<b>128,782</b>	-
Impuestos	<b>8,319</b>	-
Incentivos por periodos de gracia	<b>37,119</b>	37,016
Incentivos por aportes de obra	<b>256,013</b>	261,589
Contribución por valorización	<b>-</b>	1,594,235
	<b>847,980</b>	1,950,509

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Seguros	<b>345,600</b>	67,396
Otros activos	<b>965,855</b>	280,896
Incentivos por periodos de gracia	<b>407,831</b>	397,519
Incentivos por aportes de obra	<b>392,180</b>	399,132
	<b>2,111,466</b>	1,144,943
	<b>\$ 2,959,446</b>	\$ 3,095,452

El siguiente es el detalle de los otros activos de largo plazo:

Gastos pagados por anticipado (a)	<b>\$ 1,345,407</b>	1,345,407
Encargos en garantía	<b>11,102,036</b>	11,835,356
Incentivos por periodos de gracia	<b>139,197</b>	157,859
Incentivos por aportes de obra	<b>1,002,717</b>	1,120,085
	<b>13,589,357</b>	14,458,707
<b>Operación conjunta</b>		
Encargos en garantía	<b>274,992</b>	190,226
Incentivos por periodos de gracia	<b>805,156</b>	954,685
Incentivos por aportes de obra	<b>6,468,169</b>	6,717,281
	<b>7,548,317</b>	7,862,192
	<b>\$ 21,137,674</b>	\$ 22,320,899
Otros activos corto plazo	<b>\$ 2,959,446</b>	3,095,452
Otros activos largo plazo	<b>21,137,674</b>	22,320,899
	<b>\$ 24,097,120</b>	\$ 25,416,351

(a) Corresponde a los gastos pagados por anticipado a Pei Asset Management S.A.S. por la comisión de estructuración para la adquisición de los inmuebles los cuales se legalizan a medida que se titularicen los inmuebles, estos anticipos son no corrientes.



Fecha de Desembolso	Gastos Anticipados Comisión Estructuración	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
29/12/2016	Portafolio Davivienda	\$ 75,407	\$ 75,407
30/06/2017	Casa Atlantis	100,000	100,000
29/12/2017	Nutresa Cartagena	1,170,000	1,170,000
		<b>\$ 1,345,407</b>	<b>\$ 1,345,407</b>

Al 31 de diciembre de 2019, el Patrimonio Autónomo cuenta con tres pólizas las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado por seguros, así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Multirisgo	PMRA 4245032	16/03/2019 / 15/03/2020	\$ 3,363,297,024
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil	LRCG- 4405293	15/03/2019 / 15/03/2020	15,000,000
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Directores	DOFF-980854-1	05/08/2019 / 04/08/2020	84,721,500

## 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
<b>Terrenos y edificios (1)</b>	<b>\$ 5,496,016,320</b>	<b>\$ 4,598,221,342</b>
<b>Construcciones en curso (2)</b>	<b>55,173,000</b>	<b>50,988,019</b>
<b>Anfiteatros (3)</b>	<b>433,548,755</b>	<b>926,225,496</b>
	<b>5,984,738,075</b>	<b>5,575,434,857</b>
<b>Operación conjunta</b>		
<b>Terrenos y edificios - Jardín Plaza (1)</b>	<b>189,705,289</b>	<b>185,816,896</b>
<b>Edificios - Únicos (1)</b>	<b>1,253,005</b>	<b>-</b>
<b>Edificios - Plaza Central (1)</b>	<b>5,558,101</b>	<b>4,689,028</b>
<b>Edificios - City U (1)</b>	<b>70,995</b>	<b>-</b>
<b>Construcciones en curso - Jardín Plaza (2)</b>	<b>6,001,591</b>	<b>2,733,682</b>
	<b>202,588,981</b>	<b>193,239,606</b>
	<b>\$ 6,187,327,056</b>	<b>\$ 5,768,674,463</b>

(1) Corresponde a los inmuebles clasificados como propiedades de inversión los cuales son medidos a valor razonable:

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Saldo inicial	\$ 4,598,221,342	\$ 4,504,820,500
Adquisiciones del semestre	763,818,565	22,996,596
Valorización, neta (a)	133,976,413	70,404,246
Saldo Final	5,496,016,320	4,598,221,342
<b>Operación conjunta</b>		
Saldo inicial	190,505,924	177,850,594
Adquisiciones del semestre - Plaza Central	779,850	-
Adquisiciones del semestre - Jardín Plaza	376,604	-
Adquisición Únicos	1,253,006	-
Adquisición City U	70,995	-
Valorización - Plaza Central (a)	89,223	196,475
Valorización - Jardín Plaza (a)	3,511,788	12,458,855
Saldo Final	196,587,390	190,505,924
<b>Total, Terrenos y Edificios</b>	<b>\$ 5,692,603,710</b>	<b>\$ 4,788,727,266</b>

## 11. Propiedades de Inversión (continuación)

Durante el segundo semestre de 2019, el Patrimonio adquirió los inmuebles que se detallan a continuación:

Inmueble	Fecha de Activación	Costo de Adquisición	Gastos Notariales y de		Total
			Beneficencia		
Activación de Construcciones en Curso	2do Semestre	\$ 18,091,404	\$ -	\$	18,091,404
One plaza piso 11	28/08/2019	6,797,280	74,474		6,871,754
Nuestro Cartago (a)	1/10/2019	50,493,193	1,119,919		51,613,112
Inmuebles Únicos (b)	16/12/2019	689,722,750	-		689,722,750
		<u>\$ 765,104,627</u>	<u>\$ 1,194,393</u>	<u>\$</u>	<u>766,299,020</u>

(a) El 01 de octubre de 2019, suscribió una escritura pública de compraventa (el “Contrato”) con las sociedades Promotora Nuestro Cartago S.A.S. y Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera del Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Cartago y del Fideicomiso Centro Comercial Lote Nuestro Cartago, en virtud de la cual, el Fideicomiso Centro Comercial Lote Nuestro Cartago transfiere al PEI a título de compraventa el derecho de dominio y la posesión material de una cuota parte equivalente al 70% (la “Cuota Parte”) sobre 124 locales comerciales del centro comercial denominado Nuestro Cartago (los “Locales Comerciales”), ubicado en la Carrera 2 Calle 33 Vía al municipio de Anserma Nuevo del municipio de Cartago, Valle del Cauca.

(b) El 16 de diciembre de 2019, se suscribieron los otrosíes integrales a los contratos de fiducia de los Patrimonios Autónomos Outlets, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa, donde Patrimonio Estrategias Inmobiliarias ingresa en calidad de fideicomitente adquiriendo el 80% de los derechos fiduciarios en cada uno de los Patrimonios de propiedad.

Durante el primer semestre de 2019, el Patrimonio adquirió los inmuebles que se detallan a continuación:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Gastos Notariales y de		Total
			Beneficencia		
Activación de Construcciones en Curso	1er Semestre	\$ 4,223,846	\$ 566	\$	4,224,412
EPS Sanitas Tequendama	15/5/2019	18,772,184	-		18,772,184
		<u>\$ 22,996,030</u>	<u>\$ 566</u>	<u>\$</u>	<u>22,996,596</u>

Las propiedades de inversión se encuentran arrendadas a clientes bajo contratos de arrendamiento que califican como leasing operativo. Dichos contratos generalmente se firman por períodos que van entre 1 y 30 años con opción de renovación por el mismo período que se firma inicialmente en cánones de arrendamiento fijados mensualmente que se ajustan por IPC anualmente contado desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2019, el Patrimonio tiene firmados documentos vinculantes que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, pueden resultar en una futura adquisición de inmuebles, como se relaciona a continuación:

### Desembolsos a Realizar según Documentos Vinculantes Vigentes a la Fecha

Adquisiciones Futuras con Documentos Vinculantes	2020	2021	2022
Total adquisiciones inmuebles / año	<u>\$ 372,038,000</u>	<u>\$ 260,568,000</u>	<u>\$ -</u>

Al cierre del 31 de diciembre 2019 y al de 30 de junio de 2019, no se realizaron ventas de propiedades de inversión ni existen restricciones o pignoraciones sobre las mismas.

(a) El siguiente es el detalle de la valorización neta:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Valorización neta	<b>\$ 133,976,413</b>	\$ 70,404,246
Valorización - Plaza Central	<b>89,223</b>	196,475
Valorización - Jardín Plaza	<b>3,511,788</b>	12,458,855
	<b>\$ 137,577,424</b>	\$ 83,059,576

La metodología de valoración de los activos inmobiliarios para los efectos de estos estados financieros sigue los estándares descritos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Estas normas reflejan los estándares establecidos por IVSC (International Valuation Standards Council).

Los enfoques de valoración aplicados son: el Enfoque de Ingresos – que contiene dos métodos: Capitalización de Ingresos y Flujo de Caja Descotado, Enfoque del Mercado, y Enfoque de Costos. Cada enfoque de valoración incluye diferentes métodos de aplicación dependiendo en la clase de activo. Para activos de inversión que generan un flujo de caja, se da más importancia y énfasis al Enfoque de Ingresos en la conciliación del valor razonable del activo.

### Capitalización de Ingresos

Los ingresos brutos potenciales, vacancia del mercado, y gastos operacionales están estimados para el primer año y así aproximar los ingresos netos operacionales del activo. Después, se divide los ingresos netos operacionales por una tasa de capitalización que refleja el perfil de riesgo del activo para estimar el valor razonable.

### Flujo de Caja Descotado

Involucra la estimación de una tasa de descuento que refleja el perfil de riesgo del activo y los retornos esperados del mercado. Esta tasa de descuento que aplica a los flujos de caja netos proyectados se lleva a un valor presente. Este requiere la modelación de ingresos futuros, vacancia, y los gastos operacionales del activo tomando en cuenta el desempeño histórico de la propiedad analizada y condiciones del mercado actual y en el futuro.

(2) El siguiente es el movimiento de las construcciones en curso:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Saldo inicial construcciones en curso	<b>\$ 53,721,701</b>	\$ 41,586,592
Adquisiciones del semestre	<b>25,544,294</b>	16,358,955
Capitalizaciones del semestre	<b>(18,091,404)</b>	(4,223,846)
Saldo final	<b>\$ 61,174,591</b>	\$ 53,721,701

El siguiente es el movimiento de las construcciones en curso al 31 de diciembre de 2019:

<b>Inmueble</b>	<b>Saldo Final al 30 de junio de 2019</b>	<b>Adquisiciones</b>	<b>Capitalizaciones</b>	<b>Saldo Final al 31 de diciembre de 2019</b>
Amadeus - Bogotá	\$ 58,897	\$ 35,748	\$ 61,964	\$ 32,681
Atlantis - Bogotá	6,920,504	1,001,932	7,884,507	37,929
Atrio - Bogotá	27,268,177	12,255,977	–	39,524,154
Barú Hotel Calablanca - Cartagena	11,220	78,052	–	89,272
Centro Comercial Unico Barranquilla	1,090,843	(1,090,843)	–	–
Centro Comercial Unico Cali	1,734,284	(1,734,284)	–	–
Centro comercial Unico Neiva	537,528	(537,528)	–	–
Centro Comercial Unico Villavicencio	619,322	(619,322)	–	–
Centro Comercial Unico Yumbo	397,524	(397,524)	–	–
Cesde	–	33,330	33,330	–
Cittium - Tenjo	2,622,882	1,635,577	4,036,363	222,096
City U - Bogotá	229,685	180,887	289,698	120,874
Clínica las Americas - Medellín	105,818	83,071	–	188,889
Clínica Sanitas Ciudad Jardín - Cali	289,977	312,053	–	602,030
Davivienda Calle 35 - Bucaramanga	35,256	–	–	35,256
Davivienda Calle 94 - Bogotá	1,197	–	–	1,197
Davivienda CC Salitre Plaza - Bogotá	15,131	–	15,131	–
Davivienda CC Salitre Plaza 2 - Bogotá	8,525	–	8,525	–
Davivienda Iserra 100	–	39,117	–	39,117
Davivienda CC. Chico	–	21,148	–	21,148
Emergia	–	484,057	484,057	–
Bodytech Cali	–	27,703	–	27,703
Sanitas Versalle	–	78,100	–	78,100
Centro Comercial Unico Dosquebradas	–	287	–	287
Isagen	–	258,973	253,123	5,850
Torre Corpbanca Calle 100	–	297,289	297,289	–
Centro Comercial Unico Pasto	–	696	–	696
Davivienda Edificio Calle 18	–	110,105	–	110,105
Davivienda edificio el Café Medellín	733,992	184,298	–	918,290
Davivienda Torre CCI - Bogotá	373,177	373,176	–	746,353
Deloitte - Bogotá	1,309	90,604	56,287	35,626
El Tesoro 4 - Medellín	562,920	565,967	–	1,128,887
Fijar 93B - Bogotá	22,599	–	22,599	–
Ideo - Itagüí	16,244	287,504	289,129	14,619
Itaú – Bogotá	317,895	3,121,134	383,600	3,055,429
Jardín Plaza - Cúcuta	1,124,200	1,744,731	–	2,868,931

## 11. Propiedades de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo Final al 30 de junio de 2019	Adquisiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 31 de diciembre de 2019
Koba – Ibagué	230	14,774	–	15,004
Koba - Río Negro	18,876	–	–	18,876
El Cortijo	28,935	198,259	227,194	–
Nuestro - Bogotá	2,433,525	1,263,531	–	3,677,793
Nuestro - Cartago	84,470	(84,470)	–	–
Nuevos tramos	–	7,140	–	7,140
Plaza Central - Bogotá	338,952	1,822,965	779,850	1,382,067
Quadratto - Tenjo	52,156	12,147	64,303	–
Redetrans - La Estrella	17,850	–	17,850	–
Redetrans - Medellín	2,674,769	(502,911)	2,171,858	–
ZFP - Palmira	239,150	265,594	338,143	166,601
	50,988,019	21,919,044	17,714,800	55,173,000
Jardín Plaza - Cali	2,733,682	3,625,250	376,604	6,001,591
	\$ 53,721,701	\$ 25,544,294	\$ 18,091,404	\$ 61,174,591

(3) El siguiente es el movimiento de los pagos por anticipos:

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Saldo inicial anticipos	\$ 926,225,496	\$ 605,524,126
Adiciones	176,147,475	337,968,486
Legalizaciones (*)	(668,824,216)	(17,267,116)
Saldo final	\$ 433,548,755	\$ 926,225,496

(\*) Durante el segundo semestre de 2019, se realizaron las legalizaciones de la propiedad de inversión de los centros comerciales de Unico, Sanitas Versalle, atrio, entre otras.

El siguiente es el detalle de los anticipos otorgados para la propiedad de inversión, los cuales se desembolsan según lo establecido en la promesa de compraventa de cada Inmueble que está en proceso de adquisición:

El siguiente es el estado de los anticipos al 31 de diciembre de 2019:

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 30 de junio de 2019	Adiciones	Legalizaciones	Saldo Final al 31 de Diciembre de 2019
Atlantis	\$ 121,829	\$ –	\$ 121,829	\$ –
Atrio	120,168,750	135,614,773	–	255,783,523
Centro Comercial Unico B/quilla	284,383,880	–	284,383,880	–
Centro Comercial Unico Neiva	58,354,283	–	58,354,283	–
Centro Comercial Unico Villao	76,786,592	–	76,786,592	–
Centro Comercial Unico Yumbo	26,876,671	–	26,876,671	–
Centro Comercial Unico Cali	217,165,872	–	217,165,872	–
Cittium	323,360	205,284	528,644	–

## 11. Propiedades de Inversión (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 30 de junio de 2019	Adiciones	Legalizaciones	Saldo Final al 31 de Diciembre de 2019
Clinica Sanitas Ciudad Jardín	10,662,192	875,708	-	11,537,900
Edificio C -26	37,800,000	12,600,000	-	50,400,000
El Tesoro 4	16,686,244	5,831,504	-	22,517,748
Jardín Plaza Cúcuta	46,639,730	-	-	46,639,730
Nuestro Bogotá	30,000,000	-	-	30,000,000
El Corfijo	65,050	65,050	130,100	-
Emergia	191,043	-	191,043	-
Mapire - Bogotá	-	21,900	-	21,900
Fijar 93B - Bogotá	-	399,094	-	399,094
Sanitas Versalle	-	10,699,116	4,136,247	6,562,869
Koba - Ibague	-	9,669,810	-	9,669,810
Redetrans La estrella - Medellín	-	16,181	-	16,181
ZFP	-	149,055	149,055	-
	<b>\$ 926,225,496</b>	<b>\$ 176,147,475</b>	<b>\$ 668,824,216</b>	<b>\$ 433,548,755</b>

A continuación, se detalla el movimiento de la propiedad de inversión (anticipos y construcciones):

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Adquisiciones del semestre	\$ 25,544,294	\$ 16,358,955
Capitalizaciones del semestre	(18,091,404)	(4,223,846)
Adiciones	176,147,475	337,968,486
Legalizaciones	(668,824,216)	(17,267,116)
	<b>\$ (485,223,851)</b>	<b>\$ 332,836,479</b>

A continuación, se detalla el saldo de las propiedades de inversión por cada uno de los inmuebles:

No.	Inmuebles	Fecha de Último Avalúo	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
1	Emergia - Manizales	8/02/2019	\$ 31,140,653	\$ 30,083,141
2	Atlantis - Bogotá	26/02/2019	176,919,665	165,822,400
3	Lote El Palmar	13/03/2019	2,845,297	2,792,522
4	Ciplas - Bogotá	15/03/2019	97,156,915	95,354,807
5	Estra - Medellín	15/03/2019	43,231,429	42,429,554
6	QBE - Bogotá	15/03/2019	44,529,051	43,703,107
7	Nutresa - Florencia	27/03/2019	19,435,853	19,075,349
8	Cittium - Tenjo	26/04/2019	169,863,992	162,723,357
9	Divercity	26/04/2019	29,048,507	28,509,703
10	Ideo - Cali	26/04/2019	38,294,188	37,583,891
11	Isagen - Medellín	26/04/2019	128,518,003	125,885,562
12	LG Palmira	26/04/2019	46,134,055	45,278,340

No.	Inmuebles	Fecha de Último Avalúo	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
13	Nuestro Montería	26/04/2019	<b>74,740,256</b>	73,353,941
14	Nutresa - Montería	26/04/2019	<b>47,141,138</b>	46,266,744
15	Nutresa - Palermo	26/04/2019	<b>21,575,375</b>	21,175,186
16	Nutresa - Pasto	26/04/2019	<b>33,908,556</b>	33,279,605
17	Nutresa - Valledupar	26/04/2019	<b>24,155,641</b>	23,707,592
18	Plaza Central - Bogotá	26/04/2019	<b>807,859,546</b>	792,875,328
19	Seguros del Estado - Bogotá	26/04/2019	<b>28,923,391</b>	28,386,907
20	Torre Corpbanca - Bogotá	26/04/2019	<b>159,363,365</b>	156,115,409
21	Casa vecina Atlantis – Bogotá	10/05/2019	<b>2,384,124</b>	2,339,903
22	Éxito Belén - Medellín	10/05/2019	<b>10,855,549</b>	10,654,195
23	Éxito Cedi - Bogotá	10/05/2019	<b>46,484,279</b>	45,622,069
24	Éxito Itagüí - Itagüí	10/05/2019	<b>35,879,637</b>	35,214,126
25	Nutresa - Aguachica	10/05/2019	<b>17,623,881</b>	17,296,986
26	Amadeus - Bogotá	7/06/2019	<b>115,845,335</b>	113,635,047
27	Cinemark - Medellín	7/06/2019	<b>12,352,980</b>	12,123,851
28	Éxito Poblado - Medellín	7/06/2019	<b>78,523,530</b>	77,067,042
29	Itau - Bogotá	7/06/2019	<b>79,947,361</b>	78,084,750
30	Xerox – Bogotá	7/06/2019	<b>40,810,002</b>	40,053,040
31	Deloitte - Bogotá	11/06/2019	<b>28,493,795</b>	27,909,976
32	Mapfre - Bogotá	11/06/2019	<b>14,783,048</b>	14,508,845
33	Itau - Medellín	18/07/2019	<b>7,723,605</b>	7,491,985
34	Avianca – Bogotá	26/07/2019	<b>158,631,156</b>	154,283,428
35	Elemento - Bogotá	26/07/2019	<b>174,439,898</b>	169,145,964
36	One Plaza - Medellín	26/07/2019	<b>100,995,264</b>	95,840,102
37	Redetrans - Bucaramanga	26/07/2019	<b>4,080,257</b>	5,342,308
38	Redetrans - Medellín	26/07/2019	<b>21,785,549</b>	17,135,732
39	Redetrans - Mosquera	26/07/2019	<b>22,576,070</b>	24,355,596
40	Redetrans - Yumbo	26/07/2019	<b>7,505,031</b>	8,531,046
41	Redetrans La estrella - Medellín	26/07/2019	<b>13,762,859</b>	20,951,205
42	Suppla - Cali	12/08/2019	<b>34,488,857</b>	33,752,363
43	Bodytech - Armenia	20/08/2019	<b>5,249,022</b>	4,255,423
44	Bodytech - Cali	20/08/2019	<b>10,421,001</b>	11,411,102
45	Bodytech - Chía	20/08/2019	<b>9,187,309</b>	9,645,556
46	Bodytech - Dosquebradas	20/08/2019	<b>2,673,169</b>	2,702,330
47	Bodytech - Ibagué	20/08/2019	<b>4,475,556</b>	4,015,447
48	Colsanitas – Bogotá	20/08/2019	<b>58,992,194</b>	55,851,678
49	Éxito - Valledupar	23/08/2019	<b>3,693,887</b>	3,516,329
50	WBP – Bogotá	23/08/2019	<b>51,063,805</b>	50,420,661
51	One Plaza-Piso 11	28/08/2019	<b>6,976,893</b>	–
52	Alfacer - Barranquilla	9/09/2019	<b>75,415,902</b>	73,358,988
53	Cesde - Medellín	9/09/2019	<b>41,846,522</b>	40,870,114
54	El Cortijo	10/09/2019	<b>54,553,725</b>	51,755,530
55	Suppla - Bogotá	18/09/2019	<b>35,114,986</b>	34,320,265
56	ZFP - Palmira	18/09/2019	<b>62,211,005</b>	61,377,561
57	Nuestro-Cartago	1/10/2019	<b>53,388,404</b>	–
58	Ideo - Itagüí	11/10/2019	<b>49,338,815</b>	45,860,203
59	Nutresa Cartagena	11/10/2019	<b>43,110,213</b>	42,533,819
60	Quadratto - Tenjo	11/10/2019	<b>50,805,512</b>	50,563,443
61	Torre Pacífic - Bogotá	11/10/2019	<b>159,154,141</b>	155,093,894
62	Carulla Paseo Real	18/11/2019	<b>19,767,681</b>	19,581,145
63	Carvajal - Bogotá	18/11/2019	<b>123,747,895</b>	116,473,857

## 11. Propiedades de Inversión (continuación)

No.	Inmuebles	Fecha de Último Avalúo	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
64	Fijar 93B - Bogotá	18/11/2019	33,899,364	32,956,984
65	Andirent - Bogotá	19/11/2019	22,098,820	21,284,715
66	Unicos	16/12/2019	724,426,265	–
67	BTS Sanitas Tequendama	18/12/2019	23,591,640	22,815,706
68	Hada - Barranquilla	18/12/2019	33,408,807	29,820,882
69	Torre Alianza Bogotá	18/12/2019	97,513,782	94,164,327
70	Portafolio Davivienda	19/12/2019	471,108,611	463,214,603
71	City U - Bogotá	30/12/2019	114,024,451	114,614,776
			<b>\$ 5,496,016,320</b>	<b>\$ 4,598,221,342</b>
	<b>Inmueble operación conjunta</b>			
72	Plaza Central – Bogotá (*)	26/04/2019	\$ 5,558,101	\$ 4,689,028
73	Jardín Plaza – Cali (*)	7/06/2019	189,705,289	185,816,896
74	Unicos	31/12/2019	1,253,005	–
75	City U - Bogotá	31/12/2019	70,995	–
			<b>\$ 196,587,390</b>	<b>\$ 190,505,924</b>

(\*) Corresponde al valor del activo integrado en el Patrimonio Autónomo según operación conjunta donde participa PEI con el 49% del valor de los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso Jardín Plaza, 77% en los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación Plaza Central, 80% en los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación Unico y 50% en los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación City U.

## 12. PROPIEDAD Y EQUIPO

El Patrimonio Autónomo reconoce la propiedad planta y equipo al costo menos la depreciación acumulada. El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo:

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
<b>Costo</b>		
Saldo anterior	\$ 435,434	\$ 422,577
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	192,570	12,857
<b>Saldo actual</b>	<b>628,004</b>	<b>435,434</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>		
Saldo anterior	348,139	324,708
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	23,413	23,431
<b>Saldo actual</b>	<b>371,552</b>	<b>348,139</b>
	<b>\$ 256,452</b>	<b>\$ 87,295</b>

La depreciación se hace por método de línea recta.

Al cierre del 31 de diciembre de 2019 y al 30 de junio de 2019 no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades y equipo.



### 13. BONOS ORDINARIOS

El siguiente es el detalle de los intereses sobre los bonos ordinarios:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Intereses Bonos	<b>\$ 8,655,120</b>	\$ 3,162,635

El rendimiento de los bonos ordinarios en la serie C esta dado con base en una tasa variable referenciada al índice de precios al consumidor (IPC), adicionado en unos puntos básicos porcentuales expresada como una tasa efectiva anual.

Los pagos de los rendimientos son realizados de forma trimestral.

El siguiente es el detalle de los bonos ordinarios de largo plazo:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Capital Emisión de Bonos	<b>\$ 1,000,000,000</b>	\$ 500,000,000
Costos de emisión (a)	<b>(1,958,307)</b>	(1,165,318)
	<b>\$ 998,041,693</b>	\$ 498,834,682

La emisión de Bonos Ordinarios realizada consta de una (1) serie cuyas características se describen en el numeral 1.31 del Prospecto de Información y se detallan a continuación:

Serie C: Los Bonos Ordinarios de esta serie fueron emitidos en Pesos y devengan un interés con base en una tasa variable referenciado al IPC y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

Para la primera Emisión se ofertaron las siguientes Subseries de la Serie C con los plazos de redención que se señalan a continuación:

<b>Serie</b>	<b>Subserie</b>	<b>Plazo</b>	<b>Fecha de Colocación</b>	<b>Spread sobre IPC</b>	<b>Valor</b>
Serie C	C3	3 años	28/08/2018	2.79%	\$ 116,005,000
Serie C	C10	10 años	28/08/2018	3.96%	209,426,000
Serie C	C25	25 años	28/08/2018	4.30%	174,569,000
					<b>\$ 500,000,000</b>

Para la segunda Emisión se ofertaron las siguientes Subseries de la Serie A y Serie C con los plazos de redención que se señalan a continuación:

Serie	Subserie	Plazo	Fecha de Colocación	Spread sobre IPC	Valor
Serie A	A5	5 años	07/11/2019	6.50% E.A	\$ 122,000,000
Serie A	A10	10 años	07/11/2019	7.28% E.A	226,000,000
Serie C	C25	25 años	07/11/2019	IPC+3.79%	152,000,000
					\$ 500,000,000

Los recursos obtenidos a través de la Primera y Segunda Emisión con cargo al cupo del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios se destinaron en un 100% a la sustitución de deuda utilizada para la adquisición de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio del PEI.

(a) Los costos de emisión corresponden a los pagos realizados a los diferentes agentes intermediarios en la emisión, costos que fueron necesarios para emitir los bonos ordinarios y fueron cancelados a las siguientes entidades:

- Alianza Valores Comisionista De Valores
- BRC Investor Services SA
- Casa Bolsa
- Editorial la República
- Superintendencia financiera de Colombia
- Valores Bancolombia
- Corredores Davivienda
- Bolsa de Valores

Los bonos ordinarios están medidos a costo amortizado por el valor inicial menos los reembolsos, más la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectiva.

## 14. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

### Corto Plazo

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
<b>Obligaciones financieras a corto plazo</b>		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 12,751,174	\$ 87,756,467
Bancolombia S.A.	100,950,598	227,655,535
Banco Davivienda S.A.	-	80,209
Banco de Occidente S.A.	54,742,188	40,032,027
Banco BBVA	-	30,307,851
Banco Colpatría Scotiabank	-	76,021
Banco Itau	-	12,152,650
	<b>\$ 168,443,960</b>	<b>\$ 398,060,760</b>

## 14. Obligaciones Financieras (continuación)

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

### Corto Plazo (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
<b>Obligaciones financieras a corto plazo en O.P</b>		
Banco Itau - Jardín Plaza	\$ -	\$ 230,653
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	<b>5,664,838</b>	2,363,422
Banco BBVA - Jardín Plaza	-	315,323
Banco de Occidente - Jardín Plaza	-	5,072
Banco Davivienda - Plaza Central	<b>47,629</b>	49,196
	<b>\$ 5,712,467</b>	\$ 2,963,666
	<b>\$ 174,156,427</b>	\$ 401,024,426

### Largo Plazo

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
<b>Obligaciones financieras a largo plazo</b>		
Banco de Bogotá S.A.	\$ <b>164,196,405</b>	\$ -
Bancolombia S.A.	<b>76,816,420</b>	227,073,110
Banco Colpatria Scotiabank	<b>67,245,107</b>	62,987,422
Banco Davivienda S.A.	-	49,525,281
Banco Itaú	<b>26,809,461</b>	26,396,046
	<b>335,067,393</b>	365,981,859
<b>Obligaciones financieras a largo plazo en O. P</b>		
Banco Itaú - Jardín Plaza	<b>1,810,278</b>	2,381,945
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	<b>15,243,633</b>	15,243,633
Banco de Occidente - Jardín Plaza	-	490,000
Banco Davivienda - Jardín Plaza	<b>590,450</b>	-
Banco Davivienda - Plaza Central	<b>13,376,524</b>	13,376,522
	<b>\$ 31,020,885</b>	\$ 31,492,100
<b>Total obligaciones financieras a largo plazo</b>	<b>\$ 366,088,278</b>	\$ 397,473,959

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2019, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés.

## 15. CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Comisiones y honorarios (1)	\$ 30,130,928	\$ 9,641,606
Impuestos (2)	10,075,432	12,720,144
Arrendamientos	232,609	288,078
Proveedores (3)	2,998,533	1,352,671
Adecuación e instalación de oficinas	4,311,212	512,308
Retenciones en la fuente	4,128,438	669,205
Adquisición de bienes y servicios nacionales (4)	1,796,852	4,838,700
Excedentes de caja recibidos (Nota 27)	810,43	176,242
Diversas	5,346,254	2,353,011
	<b>59,830,690</b>	<b>32,551,965</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Comisiones	12,207	48,427
Honorarios	1,834,073	1,272,577
Impuesto al valor agregado	4,798,495	3,294,238
Proveedores	3,815,548	2,704,274
Retenciones en la fuente	575,568	395,690
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	1,175,941	721,244
Reintegro de gastos	-	2,179,947
Prediales por pagar	-	186,877
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	369,089	468,039
Recaudos de cartera pendiente por devolución	-	136,488
Derechos fiduciarios	-	5,905,187
Diversas	1,302,634	295,344
	<b>13,883,555</b>	<b>17,608,332</b>
	<b>\$ 73,714,245</b>	<b>\$ 50,160,297</b>

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar de largo plazo:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Retenciones en garantía (5)	\$ 10,912,311	\$ 11,915,816
Retenciones en garantía	268,487	114,678
	<b>\$ 11,180,798</b>	<b>\$ 12,030,494</b>

(1) El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar por comisiones y honorarios:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Comisión administrador inmobiliario (*)	\$ 28,945,100	\$ 5,820,414
Comisión fiduciaria	924,174	862,307
Avalúos	167,385	180,640
Deloitte Asesores Y Consultores Ltda	47,600	-
Ernst & Young Audit S.A.S	13,802	98,452
Otros Honorarios	32,867	111,703
Corredores Davivienda S.A. Comisionista de Bolsa	-	1,234,357
Ultraserfinco S.A.	-	405,337
Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa	-	481,891
Casa De Bolsa S.A. SOC.	-	245,915
Otras comisiones	-	6,373
Brigard y Urrutia Abogados Ltda	-	194,217
	<b>\$ 30,130,928</b>	<b>\$ 9,641,606</b>

(\*) De acuerdo con el contrato de Administración Inmobiliaria suscrito entre el Patrimonio Autónomo y Pei Asset Management, el Patrimonio Autónomo le pagará una comisión adicional del uno por ciento (1%) del valor de la operación de endeudamiento financiero de corto plazo y una comisión del cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor de la operación de endeudamiento financiero de largo plazo utilizada por el Patrimonio Autónomo para (i) la adquisición de un Activo Inmobiliario financiado; o (ii) la realización de una mejora.

Por su gestión de administración el Patrimonio Autónomo pagará un honorario equivalente al uno por ciento (1%) anual del valor promedio del patrimonio, pagadero dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes.

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 9,273,476	\$ 8,995,577
Otros	232,752	461,786
Impuesto predial	51,689	1,927
Contribución de valorización por pagar	-	3,005,932
Impuesto de industria y comercio	517,515	254,922
	<b>\$ 10,075,432</b>	<b>\$ 12,720,144</b>

(2) El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar por impuestos:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Edificio Centro comercial y de Entretenimiento Atlantis Plaza (*)	\$ 993,710	\$ 1,014,138
Zurich Colombia Seguros S.A.	579,058	104,292
Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S	-	82,787
Otros proveedores	1,425,765	151,454
	<b>\$ 2,998,533</b>	<b>\$ 1,352,671</b>

(3) El siguiente es el detalle de los proveedores, por concepto de los servicios prestados y administración de los inmuebles.

### 15. Cuentas por Pagar (continuación)

(\*) Corresponde a los gastos de administración del centro comercial Atlantis el cual es Administrado por la Propiedad Horizontal Edificio Centro Comercial y Entretenimiento, esta cuenta por pagar se legaliza con el cruce de cuentas derivadas del mandato por la remodelación del inmueble.

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Quadratto	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
Alianza Fiduciaria	796,852	-
Redetrans la Estrella	-	963,931
Redetrans Medellín	-	2,674,769
LG Palmira	-	200,000
<b>Total costo inmuebles</b>	<b>\$ 1,796,852</b>	<b>\$ 4,838,700</b>

(4) El siguiente es el detalle de adquisición de bienes y servicios nacionales:

(5) Corresponde al valor retenido como garantía a los terceros que prestan servicio para las obras que adelanta el Patrimonio

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
<b>Garantía adquisiciones</b>		
Comercial Nutresa S.A.S. (*)	\$ 7,868,583	\$ 7,754,174
Hernando Heredia Arquitectos Ltda.	189,527	207,721
Nuestro Montería	-	1,065,097
<b>Garantía arriendos</b>		
Accuro S.A.S. - Aventto Mobili	6,160	6,071
Accuro S.A.S. - El mundo a sus pies	36,412	35,882
Accuro S.A.S. - Juan Fernando Ospina	1,793	1,766
Bancolombia	131,186	129,278
Bienes & Bienes S. A	147,221	147,222
Carrofacil de Colombia S.A.S	65,911	64,953
Firts Data Colombia Ltda.	38,512	37,952
Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Colombia	1,104,311	1,088,254
Genius Services Colombia SAS	279,990	275,918
Hada International	353,038	347,905
Hidratca S.A.S.	5,140	5,065
KM2 Solutions Colombia S. A	318,791	314,156
Redes Y Proyectos De Energia S.A.	-	75,938
Sistemas Colombia	349,712	342,486
<b>Garantía contratos de servicios</b>		
Arquitectura y Concreto S.A.S	12,810	12,810
Fortox S. A	3,214	3,168
	<b>\$ 10,912,311</b>	<b>\$ 11,915,816</b>

Autónomo o valores descontados como garantía en contratos de arrendamiento o adquisiciones de inmuebles así:

(\*) Saldo a favor de Nutresa por la retención practicada sobre el valor de adquisición, mediante las Escrituras Públicas 2513 y 2514, de los inmuebles ubicados en Montería y Pasto, valores que serán cancelados cuando los inmuebles se encuentren completamente urbanizados.

## 16. INGRESOS ANTICIPADOS

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Siemens S.A. (1)	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
Industria Gráfica Latinoamérica SA	217,133	209,934
ATC Sitios De Colombia S.A.S.	93,174	89,192
Jeronimo Martins Colombia S.A.S.	81,088	38,279
Otros	248	1
Red Especializada En Transporte Redetrans Ltda	-	-
Situando S.A.S	-	347,287
Bancolombia	-	84,718
First Data Colombia	-	24,870
Avaya Communication de Colombia S.A.	-	67,885
	<b>3,391,643</b>	3,862,166
En operación conjunta	<b>775,482</b>	657,351
	<b>\$ 4,167,125</b>	<b>\$ 4,519,517</b>

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Siemens S.A. (1)	<b>\$ 9,750,000</b>	<b>\$ 11,250,000</b>

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados de largo plazo:

(1) Corresponde a Ingresos anticipados de Siemens S.A. por un valor inicial de \$30,000,000 el cual se amortiza en cuotas fijas mensuales de \$250,000 durante 10 años de acuerdo con contrato de arrendamiento firmado el 31 de marzo de 2014.

La siguiente es la maduración de los ingresos anticipados a largo plazo:

	<b>De 1 a 3 años</b>	<b>Más de 3 años</b>
Maduración ingresos anticipados (Siemens)	<b>\$ 9,000,000</b>	<b>\$ 3,750,000</b>

## 17. PATRIMONIO ESPECIAL

De acuerdo con el contrato fiduciario del Patrimonio Autónomo, los títulos son de contenido participativo, denominados en moneda legal colombiana los cuales serán negociados en el mercado secundario, son fungibles por lo que cada inversionista tiene exactamente los mismos derechos, independientemente del tramo en el que se hayan emitido.

Las emisiones junto con los costos atribuibles y el pago de capital se registran dentro del patrimonio por el valor nominal de los títulos emitidos y los rendimientos por utilidades, que se calculan teniendo en cuenta las utilidades del período y los aportes en título sobre el valor del título en circulación, es decir, que no son con rentabilidad garantizada.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 30 de junio de 2019 los títulos del patrimonio autónomo son:

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
No. de unidades	\$ <b>431,422</b>	\$ 431,422
Valor de la unidad	\$ <b>10,735.16</b>	\$ 10,454.64

(1) Corresponde al valor entregado por el fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato de Fiducia.

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Aportes en dinero (1)	\$ <b>1,000</b>	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	<b>514,834,369</b>	606,300,534
Aportes prima en colocación (3)	<b>2,458,271,118</b>	2,458,271,118
Resultados acumulados proceso (NCIF) (4)	<b>282,813,857</b>	282,813,857
Resultado de ejercicios anteriores (5)	<b>1,130,250,821</b>	1,001,394,690
Utilidad del ejercicio	<b>245,212,774</b>	161,580,610
	<b>\$ 4,631,383,939</b>	\$ 4,510,361,809

(2) Corresponde al saldo del valor nominal de los títulos de contenido participativo de las once (11) emisiones realizadas.

(3) Corresponde a la prima que se genera por el mayor valor en venta de los títulos en comparación con su valor nominal para las once (11) emisiones realizadas a la fecha.

(4) Corresponde al ajuste generado por el proceso de convergencia a NCIF.

(5) Corresponde al valor de utilidades no distribuidas a los inversionistas, cuyo principal componente es la valorización de los activos.

A continuación, detallamos la variación en el valor nominal y prima de los Títulos:

### 17. Patrimonio Especial (continuación)

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Saldo inicial capital en titularización	\$ <b>3,064,572,652</b>	\$ 2,332,956,803
Restitución de aportes	<b>(91,854,058)</b>	(64,562,869)
Costos de emisión XI tramo	<b>387,893</b>	(20,437,782)
Adición titularización - valor nominal	-	122,318,652
Adición titularización - valor prima en colocación	-	694,297,848
	<b>\$ 2,973,106,487</b>	\$ 3,064,572,652



## Undécimo Tramo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos (“TEIS”)

El 25 de junio de 2019 se dió el cumplimiento de la emisión del XI Tramo de Títulos Participativos (“TEIS”) con un monto de colocación de \$816,616,500 y un precio de unidad de \$10,500, lo cual resultó en un incremento de 77,773 en los títulos en circulación.

(\*) Los costos de emisión se atribuyen directamente al valor de los títulos participativos, haciendo su reconocimiento contable como un menor valor del patrimonio.

## 18. INGRESO POR USO DE INMUEBLES

El siguiente es el detalle de ingresos por uso de inmuebles:

(1) Corresponde a los ingresos por canon de arrendamiento que factura mensualmente el Patrimonio Autónomo por

	<b>Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019</b>	<b>Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019</b>
Arrendamientos (1)	\$ 144,912,141	\$ 147,381,803
Concesión mensual (2)	7,733,306	7,978,207
Cobertura de riesgo por no ocupación (3)	4,415,040	4,869,472
Administración	2,450,094	2,235,527
Fondo común de gastos	1,727,536	1,725,347
Ingresos cuentas en participación (4)	1,268,249	1,381,850
Mercadeo	189,934	188,442
Otros Ingresos no gravados	-	95,503
Incentivos	(141,505)	(145,364)
	<b>162,554,795</b>	<b>165,710,787</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Arrendamientos	35,951,576	38,229,563
Concesión mensual	17,074,634	17,129,692
Contraprestación variable (5)	13,002,296	1,495,039
Administración	7,129,895	6,751,978
Residencia universitarias	2,779,833	2,713,765
Parqueadero visitantes	2,421,211	1,955,567
Incentivos (6)	(395,279)	(640,362)
	<b>77,964,166</b>	<b>67,635,242</b>
	<b>\$ 240,518,961</b>	<b>\$ 233,346,029</b>

oficinas, locales, bodegas y espacios publicitarios de centros comerciales, de los distintos inmuebles que posee el Patrimonio Autónomo y a nuevos contratos por la adquisición realizada durante el segundo semestre de 2019 del inmueble One Plaza - Medellín.

(2) Corresponde a la contraprestación mensual que paga el arrendatario a título de canon de arrendamiento derivado de los contratos de mandato que se tienen con Accuro S.A.S. de los centros comerciales Atlantis e Ideo Itagüí.

## 18. Ingreso por Uso de Inmuebles (continuación)

(3) A continuación, el detalle del ingreso por cobertura de riesgo por no ocupación:

(4) Corresponde al ingreso generado sobre las ventas variables en los inmuebles con Bodytech “participación en gimnasios”

	<b>Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019</b>	<b>Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019</b>
Centro comercial Plaza Central	\$ 3,321,988	\$ 2,274,674
Centro comercial Ideo Cali	671,619	171,618
Centro Comercial Nuestro Montería	399,191	754,101
Hernando Heredia Arquitectos Ltda.	22,242	-
Edificios Amadeus	-	1,144,601
Centro Comercial Outlets	-	524,478
	<b>\$ 4,415,040</b>	<b>\$ 4,869,472</b>

facturada mensualmente y pagadero a los 30 días después de emitida la facturación.

(5) Corresponde al ingreso generado sobre las ventas variables en el centro comercial Jardín Plaza y centro comercial Outlets facturada mensualmente y pagadero a los 30 días después de emitida la facturación.

(6) Corresponde a incentivos generados por acuerdos comerciales en períodos de gracia o aportes de obra para remodelación de locales, al 31 de diciembre de 2019 se reconoce como un menor valor del ingreso amortizado en el período de los contratos.

## 19. INGRESO POR VALORACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETA

El siguiente es el detalle de los ingresos por valoración de propiedades de inversión, neta:

## 20. OTROS INGRESOS

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	<b>Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019</b>	<b>Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019</b>
Valoración neta propiedad de Inversión	<b>\$ 137,577,424</b>	<b>\$ 83,059,576</b>

- (1) Corresponde a las sanciones por terminación anticipada de los contratos de arrendamiento, durante el segundo semestre de 2019 el valor representativo es del tercero ZLS Aseguradora de Colombia S.A.
- (2) Corresponde a recobros a arrendatarios por gastos generales de los inmuebles.
- (3) Corresponde a los ingresos por recolección de escombros, unidad de gestión de activos, recobro de servicios públicos,

	<b>Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019</b>	<b>Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019</b>
Ingresos reembolsables	\$ 1,038,370	\$ 917,518
Parqueadero	1,087,533	838,327
Intereses moratorios	590,800	243,471
Otros ingresos	1,471,419	216,982
Multas (1)	5,153,095	109,020
	<b>9,341,217</b>	2,325,318
<b>Operación conjunta</b>		
Fondo común de gastos (2)	4,630,757	4,605,741
Otros (3)	4,303,719	1,825,647
Penalizaciones Operación Conjunta	22,082	-
Comercial	1,250,084	1,130,726
Intereses moratorios	56,521	58,665
Interés amortizado	59,332	46,542
Intereses de Derecho Fiduciarios	23,482	35,257
Recuperaciones	265,436	107,641
	<b>10,611,413</b>	7,810,219
	<b>\$ 19,952,630</b>	<b>\$ 10,135,537</b>

material reciclable, recuperación de deterioro e ingresos estimados otros conceptos.

## 21. INGRESO POR INTERESES

El siguiente es un detalle de los ingresos por rendimientos financieros:

- (1) A continuación, se detalla el valor de los rendimientos de los encargos fiduciarios.

## 22. GASTO POR INTERESES

	<b>Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019</b>	<b>Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019</b>
Rendimientos encargos fiduciarios (1)	\$ 696,264	\$ 440,078
Negocios Fiduciarios (Comisiones y Honorarios)	145,240	-
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas	243,993	186,841
Intereses cuentas bancarias	109,909	13,702
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	1,743	294
	<b>\$ 1,197,149</b>	<b>\$ 640,915</b>

El siguiente es un detalle de los gastos por intereses:

	<b>Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019</b>	<b>Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019</b>
Fondo de inversión colectivo Valor Plus	\$ 276,444	\$ 327,453
Fondo de inversión colectivo Multiescala	54,303	5,373
Patrimonio Autónomos Acción Fiduciaria	304	-
Old Mutual Sociedad Fiduciaria	67,054	44,529
Fiduciaria Bogotá S.A.	172,523	30,150
Fondo de inversión colectivo Fiducuenta	123	124
Fondo de inversión colectivo Occidental	125,513	32,449
	<b>\$ 696,264</b>	<b>\$ 440,078</b>

### 23. GASTOS POR IMPUESTOS

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

	<b>Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019</b>	<b>Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019</b>
Bonos ordinarios	\$ 15,204,288	\$ 12,766,778
Bancolombia S.A.	10,892,128	19,998,295
Banco de Bogotá S.A.	3,631,421	7,644,550
Itau Corpbanca Colombia S.A.	2,287,276	5,396,489
Multibanca Colpatria Cuentas Aportes AFC	1,923,929	27,370
Davivienda	1,361,080	5,654,136
Banco de Occidente S.A.	1,139,516	1,437,522
BBVA	694,280	16,022
	<b>37,133,918</b>	<b>52,941,162</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Banco de Occidente S.A.	759,011	19,922
Banco Davivienda	579,410	574,614
Bancolombia S.A.	-	635,307
Itau Corpbanca Colombia S.A.	-	136,868
Banco Bbva SA	-	22,209
	<b>1,338,421</b>	<b>1,388,920</b>
	<b>\$ 38,472,339</b>	<b>\$ 54,330,082</b>

	<b>Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019</b>	<b>Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019</b>
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	<b>\$ 3,293,734</b>	\$ 4,408,376
Contribución por valorización	<b>1,594,235</b>	1,411,698
Industria y comercio	<b>262,545</b>	256,870
Impuesto al consumo	<b>1,773</b>	470
Sobretasas y otros	<b>50</b>	907
Impuesto predial (a)	<b>(135,934)</b>	21,197,720
	<b>\$ 5,016,403</b>	<b>\$ 27,276,041</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Impuesto predial	<b>\$ -</b>	\$ 8,397,927
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	<b>273,809</b>	207,727
	<b>273,809</b>	8,605,654
	<b>\$ 5,290,212</b>	<b>\$ 35,881,695</b>

### 23. Gastos por Impuestos (continuación)

(a) El siguiente es el detalle del gasto por impuesto predial reconocido durante el primer semestre 2019, impuesto que ya fue declarado y pagado a cada una de las administraciones municipales excepto en los municipios donde se establece el pago trimestral.

	<b>Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019</b>	<b>Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019</b>
Alianza Fiduciaria Sa Fideicomisos	\$ 49,762	\$ -
Desarrolladora de Proyectos Ca y Cv S.A.S	20,984	-
Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza	19,499	-
Municipio de Copacabana	969	-
Municipio de Santiago de Cali	(227,148)	-
Bogotá	-	13,346,100
Medellín	-	4,483,807
Cali	-	568,756
Tenjo	-	544,332
Itagú	-	486,058
Yumbo	-	405,259
Barranquilla	-	256,408
Bancolombia	-	196,559
Palmira	-	141,324
Eduparque	-	135,704
Cartagena	-	122,301
Bucaramanga	-	119,180
Pereira	-	100,793
Cúcuta	-	64,833
Mosquera	-	43,862
Ibagué	-	32,296
Dos Quebradas	-	20,879
Chía	-	20,507
Valledupar	-	17,394
Armenia	-	17,225
Girardot	-	15,371
Pasto	-	14,737
Manizales	-	7,843
Villavicencio	-	7,380
La Estrella	-	6,419
Neiva	-	6,296
Aguachica	-	4,760
Florencia	-	4,418
Santa Marta	-	3,790
Copacabana	-	1,851
Davivienda	-	921
Palermo	-	268
Montería	-	89
	<b>\$ (135,934)</b>	<b>\$ 21,197,720</b>

## 24. GASTOS POR COMISIONES

	<b>Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019</b>	<b>Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019</b>
Pei Asset Management S.A.S. (1)	<b>\$ 51,135,612</b>	\$ 27,589,373
Comisión fiduciario	<b>4,569,554</b>	4,186,875
Comisión arrendamiento	<b>151,325</b>	197,179
Comisión y otros servicios	<b>357,709</b>	416,157
Comisión representación inversionistas	<b>103,928</b>	225,568
Comisión servicios bancarios	<b>3,960</b>	7,694
	<b>56,322,088</b>	32,622,846
<b>Operación conjunta</b>		
Comisión servicios bancarios	<b>125,188</b>	25,093
Comisión fiduciario	<b>72,373</b>	155,768
Otras comisiones	<b>13,679</b>	-
	<b>211,240</b>	180,861
	<b>\$ 56,533,328</b>	\$ 32,803,707

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

- (1) Corresponde a las comisiones de largo plazo, corto plazo y administración por patrimonio de acuerdo con lo estipulado en el contrato de administración inmobiliaria mencionado en el literal de cuentas por pagar. Durante el segundo semestre del año 2019 se liquidó la comisión por las nuevas adquisiciones.

## 25. OTROS GASTOS

	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019
Administración operadores	\$ 5,926,694	\$ 5,068,098
Deterioro cuentas por cobrar	3,933,053	1,227,338
Mantenimiento y reparaciones	2,321,340	890,516
Adecuaciones	1,617,713	-
Seguros	1,166,576	1,054,468
Servicios públicos	1,127,229	729,731
Cuota de administración	943,876	720,849
Cobertura Por Rentabilidad	524,479	-
Otros gastos operacionales	282,280	580,818
Parqueaderos	261,299	214,470
Gastos de viaje	216,871	157,088
Estructura Administrativa	156,520	-
Mercadeo	151,649	150,342
Notariales	74,717	269,451
Publicidad y propaganda	32,398	194,626
Utiles, Papelería y Cafetería	27,315	-
Gasto IVA proporcional	14,449	10,050
Contribuciones y afiliaciones	6,000	-
Gasto por deducibles - Siniestro	1,413	-
Condonaciones cuentas por cobrar	226	47,698
	<b>\$ 18,786,097</b>	<b>\$ 11,315,543</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Administración	\$ 9,186,027	\$ 8,936,790
Servicios generales	3,256,854	2,999,085
Mantenimiento y reparaciones	1,651,380	1,158,684
Otros gastos operacionales	1,181,104	490,905
Servicios públicos	1,063,502	1,021,576
Gastos no reembolsables parqueaderos	808,919	764,390
Alquiler zonas verdes	801,675	801,675
Vigilancia	708,235	717,541
Diversos	682,660	279,753
Mercadeo	693,187	437,997
Beneficios a empleados	598,287	786,131
Seguros	476,734	274,231
Aseo	347,640	335,860
Deterioro	341,653	286,053
Gasto IVA proporcional	247,984	203,780
Gastos reembolsables	123,857	116,624
Gastos no reembolsables	71,212	82,666
Depreciación	23,413	23,431
	<b>22,264,323</b>	<b>19,717,172</b>
	<b>\$ 41,050,420</b>	<b>\$ 31,032,715</b>



## 26. GASTOS POR HONORARIOS

El siguiente es un detalle de los gastos por honorarios:

	<b>Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019</b>	<b>Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019</b>
Honorarios especializados	\$ 470,100	\$ 684,243
Otros honorarios	407,054	299,954
Avalúos comerciales	543,761	453,245
Comité asesor	278,927	120,639
Revisoría fiscal	71,135	71,135
	<b>\$ 1,581,977</b>	<b>\$ 1,629,216</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Honorarios especializados (a)	\$ 11,067,317	\$ 9,865,201
Revisoría fiscal	31,638	34,559
Otros honorarios	3,270	16,542
Honorarios no reembolsables	2,889	7,730
	<b>11,105,114</b>	<b>9,924,032</b>
	<b>\$ 12,687,091</b>	<b>\$ 11,553,248</b>

(a) Corresponde a los honorarios especializados en las operaciones conjuntas como se muestra a continuación:

	<b>Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019</b>	<b>Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019</b>
Patrimonio Autónomo de operación Outlets	\$ 7,476,504	\$ 6,380,967
Fideicomiso de operación Plaza Central	2,123,134	2,139,026
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	968,860	1,042,124
Fideicomiso Ideo Cali	184,227	196,153
Fideicomiso Nuestro Montería	163,528	-
Fideicomiso City U	105,956	106,931
Fideicomiso Nuestro Cartago	45,108	-
	<b>\$ 11,067,317</b>	<b>\$ 9,865,201</b>

## 27. PARTES RELACIONADAS

Los saldos de las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 30 de junio de 2019 están incluidos en las siguientes cuentas:

### Fideicomitente

El fideicomitente del Patrimonio Autónomo es la sociedad Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S, quien aportó un millón de pesos moneda legal colombiana al Patrimonio Autónomo. De acuerdo con los reglamentos que rigen al

## 27. Gastos por Honorarios (continuación)

Patrimonio Autónomo, Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S no es responsable de los resultados de la transacción que se origina mediante la constitución del Patrimonio Autónomo. Por lo tanto, Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. no tiene responsabilidad alguna frente a los Inversionistas ni frente a la Fiduciaria.

El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
Aportes del fideicomitente	<b>\$ 1,000</b>	<b>\$ 1,000</b>

El patrimonio autónomo con esta entidad no registra ninguna operación adicional al aporte inicial.

### Pei Asset Management S.A.S - Administrador Inmobiliario

El Patrimonio Autónomo mediante oferta mercantil de servicios de administración inmobiliaria de fecha 24 de enero de 2007 aceptó que Pei Asset Management S.A.S fuera el Administrador inmobiliario del Patrimonio, cuyas funciones principales son:

En virtud del Contrato de Administración Inmobiliaria, le corresponde cumplir las funciones de Administradora y, de acuerdo con el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555, es la entidad encargada de la conservación, custodia y administración de los bienes objeto de la titularización, así como del recaudo y transferencia al Agente de Manejo de los flujos provenientes de los activos.

A continuación, se detallan los saldos que se tienen con el tercero Pei Asset Management

### Comité Asesor

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
<b>Pei Asset Management S.A.S.</b>		
Gastos de administración (Nota 24)	<b>\$ 51,135,612</b>	\$ 27,589,373
Cuentas por pagar - comisiones (Nota 15)	<b>28,945,100</b>	5,820,414
Gastos anticipados (Nota 10)	<b>1,345,407</b>	1,345,407
	<b>\$ 81,426,119</b>	<b>\$ 34,755,194</b>

El Patrimonio Autónomo tiene contractualmente establecido un comité asesor el cual toma decisiones respecto a las inversiones admisibles, el programa de emisión, la compra y venta de activos inmobiliarios y el endeudamiento financiero del Patrimonio Autónomo; dentro de los lineamientos contenidos en el Contrato de Fiducia.

Al cierre del 31 diciembre de 2019 y 30 de junio de 2019, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación.

	<b>Por el Período terminado al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Por el Período terminado al 30 de junio de 2019</b>
Honorarios Comité Asesor	<b>\$ 278,927</b>	<b>\$ 120,639</b>

## Coinversiones

El Patrimonio Autónomo participa conjuntamente a través de derechos fiduciarios en fideicomisos estructurados para administrar la operación de algunos inmuebles adquiridos por su tamaño e importancia, situación que le otorga derechos sobre los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relacionados con en cada contrato, Ver nota 2 Políticas Contables Significativas, numeral 2.2 Participaciones en Acuerdos Conjuntos.

A continuación, se detallan las transacciones que se tienen con las coinversiones diferentes a la integración vía operación conjunta:

	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
<b>Anticipos giros de excedentes y coberturas (Nota 15)</b>		
Fideicomiso de Operación Plaza Central	<b>\$ 534,108</b>	\$ -
Fideicomiso Nuestro Cartago	<b>190,320</b>	-
Patrimonio Autónomo de Operación Outlets Cali	<b>62,936</b>	-
Fideicomiso de Operación Nuestro Montería	<b>22,663</b>	77,447
Patrimonio Autónomo de Operación Outlets Barranquilla	<b>405</b>	-
Fideicomiso de Operación City U	-	98,795
	<b>\$ 810,432</b>	<b>\$ 176,242</b>

## 28. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2019 el Patrimonio presenta los procesos jurídicos relacionados a continuación:

### Contingencias Pasivas

- Tribunal de arbitramento iniciado por María del Pilar Pulecio, el proceso se encuentra suspendido y en consecuencia aún no se han adelantado la etapa probatoria.
- Acción popular iniciada por Víctor Manuel Mosquera Alarcón contra el municipio y otros, este proceso se encuentra en espera de que se profiera sentencia primera instancia.

De acuerdo con el concepto emitido por Brigard & Urrutia (Asesor Legal del Patrimonio) la probabilidad de éxito de los anteriores procesos es eventual y por el estado de los mismos no se puede determinar la cuantía.

### Contingencias Activas

- Proceso de reorganización de Red Especializada de Transporte – Redetrans S.A., el 29 de junio de 2018, Redetrans solicitó la admisión a un proceso de reorganización bajo la Ley 1116.

Actualmente no es posible determinar las probabilidades de recuperación de las acreencias, toda vez que se encuentran en etapa de presentación de proyecto de graduación, calificación de créditos y derechos de voto.

## 29. COMPROMISOS

Los pagos mínimos futuros totales derivados de contratos de arrendamiento operativo firmados en las fechas de corte son los siguientes:

<b>Ingresos</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 30 de junio de 2019</b>
< 1 año	<b>\$ 381,692,095</b>	\$ 381,732,109
1<años<5	<b>1,111,992,303</b>	1,143,172,388
> 5 años	<b>1,147,799,741</b>	1,307,073,697
	<b>\$ 2,641,484,139</b>	\$ 2,831,978,194

## 30. EVENTOS SUBSECUENTES

No existen eventos subsecuentes entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha del dictamen del Revisor Fiscal.

## 31. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

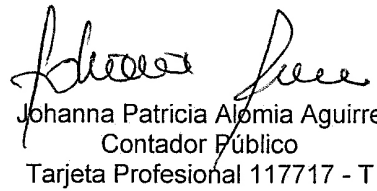
Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el día 7 de febrero de 2020.

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros, certificamos:

Que para la emisión del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 al 30 de junio de 2019 y de los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo por los semestres terminados en esas fechas, que conforme al reglamento se ponen a disposición de los inversionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.



Edwin Roberto Diaz Chala  
Representante Legal



Johanna Patricia Alomia Aguirre  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 117717 - T

**PEI ASSET MANAGEMENT S.A.S.  
ACTUANDO EN SU ROL DE ORIGINADOR Y ADMINISTRADOR INMOBILIARIO DEL  
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (“PEI”)**

**CERTIFICA**

Que, en los términos del artículo 46 de la Ley 964 de 2005, dentro de su competencia y de acuerdo con la normatividad legal vigente:

- a. Los estados financieros y demás información relevante para el público contenida en el PROSPECTO DE INFORMACIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE CONTENIDO CREDITICIO DEL PEI (el “Prospecto”) que se adjunta como anexo a esta comunicación, no contiene vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial del PEI.
- b. Ha empleado una debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto, en forma tal que certifica la veracidad del mismo y que en este no se presentan omisiones de información que revistan materialidad o puedan afectar la decisión de los futuros tenedores de títulos de contenido crediticio del PEI.

La presente certificación se expide en Bogotá D.C., a los 30 días del mes de noviembre del año 2020



**JAIRO ALBERTO CORRALES**

C.C. No. 80.412.170

REPRESENTANTE LEGAL

PEI ASSET MANAGEMENT S.A.S. actuando en su calidad de administrador Inmobiliario del **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS**



**Building a better  
working world**

Señores  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias.  
Bogotá, D.C.

He auditado, de acuerdo con las normas de auditoría aplicables según el Decreto 2420 de 2015 y modificatorios, los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2016, 2017, 2018, 2019 y 30 de junio del 2020, no incluidos aquí, de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, identificada con NIT 800.256.769-6. Así mismo, he desarrollado los procedimientos necesarios para cumplir con mis funciones como Revisor Fiscal. Adicionalmente, he efectuado procedimientos de revisión limitada sobre los estados financieros condensados del Patrimonio al 30 de septiembre de 2020.

Dentro de mi competencia, he empleado la debida diligencia en la verificación de la información tomada de los registros contables contenida en el Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, Bonos Verdes y Papeles Comerciales la cual hace parte de los estados financieros antes mencionados.

La información financiera, contable y extracontable es responsabilidad de la Administración del Patrimonio Autónomo.

No estoy enterada de situaciones que impliquen cambios significativos a la información anteriormente indicada en el prospecto.

Esta certificación se emite por solicitud de la Administración del Patrimonio Autónomo, con destino a la Superintendencia Financiera para dar cumplimiento al numeral 1.3.9.1 del Capítulo II, Título I, Parte III de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la esta Superintendencia (Circular Básica Jurídica) y no puede ser utilizada para ningún otro propósito.

MARLLY SARELA  
GALLEGO  
MORALES

Digitally signed by MARLLY  
SARELA GALLEGO MORALES  
Date: 2020.11.30 11:20:21  
-05'00'

Marlly Sarela Gallego Moraes  
Revisor Fiscal y Socia a cargo  
Tarjeta Profesional 92344-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

Bogotá, D.C.  
30 de noviembre del 2020

**Ernst & Young Audit S.A.S.**  
Bogotá D.C.  
Carrera 11 No 98 - 07  
Edificio Pijao Green Office  
Tercer Piso  
Tel. +57 (1) 484 7000  
Fax. +57 (1) 484 7474

**Ernst & Young Audit S.A.S.**  
Medellín – Antioquia  
Carrera 43A No. 3 Sur-130  
Edificio Milla de Oro  
Torre 1 – Piso 14  
Tel: +57 (4) 369 8400  
Fax: +57 (4) 369 8484

**Ernst & Young Audit S.A.S.**  
Cali – Valle del Cauca  
Avenida 4 Norte No. 6N – 61  
Edificio Siglo XXI  
Oficina 502-510  
Tel: +57 (2) 485 6280  
Fax: +57 (2) 661 8007

**Ernst & Young Audit S.A.S.**  
Barranquilla - Atlántico  
Calle 77B No 59 – 61  
Edificio Centro Empresarial  
Las Américas II Oficina 311  
Tel: +57 (5) 385 2201  
Fax: +57 (5) 369 0580



**Itaú Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria**  
**Actuando en su rol de**  
**Representante Legal de los Tenedores de Bonos del PEI**

**Certifica**

No se encuentra incurso en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 6.4.1.1.5. del Título I, Libro 4, Parte 6 del Decreto 2555 de 2010 para desempeñarse como Representante Legal de Tenedores de Bonos del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, Bonos Verdes y Papeles Comerciales emitidos por el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias- PEI cuyo vocero y agente de manejo es Fiduciaria Corficolombiana S.A. con un cupo global de hasta Un Billón Quinientos Mil Millones de Pesos (COP 1.500.000.000.000).

Asimismo, certifica que, dentro de lo que le compete en sus funciones de Representante Legal de los Inversionistas, empleó la debida diligencia en la verificación del contenido en la Adenda No.4 al Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos de Contenido Crediticio de fecha treinta (30) de noviembre de 2020, el cual incluye información veraz y no presenta omisiones de información que puedan afectar a los Tenedores de Bonos.

La presente certificación se expide en Bogotá D.C. a los 30 días del mes de noviembre del 2020.

Cordialmente

*Cvasquez*

**Camila Victoria Vásquez Villegas**

CC. 52.270.669

**Representante Legal**

Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria actuando en su rol de Representante legal de los Tenedores de Bonos emitidos por el PEI.





## ACTA No. 240 | CERTIFICACIÓN DE DECISIONES | COMITÉ ASESOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIA

El suscrito, actuando exclusivamente en calidad de secretario designado para la reunión no presencial no. 240 del Comité Asesor del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”), certifica a través de este documento que el día 30 de noviembre de 2020, se remitió a la totalidad de miembros del Comité Asesor del PEI solicitud de manifestación de voto escrito por instrucción de la administradora inmobiliaria del PEI, en el marco de lo establecido en la Sección 2.5.2 del prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación de los Títulos Participativos del PEI (el “Prospecto de Información”), y en la Sección 11 del contrato de fiducia del PEI.

### I. Decisión

A continuación, se deja constancia de la decisión adoptada por los miembros del Comité Asesor mediante su manifestación de voto escrita dirigida a la administradora inmobiliaria del PEI:

#### RESOLUCIÓN ÚNICA

Comité Asesor

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

En ejercicio de las atribuciones señaladas en el Prospecto de Información

#### RESUELVE:

Artículo Primero: Aprobación – Modificación al Programa de Emisión y Colocación de Títulos de Contenido Crediticio del PEI | El Comité Asesor autoriza modificar el Prospecto y el Reglamento de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos de Contenido Crediticio (el “PEC de Títulos de Contenido Crediticio”) para incluir la posibilidad de emitir bonos denominados en unidades de valor real (UVR).

Adicionalmente, el Comité Asesor autoriza que, en lo aplicable, sean modificados los modelos de Aviso de Oferta Pública y los modelos de Aviso de Apertura del Libro de Ofertas de los Bonos Ordinarios y Bonos Verdes de tal forma que se contemple en ellos las series de bonos denominados en unidades de valor real (UVR).

Finalmente, el Comité Asesor autoriza a Fiduciaria Corficolombiana S.A para que, actuando en su rol de agente de manejo del PEI, solicite ante la Superintendencia Financiera de Colombia la autorización de las modificaciones sobre las que trata la presente autorización.

Artículo Segundo: Términos y condiciones – Tercera Emisión de Bonos Ordinarios | De ser autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia la modificación al PEC Títulos de Contenido Crediticio que trata el artículo primero de esta Resolución Única, el Comité Asesor autoriza que la tercera emisión de bonos ordinarios (la “Tercera Emisión de Bonos”) con cargo al PEC de Títulos de Contenido Crediticios del PEI tenga como monto de emisión hasta doscientos mil millones de pesos (CO\$200.000.000.000), con la posibilidad de una sobre adjudicación adicional de hasta por cien mil millones de pesos (CO\$100.000.000.000), para un monto total de emisión de trescientos mil millones de pesos (CO\$300.000.000.000).

Asimismo, el Comité Asesor autoriza que la Tercera Emisión de Bonos con cargo al PEC de Bonos se lleve a cabo por el mecanismo de adjudicación de Subasta Holandesa desarrollado por la Bolsa de Valores de Colombia (“BVC”), de conformidad con lo establecido en el prospecto de información del PEC, el aviso de oferta pública y los boletines que para estos efectos expida la BVC.

El Comité Asesor autoriza que los recursos netos que se coloquen en la Tercera Emisión de Bonos sean destinados en un 100% a la sustitución de Endeudamiento Financiero utilizado para la adquisición de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio del PEI.

El Comité Asesor autoriza las condiciones anteriormente mencionadas para esta emisión tomando en consideración que en su reunión número 237 autorizó la Tercera Emisión de Bonos Ordinarios con cargo al PEC de Títulos de Contenido Crediticio del PEI.

El Comité Asesor autoriza la Tercera Emisión de Bonos Ordinarios tomando en consideración que con el monto autorizado tanto para la emisión como para la sobre adjudicación el PEI se encontrará dentro de los límites de Endeudamiento Financiero previstos en el prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, tanto en el momento de la colocación de la Tercera Emisión de Bonos como hasta el vencimiento de la misma.

Las demás características de los bonos ordinarios serán las que se publiquen en el aviso de oferta pública de la Tercera Emisión de Bonos, de conformidad con lo establecido en el prospecto de información del PEC de Bonos.”

Artículo Tercero: Nombramiento del secretario | Nombrar a Carlos Fradique-Méndez como secretario para efectos de formalización del acta de la reunión no presencial sostenida a través de manifestaciones de voto escrito.

## II. Manifestaciones del Voto por escrito

La totalidad de miembros del Comité Asesor manifestaron su voto favorable a la anterior resolución mediante escrito dirigido a la administradora inmobiliaria del PEI y recibido por aquella en la forma en que se indica en el siguiente cuadro:

Miembro	Fecha de recibo del voto
Julio Manuel Ayerbe	30 de noviembre de 2020
Sol Beatriz Arango	30 de noviembre de 2020
Roberto Holguín	30 de noviembre de 2020
María Victoria Riaño Salgar	30 de noviembre de 2020
Andrés Raúl Guzmán	30 de noviembre de 2020
Carlos Angulo	1 de diciembre de 2020
Carlos Fradique-Méndez	30 de noviembre de 2020
Jairo Alberto Corrales	1 de diciembre de 2020
Ana María Bernal	30 de noviembre de 2020

En constancia y certificación de lo anterior, reflejando lo aprobado por los miembros del Comité Asesor mediante manifestación de voto por escrito, se expide el presente certificado el día primero de diciembre del año 2020.

  
\_\_\_\_\_  
CARLOS FRADIQUE-MÉNDEZ  
Secretario

**FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**  
**actuando únicamente como vocera y agente de manejo del**  
**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS**  
**NIT. 800.256.769-6**

**Manifiesta**

Que, en los términos del artículo 46 de la Ley 964 de 2005, dentro de su competencia y de acuerdo con la normatividad legal vigente:

- a. Los estados financieros y demás información relevante para el público contenida en el PROSPECTO DE INFORMACIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE CONTENIDO CREDITICIO DEL PEI (el “Prospecto”) que se adjunta como anexo a esta comunicación, no contiene vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial del PEI.
- b. Ha empleado una debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto, en forma tal que certifica la veracidad del mismo y que en este no se presentan omisiones de información que revistan materialidad o puedan afectar la decisión de los futuros tenedores de títulos de contenido crediticio del PEI.

La presente certificación se expide en Bogotá D.C., a los 30 días del mes de noviembre del año 2020.

Atentamente,



**Edwin Roberto Díaz Chala**

CC. No. 79.686.493

Representante Legal

Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Actuando únicamente en su calidad de Agente de Manejo y vocera del  
**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS**



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 42 No 28 – 74 Local 2 Edificio Parque 42 Pbx: 6424444 Fax: 6424444  
[servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)