



Asset  
Management

# INFORME TERCER TRIMESTRE 2023



Patrimonio  
Autónomo Estrategias  
Inmobiliarias (PEI)

Carrera 13 # 26-45  
BOGOTÁ





 pei



# CONTENIDO

## 01 | Situación Financiera

|  |    |
|--|----|
| 1.1. Estados Financieros   | 07 |
| 1.2. Análisis de la administración sobre los resultados de la operación y la situación financiera  | 07 |
| 1.3. Variaciones materiales en la situación financiera y en los resultados de la operación   | 08 |
| 1.3.1. Flujo de Caja Distribuible  | 08 |
| 1.3.2. Rentabilidad y valor de la unidad   | 10 |
| 1.4. Análisis Cuantitativo y Cualitativo del riesgo de mercado como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado | 10 |
| 1.4.1. Riesgos identificados por el Agente de Manejo   | 10 |
| 1.4.1.1. Riesgos de mercado  | 10 |
| 1.4.1.1.1. Riesgo valor razonable por tasa de interés y valor de unidad FIC  | 11 |
| 1.4.1.2. Riesgo de crédito   | 12 |
| 1.4.1.3. Riesgo de liquidez  | 12 |
| 1.4.1.4. Riesgo operacional  | 13 |
| 1.4.1.5. Riesgo de lavado de activos y de financiación del terrorismo  | 14 |
| 1.4.2. Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario   | 16 |
| 1.4.2.1. Inflación   | 16 |
| 1.4.2.2. Sensibilidad de los resultados del fondo ante fluctuaciones en las tasas de interés   | 17 |

## 02 | Información adicional

|  |    |
|--|----|
| 2.1. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos | 19 |
| 2.2. Vacancia  | 19 |
| 2.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable   | 20 |
| 2.4. Gobierno Corporativo  | 20 |

2023

# GLOSARIO

**Activos Inmobiliarios:** El Patrimonio Autónomo podrá invertir en bienes inmuebles de uso comercial que a juicio del Comité Asesor tengan un potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización por su ubicación, vías de acceso, seguridad, acabados, funcionalidad y arrendatarios:

1. **Oficinas:** Oficinas en edificios con altas especificaciones de seguridad y calidad.
2. **Grandes Superficies Comerciales:** Locales comerciales con un área construida superior a los dos mil quinientos (2,500) m<sup>2</sup> dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista).
3. **Bodegas:** Bodegas de altas especificaciones de seguridad y calidad.
4. **Locales Comerciales:** Locales comerciales con un área construida inferior a los dos mil quinientos (2,500) m<sup>2</sup> dedicados a la actividad del comercio y entretenimiento.
5. **Centros Comerciales:** Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.
6. **Otros Activos Comerciales:** Cualquier otro inmueble comercial que presente una rentabilidad esperada atractiva y que permita un mayor nivel de diversificación del Portafolio (hoteles, etc.).

**Administrador Inmobiliario:** Significa PEI Asset Management S.A.S, a quien le corresponderá la conservación, custodia y administración de los Activos Inmobiliarios, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Administración Inmobiliaria.

**Agente de Manejo:** Significa la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A.

**Asamblea General de Inversionistas:** Significa la asamblea integrada por los Inversionistas con el quórum y en las condiciones previstas en este Prospecto.

**Bolsa de Valores de Colombia o BVC:** 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. Será la entidad encargada de realizar la adjudicación y el cumplimiento de las operaciones que se efectúen a través de los Agentes Colocadores y/o los afiliados al MEC, según se establezca en el aviso de oferta pública de cada Tramo.

**Canon de Arrendamiento:** Es el precio que paga el arrendatario como contraprestación a la tenencia de un Activo Inmobiliario.

**Comité Asesor:** Significa el órgano directivo del Patrimonio Autónomo el cual tomará decisiones respecto a las Inversiones Admisibles, el Programa de Emisión, la compra y venta de Activos Inmobiliarios y el Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo

**Contrato de Administración Inmobiliaria:** Significa el contrato de administración inmobiliaria celebrado entre la Administradora y la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo.

**Contratos de Arrendamiento:** Significa los contratos de arrendamiento celebrados entre el Patrimonio Autónomo, a través de la Fiduciaria, en su calidad de arrendador, y las personas naturales o jurídicas que adquieran el uso y goce de uno o más Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, en su calidad de arrendatarias.

**Emisión:** Significa el 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 de Valores. Para efectos de este prospecto significa cada conjunto de Títulos emitidos con cargo al Programa de Emisión.

**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, leaseings 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.

**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:** Significa el día hábil siguiente a la fecha de publicación del primer aviso de oferta de cada Tramo.

**Fiduciaria:** Significa la Fiduciaria Corficolombiana S.A.

**Formador de liquidez:** Es un mecanismo, de uso generalizado en los mercados desarrollados, y que contempla un servicio prestado por una sociedad comisionista de bolsa para generar permanentemente intenciones de compra y venta sobre los títulos que se negocian en el mercado con el objetivo de tener una mayor liquidez para los Títulos PEI.

**Flujo de Caja:** Significa el resultado neto de los activos líquidos del Patrimonio Autónomo, calculado como los flujos de entradas y salidas de dinero en un periodo determinado (mes, semestre, año) que refleja la liquidez generada por el Patrimonio Autónomo.

**Flujo de Caja Distribuible:** Significan los flujos que se distribuyen entre los Inversionistas, como Utilidad Distribuida del Patrimonio Autónomo y, de ser posible, como restitución parcial de la inversión inicial.

**Fondo de Operación:** Significa la caja operativa que debe mantener el Patrimonio Autónomo para cumplir con todas sus obligaciones, costos y gastos.

**Inversionistas:** Son las personas naturales o jurídicas de naturaleza pública o privada, nacionales o extranjeras, que hayan adquirido Títulos, incluyendo los Fondos de Pensiones y Cesantías.

**Índices accionarios:** Son instrumentos financieros de referencia que muestran el comportamiento general de las acciones de un mercado, sector industrial o geográfico en particular.

**Market Leasing Assumption (Supuesto de renta de mercado, por sus siglas en inglés):**

Es un indicador que asume un precio de renta promedio de mercado por metros cuadrado, de acuerdo con unos estándares de ubicación, tamaño, condiciones técnicas y de construcción, sobre un área arrendable determinada de manera que esta pueda ser comparable frente a otras áreas en otros activos.

**Patrimonio Autónomo:** Constituye el vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia que proporciona una alternativa de inversión, en la cual, el inversionista puede acceder a un portafolio diversificado de activos inmobiliarios generadores de renta a través de Títulos Participativos que transan en la Bolsa de Valores de Colombia.

**PEI:** Significa el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI).

**Split:** El mecanismo de Split o división de los títulos participativos busca aumentar el número de títulos en circulación en un factor de 1 a 100, con el objetivo de llevar el valor indicativo de los instrumentos a uno más asequible y que permita la entrada de más inversionistas al fondo.

**Títulos:** Significa los Títulos participativos denominados Títulos Estrategias Inmobiliarias («Títulos PEI»), emitidos por el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, cuyos términos y condiciones se especifican en el presente Prospecto.

**Títulos Readquiribles:** Significan los Títulos de propiedad de los Inversionistas que podrá readquirir el Patrimonio Autónomo.

**Tramos:** Significan las Emisiones con cargo al Programa de Emisión, en los términos y condiciones previstos en dicho Programa de Emisión.

## PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – (PEI)

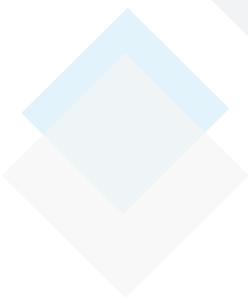
### TERCER TRIMESTRE 2023

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en su Calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias-PEI, se permite presentar el Informe correspondiente al tercer trimestre del año 2023 en cumplimiento de la obligación de preparación de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 de la Parte III, Título V, Capítulo I, Anexo I-RNVE, de la Circular Básica Jurídica, CBJ, en desarrollo del artículo 5.2.4.2.1 del Decreto 2555 de 2010, 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, títulos PEI, hasta por un monto total de cinco billones de pesos (**\$5.000.000.000 expresados en miles de pesos**) moneda legal colombiana.

#### Intervienen en el proceso de Titularización:

|  |  |
|--|--|
| <b>Fideicomitente / Originador</b>               | PEI Asset Management S.A.S.  |
| <b>Agente de Manejo</b>                          | Fiduciaria Corficolombiana S.A.  |
| <b>Administrador Inmobiliario</b>                | PEI Asset Management S.A.S.  |
| <b>Agente Colocador</b>                          | Corredores Davivienda / Alianza Valores/Casa deBolsa/Valores Bancolombia / Credicorp Capital (antes Ultraserfinco) |
| <b>Representante Legal de los Inversionistas</b> | Fiduciaria Corficolombiana de Comercio Exterior S.A.   |
| <b>Administrador del Programa de Emisión</b>     | Deceval S.A.   |

A continuación, se presenta un resumen de los hechos presentados durante el período en mención:



# 1. SITUACIÓN FINANCIERA

---

## 1.1. Estados Financieros

Los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2023 y por el período de nueve meses terminado a esa fecha con Informe de Revisión del Revisor Fiscal, así como sus Notas se encuentran dispuestos como parte integral del presente informe como Anexo No. 1 en los cuales se encuentran incorporados los cambios materiales a lugar en el periodo objeto de reporte.

## 1.2. Análisis del Administrador Inmobiliario sobre los resultados de la operación y la situación financiera

A cierre del tercer trimestre de 2023 se registraron ingresos operacionales por \$ 174.935 MM alcanzando un incremento de 16.2% con respecto mismo periodo de 2022.

En lo corrido del año 2023, se renovaron el 98,5% de los contratos de arrendamiento y concesión alcanzando una retención de 84.394 m<sup>2</sup> y una absorción de 31.620 m<sup>2</sup>.

La utilidad operacional (NOI) fue de \$ 143.378 MM para el tercer trimestre de 2023 con márgenes operacionales de 82%. Por su parte, el EBITDA en el periodo comprendido entre julio y septiembre de 2023, registró un valor de \$ 121.179 MM que representa un incremento del 25,8% con respecto al tercer trimestre de 2022; mientras que el margen EBITDA alcanzó un 69,3%.

Por su parte, el costo promedio de financiación se ubicó en 15,2%, 10 pbs por debajo del

trimestre anterior. La reducción está asociada a la corrección del IPC en los últimos meses y a la recomposición del portafolio de deuda a corto plazo con spread competitivos que inciden en la reducción del gasto de financiación a lo largo de 2023.

Adicionalmente, el tercer trimestre cerró con una cartera neta de \$ 3.632 MM equivalente a una disminución de 28,2% en comparación con el tercer trimestre de 2022, representando 0,5% respecto de los ingresos de los últimos doce meses (LTM).

El 16 de noviembre se efectuará el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al tercer trimestre de 2023 en el que se repartirán \$ 18.580 MM equivalentes a \$ 434 por título.

### 1.3. Variaciones materiales en la situación financiera y en los resultados de la operación

#### 1.3.1. 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"), la Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagó a los inversionistas el Flujo de Caja Distribuible (según este término se define en el Prospecto) de manera trimestral de conformidad con la periodicidad y términos definidos en el Prospecto.

1. El décimo día hábil (10º) del mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de octubre y el 31º de diciembre del año anterior.
2. El décimo día (10º) hábil del mes de mayo se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de enero y el 31 de marzo del año en curso.
3. El décimo día (10º) hábil del mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de abril y el 30 de junio del año en curso.
4. El décimo día (10º) hábil del mes de noviembre se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de julio y el 30 de septiembre del año en curso.

En virtud de lo anterior, la Fiduciaria Corficolombiana en calidad de Agente de Manejo por intermedio de DECEVAL, pagó a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación, a continuación, se detalla la información correspondiente a los pagos realizados durante el cuarto trimestre de 2022, así como primer, segundo y tercer trimestre de 2023:

| Fecha de corte | Fecha Pago | No. Títulos Circulación | Valor Utilidad | Retención en la fuente | Retención de ICA<br>(Pasto-Bogotá-Barranquilla-<br>Neiva-Cucuta-Bucaramanga) | Valor Neto de Giro |
|----------------|------------|-------------------------|----------------|------------------------|--|--------------------|
| 30/09/22       | 16/11/22   | 43.124.635              | \$ 11.039.906  | \$ 111.791             | \$ 258.445   | \$ 10.669.669      |
| 31/12/22       | 14/02/23   | 42.810.749              | \$ 11.002.362  | \$ 40.407              | \$ 255.796   | \$ 10.706.159      |
| 31/03/23       | 15/05/23   | 42.810.749              | \$ 15.026.573  | \$ 58.959              | \$ 367.458   | \$ 14.600.154      |
| 30/06/23       | 15/08/23   | 42.810.749              | \$ 18.537.054  | \$ 88.730              | \$ 197.354   | \$ 18.250.970      |

(valores en miles de pesos)

Durante el tercer trimestre de 2023 se han repartido recursos a los inversionistas por un monto de \$ 18.537.054 (expresado en miles de pesos), lo cual equivale a \$ 433 pesos por título. Este efecto se dio principalmente por el aumento en el gasto financiero durante 2022 y 2023.

Se informa que el Flujo de Caja Distribuible (FCD) desde el segundo trimestre del 2022 no ha tenido un componente de restitución de capital, por lo tanto, el FCD corresponde en su totalidad a la utilidad generada por la operación. La retención en la fuente se efectuó sobre el valor distribuido por Título, de acuerdo con la calidad tributaria de cada Inversionista.

En las fechas correspondientes de pago del Flujo de Caja Distribuible del PEI, se publicó la Información Relevante correspondiente a través del SIMEV <https://www.superfinanciera.gov.co/SIMEV2/informacionrelevantegeneral>

1. LTM: Hace referencia al periodo de los últimos doce meses (Last Twelve Months).

### 1.3.2. Rentabilidad y valor de la unidad<sup>2</sup>

La rentabilidad total del portafolio con corte a septiembre de 2023 correspondiente a los últimos 12 meses cerró en 16,8% explicado en un 83,3% por valorización patrimonial y 13,7% por distribución de flujo de caja. El componente de valorización representó un retorno del 15,67% al pasar de un precio por título patrimonial de \$121.102 a cierre de septiembre 2022 hasta \$140.083 a cierre de septiembre 2023.



## 1.4. Análisis Cuantitativo y Cualitativo del riesgo de mercado como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado

### 1.4.1. Riesgos identificados por el Agente de Manejo

El Patrimonio Autónomo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros y de sus propiedades de inversión, así como los objetivos, las políticas y los procedimientos del Patrimonio para medir y administrar el riesgo.

#### 1.4.1.1. Riesgos de mercado

El riesgo de mercado del Patrimonio Autónomo 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 Patrimonio Autónomo en sus inversiones de activos financieros por la volatilidad en los mercados en los que puede participar.

La Alta Dirección de la Sociedad Fiduciaria, participa activamente en la gestión y control de riesgos, mediante el análisis de un protocolo de reportes establecido y la conducción de Comités, que de manera integral efectúan seguimiento tanto técnico como fundamental a las diferentes variables que influyen en los mercados a nivel interno y externo, con el fin de dar soporte a las decisiones estratégicas.

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.

Así el análisis y seguimiento de los diferentes riesgos en que incurre el Patrimonio en sus operaciones es fundamental para la toma de decisiones. De otra parte, un permanente análisis de las condiciones macroeconómicas es fundamental en el logro de una combinación óptima de riesgo, rentabilidad, volatilidad y liquidez.

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.

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.

#### 1.4.1.1.1. 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 puede invertir en títulos de interés fijo o variable que lo exponen al riesgo de tasa de interés en valor razonable. La Fiduciaria 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 Fideicomiso por la naturaleza de sus inversiones

A continuación, se presenta el análisis de sensibilidad por medio del Valor en Riesgo Modelo Estándar al 30 de septiembre de 2023 (cifras en miles de pesos):

| Valor en riesgo por factores  | Valor         |
|-------------------------------|---------------|
| FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA | \$ 18,348,460 |

#### 1.4.1.2. Riesgo de crédito FIC

El Patrimonio Autónomo está expuesto al riesgo de crédito que es el riesgo de que una de las partes en un instrumento financiero cause una pérdida financiera para la otra por incumplimiento de una obligación.

La mayor concentración a la cual está expuesto el Patrimonio Autónomo resulta de las inversiones en títulos de deuda. El Patrimonio Autónomo también está expuesto al riesgo de crédito de la contraparte sobre productos de derivados y las operaciones del mercado monetario.

La gestión del riesgo de crédito en las operaciones de tesorería del portafolio del Patrimonio Autónomo comprende la evaluación y calificación de los diferentes emisores de títulos valores, con el objeto de evaluar la calidad crediticia de dichos emisores. Esta evaluación se efectúa mediante un modelo de calificación desarrollado a nivel interno, a través del cual se realiza un seguimiento permanente a los indicadores financieros de las entidades emisoras.

La gestión del riesgo de concentración comprende la diversificación del portafolio a través de la asignación de cupos en múltiples alternativas de inversión garantizando la diversificación del riesgo crediticio.

Por su parte, la gestión de riesgo de contraparte está fundamentada en la evaluación permanente del desempeño de las entidades con las cuales se celebran operaciones de tesorería, así como la definición de cumplimiento DVP-en sistemas de liquidación y compensación aprobados-para cualquier operación pendiente de cumplimiento.

#### 1.4.1.3. Riesgo de liquidez FIC

El Patrimonio Autónomo, debe cumplir con ciertas obligaciones y eso lo expone al riesgo de no tener recursos disponibles para cumplirlas, es decir riesgo de liquidez. Sin embargo, puesto que sus recursos están invertidos en depósitos a la vista y Fondos de Inversión Colectiva, su riesgo de liquidez se mitiga con el hecho de que los instrumentos mencionados son a la vista y tienen disponibilidad inmediata de recursos.

De otra parte, para el caso de los Fondos de Inversión Colectiva, Fiduciaria Corficolombiana S.A como administradora del Fideicomiso cuenta con un sistema de gestión de riesgos de liquidez (SARL) el cual permite medir, identificar, controlar y monitorear los riesgos de liquidez asociados a su operación y así poder administrar eficientemente dicho riesgo y poder generar suficientes fuentes de efectivo para atender sus obligaciones frente a los inversionistas, entre ellos los encargos Fiduciarios administrados.

| Tipo de Activo                | Menos de tres meses | Entre tres meses y un año | Valor         |
|-------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------|
| FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA | \$ 18,348,460       | \$ -                      | \$ 18,348,460 |
|                               | \$ 18,348,460       | \$ -                      | \$ 18,348,460 |

#### 1.4.1.4. Riesgo operacional

Fiduciaria Corficolombiana y específicamente la unidad Gerencia de Negocios Especiales no es inmune a las falencias operacionales presentadas en la gestión diaria de sus procesos y tampoco es posible eliminar completamente el mismo. Adicional la incertidumbre por temas operacionales cambian constantemente dado la evolución de los procesos, la tecnología, organización y su entorno.

Partiendo de lo anterior, se establece que los factores/fuentes que originan el riesgo operacional se clasifican en:

- Recursos humanos
- Procesos
- Tecnología
- Infraestructura
- Eventos externos

Y las tipologías del riesgo operacional se establecen en las siguientes categorías:

- Fraude interno
- Fraude Externo
- Relaciones laborales y seguridad laboral
- Clientes, productos y prácticas empresariales
- Daños a activos físicos
- Fallas tecnológicas
- Ejecución de administración de procesos

De acuerdo a lo expuesto y en busca de asegurar una eficiente relación entre rentabilidad y riesgo, asegurando que el nivel de riesgo asumido este acorde con los objetivos y umbrales definidos, Fiduciaria Corficolombiana cuenta con Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) implementado y gestionado de acuerdo a lo lineamientos establecidos en el capítulo XXIII de

la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), de la Superintendencia Financiera de Colombia y las definiciones establecidas desde las iniciativas de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento

Al cierre del 2022, para el Macroproceso de Gestión de negocios especiales el 86% de los riesgos operacionales corresponden a la tipología de ejecución de administración de procesos, el 10% de fraude interno y el 4% a la tipología de Clientes productos y prácticas empresariales. Respecto al comportamiento del perfil de riesgo, este es conservador[1], dado que el 100 % de los riesgos netos (nivel de riesgo después de implementado los controles) se encuentran en nivel moderado y no se tienen riesgos en nivel extremo.

Para mantener este perfil de riesgo, la entidad cuenta con un total de 82 controles únicos que mitigan los riesgos operacionales identificados.

Para una adecuada gestión y monitoreo del perfil de riesgo operacional se cuenta con la siguiente estructura metodológica:



Con esta estructura se logra tener un monitoreo oportuno y efectivo respecto al perfil de riesgo con el fin de tomar las acciones y decisiones específicas para mitigar sus materializaciones.

Por último, respecto al registro de eventos durante el 2022, se presenta 2 eventos tipo B (No generan pérdidas y por lo tanto no afectan el estado de resultados de la entidad) asociado al negocio. Dichos eventos cuentan con los planes de acción respectivos encaminados corregir y mitigar futuras materializaciones de los incidentes.

#### 1.4.1.5. Riesgo de lavado de activos y de financiación del terrorismo

Los riesgos de lavado de activos y de la financiación del terrorismo son entendidos como la posibilidad de pérdida económica o de daño del buen nombre que pudiera sufrir la Entidad 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 y/o financiación de armas de destrucción masiva, 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 combatir las actividades de los actores al margen de la ley, 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 S.A. cuenta con un Sistema de Administración del Riesgo del Lavado de Activos, la Financiación del Terrorismo y el Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, en adelante SARLAFT/FPADM, 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 en el Manual SARLAFT/FPADM 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 Corporativo, 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 S.A. presenta unos resultados satisfactorios en la gestión adelantada con relación al SARLAFT/FPADM, 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.

Durante el año 2022 las actividades del SARLAFT/FPADM se desarrollaron teniendo en cuenta las metodologías adoptadas por la Fiduciaria, lo que permitió continuar con la mitigación de los riesgos mediante la aplicación de los controles diseñados para cada uno de los factores de riesgo definidos en la normatividad vigente. De acuerdo con las valoraciones realizadas con base en las metodologías descritas, la entidad permanece en nivel “bajo” de exposición al riesgo. Durante el periodo no se presentaron situaciones que fueran contrarias a la buena reputación que la Fiduciaria ha sostenido en materia de LAFT/FPADM.

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 legislación. El sistema también contiene modelos de segmentación de los factores de riesgo, esto es, clientes, productos, canales de distribución y jurisdicciones, 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 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.

El monitoreo de los controles para prevenir estos riesgos es efectuado por el Oficial de Cumplimiento y su suplente; así mismo ejercen supervisión la Auditoría Interna y la Revisoría Fiscal, 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 acuerdo con los resultados de las diferentes etapas del SARLAFT/FPADM, 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 LAFT/FPADM. Durante el año se atendieron los informes presentados por la Auditoría Interna y por la Revisoría Fiscal, con el fin de implementar las recomendaciones y planes de acción derivados de dichas evaluaciones.

Por otro lado, la Fiduciaria implementó la Circular Externa 018 de julio 8 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante la cual se crea la nueva estructura de captura de información para el suministro de datos sobre la identificación y gestión de operaciones alertadas, inusuales y sospechosas.

Así mismo, se adelantaron actividades encaminadas a la implementación de la Circular Externa 011 de mayo 20 de 2022 de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre los beneficiarios finales de las personas jurídicas y estructuras sin personería jurídica, inclusión del concepto de alta gerencia en los procesos de conocimiento de clientes categorizados como personas expuestas políticamente y reportes de operaciones sospechosas.

Por último, la revelación de los riesgos estratégicos identificados por Fiduciaria Corficolombiana en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias se encuentra detallados en el numeral 5. Administración y Gestión del Riesgo (p. 10-11) de la Notas a los Estados Financieros que hacen parte integral de este informe como Anexo 1, de los cuales durante el periodo correspondiente al presente informe no se ha materializado ningún evento.

## 1.4.2. Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario

### 1.4.2.1. Inflación

En 2023 así como a lo largo del 2022, este dato fue monitoreado de manera constante, debido a las presiones inflacionarias a nivel global. Dicho comportamiento incidió en el desempeño del portafolio vía mayores ingresos y valorización, así como un mayor gasto financiero de las obligaciones financieras de corto y largo plazo indexadas a la inflación.

En el tercer trimestre de 2023 la inflación ha presentado disminuciones, siendo septiembre el sexto mes consecutivo en la disminución, principalmente reflejado por: i) la reducción en bienes como la venta de vehículos, y ii) los precios de los productos alimenticios, lo cual permitió llegar a un nivel de inflación anual de 10,99%.

#### 1.4.2.2. Sensibilidad de los resultados del fondo ante fluctuaciones en las tasas de interés

En línea con el incremento de la inflación durante 2022 y primer trimestre de 2023, esta situación fue analizada y evaluada bajo diferentes escenarios, conforme las condiciones y expectativas del mercado cambiaban, incluyendo la disminución presentada en el segundo y tercer trimestre de 2023. Dichas presiones inflacionarias que han incidido en el incremento de tasas de interés han estado consideradas en las estimaciones y análisis del vehículo respecto al gasto financiero y se ven reflejadas en un menor Flujo de Caja Distribuible respecto al año 2022. Es importante resaltar que el vehículo cuenta con amplias fuentes y cupos de financiamiento y continuamente busca nuevas fuentes que permitan optimizar la estructura de capital. Adicionalmente, cuenta con un portafolio de deuda diversificado en plazos e indicadores.

Las disminuciones en el tercer trimestre de 2023 de los indicadores de IBR e IPC, han permitido que el costo de deuda del portafolio disminuya, sin embargo, la disminución no ha permitido compensar el aumento en el costo de deuda en los dos primeros trimestres del año, lo cual sigue teniendo un impacto en el gasto financiero, teniendo en cuenta que aproximadamente el 81% de la deuda del vehículo se encuentra indexada a dichos indicadores.



2.

# INFORMACIÓN ADICIONAL

---

ADMINISTRADOR  
INMOBILIARIO



## 2.1. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos

Los siguientes factores de riesgo consideran el entorno nacional e internacional, así como factores externos e internos de la operación, los cuales fueron identificados como fuente principal de riesgo, incluyendo su análisis y la gestión realizada por la Administradora.

En el tercer trimestre de 2023 no se identificaron nuevos riesgos y los existentes no presentaron variaciones materiales adicionales a las mencionadas a continuación, sin embargo, es posible que sobrevengan riesgos adicionales que a la fecha no sean conocidos o que actualmente no sean considerados relevantes, y cuya materialización podrían impactar el desempeño del fondo.

## 2.2. Vacancia

Durante 2023 la Administradora y el Comité Asesor, realizaron seguimiento y evaluación constante al direccionamiento de la estrategia para la comercialización de los espacios vacantes y la estrategia de retención de arrendatarios, tanto a nivel de portafolio, como de categorías e inmuebles específicos, que entre julio y septiembre de 2023 llevó a movimientos en el indicador de vacancia.

En el trimestre la vacancia física tuvo una variación de -0,36 pbs, ubicándose en 5,45% principalmente como consecuencia de la ocupación de espacios por nuevos contratos de arrendamiento, destacándose la categoría logística y comercial. Por otro lado, la vacancia económica tuvo un aumento respecto al segundo trimestre de 2023, llegando a 7,74% debido a la terminación de contratos y a los periodos de gracia de nuevos arrendatarios.

### 2.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable

No existen cambios materiales en las prácticas de sostenibilidad e inversión responsable que el Administrador aplica en la administración inmobiliaria del vehículo. Para conocer las prácticas actuales lo invitamos a consultar el Informe de Sostenibilidad 2022 disponible en [www.pei.com.co](http://www.pei.com.co) en la sección “Sostenibilidad”.

### 2.4. Gobierno Corporativo

Se informa que no se presentaron cambios materiales en temas de Gobierno Corporativo por parte de Pei Asset Management en la administración del vehículo.

Cordialmente,

---

**EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA**

Representante Legal

Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI

# ANEXO 1

---

## ESTADOS FINANCIEROS A A SEPTIEMBRE DE 2023



INFORME  
**TERCER**  
**TRIMESTRE**  
**2 0 2 3**

