

INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTAS PEI
Del 01 de julio al 30 de septiembre de 2024

Bogotá D.C., noviembre de 2024

Señores
INVERSIONISTAS PEI
Ciudad

El presente informe se elabora en cumplimiento de lo establecido en el contrato de prestación de servicios de Representación Legal de Inversionistas suscrito entre la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.- FIDUCOLDEX y el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias representado por la Fiduciaria Corficolombiana S.A, y el Otrosí No. 2 al referido contrato, mediante el cual se modificó el numeral VIII de la Cláusula III del contrato de prestación de servicios de Representación Legal de Inversionistas, de la siguiente forma:

"Elaborar un informe trimestral con destino a los inversionistas acerca de la situación del PEI, su comportamiento y desarrollo, las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses comunes de los inversionistas y los demás hechos relevantes para los inversionistas en relación con su inversión, lo anterior en el marco de las funciones del Representante Legal de los Inversionistas, en ejercicio de los derechos y facultades que le asisten a los intereses comunes y colectivos de todos los inversionistas. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los inversionistas dentro de los diez últimos días del mes en el cual se lleve a cabo la teleconferencia trimestral a cargo del Administrador Inmobiliario. El informe se pondrá a disposición de los inversionistas a través de la publicación que se realice en la página web del Representante Legal de los Inversionistas y la correspondiente notificación de la publicación del informe en la página web mediante el envío de un correo electrónico al Administrador Inmobiliario y al Agente de Manejo."

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL DE LA REPRESENTACIÓN -----	3
2.	OBJETO -----	3
3.	DESCRIPCIÓN -----	3
4.	CARACTERÍSTICAS GENERALES -----	3
5.	CLASE DE TÍTULOS -----	4
6.	OBLIGACIONES DEL AGENTE DE MANEJO -----	6
7.	ACTIVOS -----	8
8.	CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN -----	8
9.	POLÍTICA DE INVERSIÓN -----	8
10.	FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE -----	15
11.	HONORARIOS POR REPRESENTACIÓN. -----	16
12.	OBLIGACIONES A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS -----	16
13.	EJECUCIÓN DEL CONTRATO -----	18
14.	GESTIÓN DE RIESGOS -----	19
15.	HECHOS DESTACADOS DURANTE EL PERIODO DEL INFORME -----	22
16.	QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES -----	22
17.	COMITÉ ASESOR -----	22
18.	CONTACTOS DE ATENCIÓN DE PQR'S, SUGERENCIAS, REQUERIMIENTOS Y/O FELICITACIONES -----	23
19.	INFORMACIÓN CONFIDENCIAL -----	23
20.	REVISORÍA FISCAL -----	23
21.	ACTUALIZACIÓN DE DATOS -----	24
22.	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA -----	24

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA REPRESENTACIÓN

En virtud de la designación realizada mediante Asamblea General de Inversionistas del PEI en reunión ordinaria de segunda convocatoria del 29 de septiembre de 2020, Fiducoldex ostenta la calidad de Representante Legal de Inversionistas desde el 01 de noviembre de 2020.

2. OBJETO

El Contrato de prestación de servicios de Representación Legal de Inversionistas PEI- Fiducoldex S.A., suscrito el 14 de octubre de 2020, tiene por objeto regular los términos y condiciones según los cuales, el Representante Legal de los Inversionistas se obliga a llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas vinculados y que se vinculen al Programa Emisión y Colocación de los títulos PEI de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, lo establecido en el Contrato de Fiducia, lo establecido en el Prospecto de Emisión y Colocación y demás condiciones previstas en el referido Contrato, así como, la remuneración que recibirá el RLI por la prestación de dichos servicios.

3. DESCRIPCIÓN

El Representante Legal de los Inversionistas tendrá a su cargo llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Período informado:	Del 01 de julio al 30 de septiembre de 2024
Tipo de contrato y Nombre del contrato:	Contrato de Prestación de Servicios de Representación Legal de Inversionistas PEI- Fiducoldex S.A.
Fecha de firma del contrato:	14 de octubre de 2020
Vigencia o duración:	A partir del 14 de octubre de 2020 (Fecha de Firma) y permanecerá vigente mientras existan en circulación Títulos PEI pendientes de pago y el RLI funja como Representante Legal de los Inversionistas. No obstante, de acuerdo con lo aprobado por los inversionistas mediante la asamblea extraordinaria celebrada el 14 de diciembre de 2023, cada 3 años, será incluido en el orden del día de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas, para consideración y aprobación de esta última, la ratificación del Representante Legal de los Inversionistas en ejercicio. Si la Asamblea General de Inversionistas decide no ratificar en su cargo al Representante Legal de los Inversionistas, aquel ejercerá sus

	funciones hasta que se designe su reemplazo por la Asamblea General de Inversionistas. El término de 3 años se contará a partir de la fecha de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024.
Estado actual:	Vigente
Garantías y/o pólizas:	No aplican
Administradores del contrato:	Ana Patricia Daraviña Canizales Vicepresidente de Negocios Correo: ana.daravina@fiducoldex.com.co Andrés Chávez Rojas Director de Negocios I Correo: nelson.chavez@fiducoldex.com.co
Equipo Áreas de Apoyo:	Ricardo Andres Gastelbondo Chirivi Vicepresidente Corporativo Correo: ricardo.gastelbondo@fiducoldex.com.co Lida Fernanda Afanador Gerente Jurídico y Secretaria General Correo: lida.afanador@fiducoldex.com.co Mary Yazmin Vergel Cardozo Gerente de Riesgos Correo: mary.vergel@fiducoldex.com.co Martha Liliana Arguello Gerente de Auditoría Interna Correo: martha.arguello@fiducoldex.com.co Aristóbulo Borja Borja Gerente de Inversiones Correo: aristobulo.borja@fiducoldex.com.co
Agente de Manejo:	Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias
Administrador Inmobiliario:	PEI Asset Management S.A.S.

5. CLASE DE TÍTULOS

De acuerdo con lo establecido en el Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias; el Patrimonio Autónomo emitirá títulos participativos denominados ("Títulos PEI"). El Programa de Emisión solo tendrá una clase de títulos participativos, los cuales son fungibles por lo que todos tienen exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Por lo anterior, los Inversionistas adquieren un derecho o alícuota en el Patrimonio Autónomo equivalente a la división del número de Títulos de propiedad del Inversionista sobre el número total de Títulos en circulación del Programa de Emisión.

De acuerdo con lo reportado por el Agente de Manejo, el número de Títulos PEI en circulación al 30 de septiembre de 2024 asciende a 42.810.749 tal y como se muestra a continuación:

FECHA	Tramo	No Títulos sin Split Antes 22/08/2022	No Títulos con Split Posterior 22/08/2022	Valor Nominal			Valor de Colocación		Prima
				Vr. Título sin Split	Vr. Título con Split	Total	Vr. Título	Total	
26/02/2007	PRIMERO	21,521	2,152,100	4,960,000.00	49,600.00	106,744,160,000.00	5,000,000.00	107,605,000,000.00	860,840,000.00
19/11/2007	SEGUNDO	23,405	2,340,500	4,960,000.00	49,600.00	116,088,800,000.00	5,450,000.00	127,557,250,000.00	11,468,450,000.00
26/10/2009	TERCERO	33,311	3,331,100	4,586,000.00	45,860.00	152,764,246,000.00	6,150,000.00	204,862,650,000.00	52,098,404,000.00
20/03/2012	CUARTO	21,666	2,166,600	3,970,600.00	39,706.00	86,027,019,600.00	7,160,000.00	155,128,560,000.00	69,101,540,400.00
12/07/2013	QUINTO	22,023	2,202,300	3,706,920.00	37,069.20	81,637,499,160.00	7,840,000.00	172,660,320,000.00	91,022,820,840.00
9/08/2013	QUINTO	808	80,800	3,706,920.00	37,069.20	2,995,191,360.00	7,840,000.00	6,334,720,000.00	3,339,528,640.00
29/08/2014	SEXTO	26,040	2,604,000	3,275,981.00	32,759.81	85,306,545,240.00	7,970,000.00	207,538,800,000.00	122,232,254,760.00
10/12/2015	SÉPTIMO	29,084	2,908,400	2,915,247.00	29,152.47	84,787,043,748.00	8,660,000.00	251,867,440,000.00	167,080,396,252.00
23/09/2016	OCTAVO	48,735	4,873,500	2,565,866.00	25,658.66	125,047,479,510.00	8,960,000.00	436,665,600,000.00	311,618,120,490.00
15/06/2017	NOVENO	64,188	6,418,800	2,307,845.00	23,078.45	148,135,954,860.00	9,400,000.00	603,367,200,000.00	7,092,155.00
19/12/2017	DÉCIMO	62,868	6,286,800	2,132,690.00	21,326.90	134,077,954,920.00	9,965,000.00	626,479,620,000.00	7,832,310.00
20/06/2019	UNDÉCIMO	77,773	7,777,300	1,572,765.00	15,727.65	122,318,652,345.00	10,500,000.00	816,616,500,000.00	8,927,235.00
Total		431,422	43,142,200			\$ 1,245,930,546,743.00		\$3,716,683,660,000.00	\$828,846,207,082.00

Readquisición de Títulos PEI					
Fecha	Tramo	No Títulos Readquiridos	No Títulos en Circulación	Valor Readquisición	Valor Nominal Promedio
31/10/2022	UNDÉCIMO	12,875.00	43,129,325.00	505,751,250.00	39,281.65
30/11/2022	UNDÉCIMO	21,627.00	43,107,698.00	804,293,540.00	37,189.33
31/12/2022	UNDÉCIMO	296,949.00	42,810,749.00	10,913,046,010.00	36,750.57

Es importante indicar que, en la Reunión de segunda convocatoria de la Asamblea Extraordinaria General de Inversionistas de los Títulos de Participación del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, desarrollada el 15 de junio de 2022, la Asamblea aprobó la siguiente modificación al contrato de Fiducia:

Se elimina en su integridad la Sección 20.05 de la cláusula 20 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:

"20.05 Valor Nominal e Inversión Mínima.

Los Títulos serán denominados en moneda legal colombiana y su valor nominal será aquel establecido en el prospecto de emisión y colocación del respectivo Tramo, según el mismo sea modificado en las distribuciones de Flujo de Caja Distribuible en las que se hagan restituciones parciales de la inversión inicial de los Inversionistas, divulgadas por el Agente de Manejo en cumplimiento de la normatividad aplicable de información relevante. La inversión mínima en el mercado primario y la negociación mínima en el mercado secundario será de un (1) Título.

Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha de la presente modificación del Contrato de Fiducia el número de Títulos en circulación es de 43.142.200."

En ese sentido, el 19 de agosto de 2022 y conforme con la Resolución N°1048 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Adenda N°25 al Prospecto de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos PEI y el Otrosí No. 16 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable del PEI, se efectuó el traslado de la negociación de los Títulos Participativos de la renta fija al sistema de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia y se activó el mecanismo de división de títulos (Split) con una relación de 1:100 lo que representa que cada inversionista recibió 100 títulos por cada título individualmente considerado, pasando de tenerse 431,422 títulos en circulación a 43,142,200 títulos PEI.

6. OBLIGACIONES DEL AGENTE DE MANEJO

De acuerdo con lo establecido en el Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, en desarrollo de la gestión encomendada en el Contrato de Fiducia, la Fiduciaria Corficolombiana S.A. actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, asume, además de las obligaciones que legalmente le corresponden, las siguientes:

- ✓ Realizar todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del Patrimonio Autónomo, los cuales ejecutará de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fiducia, y de conformidad con la Ley y las instrucciones que de manera general impartan las autoridades competentes.
- ✓ Ejercer la administración y representación legal del Patrimonio Autónomo. La Fiduciaria deberá expresar a los terceros con quienes celebre actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo, que actúa en tal calidad.
- ✓ Suscribir contratos de colocación al mejor esfuerzo de los Tramos del Programa de Emisión con los Agentes Colocadores que designe el Comité Asesor.
- ✓ Emitir los Títulos en desarrollo del Programa de Emisión de acuerdo con las instrucciones previstas en el Contrato de Fiducia para el primer Tramo y las instrucciones que le otorgue el Comité Asesor para los siguientes Tramos, siempre que éstas se enmarquen en los lineamientos previstos para el Programa de Emisión en el Contrato de Fiducia y en el Prospecto.
- ✓ Ofrecer los Títulos en el Mercado Principal a través de Agentes Colocadores, de acuerdo con las disposiciones del decreto 2555.
- ✓ Celebrar un Contrato de Depósito y Administración con DECEVAL, para la custodia y administración del Programa de Emisión.
- ✓ Tramitar la inscripción anticipada de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
- ✓ Administrar las Inversiones Admisibles del Patrimonio Autónomo. Para estos fines, la Fiduciaria celebrará un Contrato de Administración Inmobiliaria con la Administradora o la administradora inmobiliaria que designe la Asamblea General de Inversionistas en caso de terminación anticipada del Contrato de Administración Inmobiliaria.
- ✓ Una vez colocado el primer Tramo, celebrar y suscribir los Contratos de Arrendamiento y Contratos de Compraventa previstos en el Anexo No. 4 del Contrato de Fiducia y, respecto

a los demás Tramos, celebrar y suscribir los Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa y Contratos de Arrendamiento que le señale la Administradora o el Comité Asesor.

- ✓ Destinar los recursos recibidos por la colocación del primer Tramo a la finalidad en el numeral 1.2 del Prospecto y destinar los recursos recibidos por la colocación de los demás Tramos, de acuerdo con las disposiciones del Contrato de Fiducia, el Prospecto y las instrucciones del Comité Asesor.
- ✓ Invertir los recursos del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la Política de Inversión prevista del Prospecto, el Contrato de Fiducia y las instrucciones del Comité Asesor.
- ✓ Restituirle al Fideicomitente la suma de un millón de pesos (COP1,000,000), cuando se liquide el Patrimonio Autónomo.
- ✓ Pagar al Centro Sofía Koppel, o a quien corresponda, oportunamente el Beneficio de la Fundación.
- ✓ Pagar, por conducto de DECEVAL, a los Inversionistas los Rendimientos Distribuibles previstos del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ Pagar, por conducto de DECEVAL, a los Inversionistas lo que les corresponda por concepto de redención y readquisición de los Títulos.
- ✓ Mantener 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.
- ✓ Presentar, mensualmente, estados financieros del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, el Comité Asesor, la calificadora de valores y a las autoridades competentes que así lo requieran.
- ✓ Presentar a la Superintendencia la información requerida por el Decreto 2555, especialmente la consagrada en el artículo 6.16.1.1.2 de dicho decreto.
- ✓ Cumplir con las normas relativas a titularización en el mercado público de valores.
- ✓ Llevar la contabilidad del Patrimonio Autónomo, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y las normas que sean relevantes.
- ✓ No celebrar actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo para una finalidad diferente a la prevista del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ No adquirir en nombre del Patrimonio Autónomo obligaciones diferentes a las previstas del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ Llevar a cabo las provisiones correspondientes al Fondo de Operación y al Fondo de Readquisición, de acuerdo con los lineamientos del Comité Asesor.
- ✓ Contraer Endeudamiento Financiero siguiendo los lineamientos y políticas previstas del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ Pagar los Gastos de Operación y Costos de Emisión del Patrimonio Autónomo.
- ✓ Llevar a cabo la valoración de los Títulos y del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la metodología prevista en el numeral 2.7 del Prospecto y 19 del Contrato de Fiducia.
- ✓ En los eventos de terminación anticipada del Contrato de Administración Inmobiliaria previstos en los literales (i) y (ii) de la cláusula séptima de dicho contrato, contratar a la nueva administradora inmobiliaria designada por la Asamblea General de Inversionistas.

- ✓ Invertir las sumas que reciba el Patrimonio Autónomo de los arrendatarios a título de garantía en Activos Financieros y restituirlas a los arrendatarios, de acuerdo con los términos de cada Contrato de Arrendamiento.
- ✓ Cumplir con las normas del decreto 2555 de 2010 (antes Resolución 400) en lo que respecta a la titularización de Activos Inmobiliarios.
- ✓ La Fiduciaria realizará los actos necesarios para cumplir con el objeto del Contrato de Fiducia, teniendo en cuenta que sus obligaciones son de medio y no de resultado.
- ✓ Suministrar al Representante Legal de los Inversionistas toda información que este requiera para el desempeño de sus funciones de representación legal de los Inversionistas, a excepción de la información de terceros de los cuales la Fiduciaria no cuente con autorización expresa para el tratamiento de datos personales; así como permitirle inspeccionar, en la medida en que este lo requiere para el mismo fin, sus libros y documentos. De igual forma el Agente de Manejo deberá suministrar la información y el soporte que le sea solicitado por el Representante Legal de los Inversionistas para atender las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento que sea formulado por los inversionistas, para estos efectos remitirá la información que le sea solicitada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento del Representante Legal de los Inversionistas.

7. ACTIVOS

De acuerdo con la información suministrada por el Agente de Manejo, se observa que los activos inmobiliarios del Patrimonio Autónomo corresponden a las inversiones admisibles previstas en el Prospecto de Emisión y Colocación y el Contrato de Fiducia, así mismo, de acuerdo con lo informado por el Administrador Inmobiliario, los activos adquiridos han sido previamente aprobados por el Comité Asesor y han cumplido con las condiciones de la sección “2.3.1 Inversiones Admisibles” del Prospecto.

8. CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

El 21 de marzo de 2024, El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global S.A., en revisión periódica, confirmó la calificación de títulos de participación inmobiliaria de i AAA al Programa de Títulos Participativos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) administrado por PEI Asset Management S.A.S, la cual indica que, la decisión se deriva de la capacidad del portafolio de cumplir con la rentabilidad estimada y de recuperar el capital invertido en el largo plazo, incluso ante escenarios de estrés que puedan impactar el flujo de caja distribuable en el corto plazo, la calificación también incorpora la adecuada diversificación y la calidad de activos que respaldan los títulos inmobiliarios, esto se refleja en un crecimiento estable del flujo de caja y una constante valorización de los activos.

9. POLÍTICA DE INVERSIÓN

De acuerdo con los informes de rendición de cuentas emitidas mensualmente por el Agente de Manejo, se observa que los activos inmobiliarios del Patrimonio Autónomo corresponden a las

inversiones admisibles en el Prospecto, así mismo, de acuerdo con la información suministrada por el Administrador Inmobiliario, el área arrendable (GLA) con corte al tercer trimestre de 2024 fue de 1,139,761 m², a continuación, se presenta un resumen de las principales actividades:

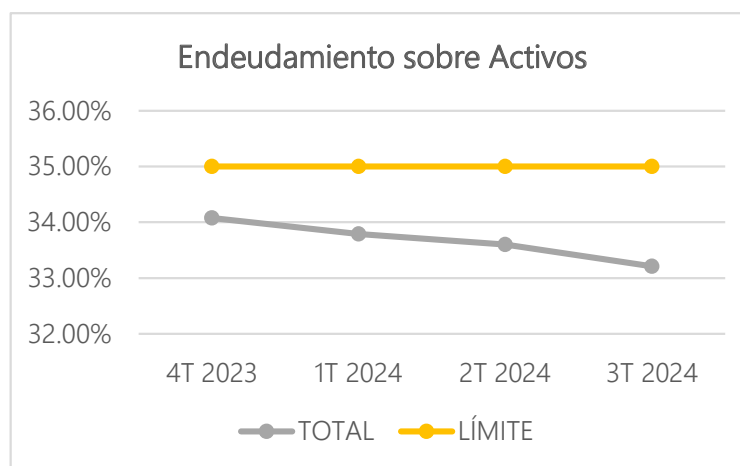
Contratos de arrendamiento

Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia del 06 de noviembre de 2024, se observa que, el portafolio cerró con 9,67 billones en activos bajo administración, representados en 1,139,761 m² de área arrendable. Lo anterior, preservando la estrategia de diversificación¹ con un 42% de la propiedad de inversión en centros comerciales, 3% en locales comerciales, 34% en activos corporativos, 16% en activos logísticos y 5% en la categoría de activos especializados, acompañados por los más de 6,222 inversionistas y cerca de 1,478² arrendatarios.

Nivel de Exposición y Endeudamiento

Conforme con lo informado por el Agente de Manejo y el Administrador Inmobiliario se observa que los niveles de exposición y endeudamiento se encuentran dentro de los límites definidos en el numeral 2.3.4 del Prospecto del Programa de Emisión y Colocación, modificado mediante la Adenda No. 26, el cual indica que el valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco (35%) del valor total de los activos.

El monto de endeudamiento cerró el tercer trimestre de 2024 en 3,21 billones, lo cual equivale a un indicador Loan To Value o Deuda Bruta sobre activos de 33,21%, es decir, 1,79 puntos porcentuales por debajo del límite del vehículo equivalente al 35%, tal como se muestra a continuación:



Vacancia Física

Hace referencia al área arrendable del portafolio, que no cuenta con un contrato de arrendamiento vigente, es decir no se encuentra ocupada.

¹ Calculado como promedio por categoría LTM.

² Número de arrendatarios por marca. No incluye arrendatarios de Calablanca, CityU residencias universitarias y Boho debido a la estacionalidad en los contratos

Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia del 06 de noviembre de 2024, se observa que, durante el tercer trimestre de 2024, la vacancia física cerró en 5,21 %.

Vacancia Económica

Corresponde a los recursos que el portafolio deja de percibir de aquellos inmuebles que están parcial o totalmente desocupados.

Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia del 06 de noviembre de 2024, la vacancia económica cerró en 7.44% para el tercer trimestre de 2024.

Rentabilidad de títulos

El Agente de Manejo diariamente realiza la actualización correspondiente para determinar el valor de los títulos PEI resultante de la valoración del Patrimonio Autónomo al cierre, para ello, diariamente el PEI hace un cierre de su Estado de Ganancias y Pérdidas para hallar la utilidad del ejercicio. Una vez determinada la utilidad diaria, toma el Valor Patrimonial, el cual es dividido entre el número de títulos PEI en circulación.

Es importante indicar que el Valor Patrimonial, es calculado de acuerdo con los siguientes conceptos:

- (+) Utilidad del ejercicio
- (+) Titularizaciones
- (+) Valor Patrimonial del Día Anterior
- (+) Utilidades de Ejercicios Anteriores
- (-) Costos de Emisión de los Títulos
- (=) Valor Patrimonial

La información diaria e histórica del valor del Título puede ser consultada en los siguientes enlaces:

<https://pei.com.co/portal-de-inversionistas/comportamiento-del-titulo-pei/>
<https://www.fiduciariacoricolombiana.com/patrimonio-autonomo-estrategias-inmobiliarias>

Liquidez de los títulos PEI

Liquidez de los títulos PEI – Mercado Renta Variable

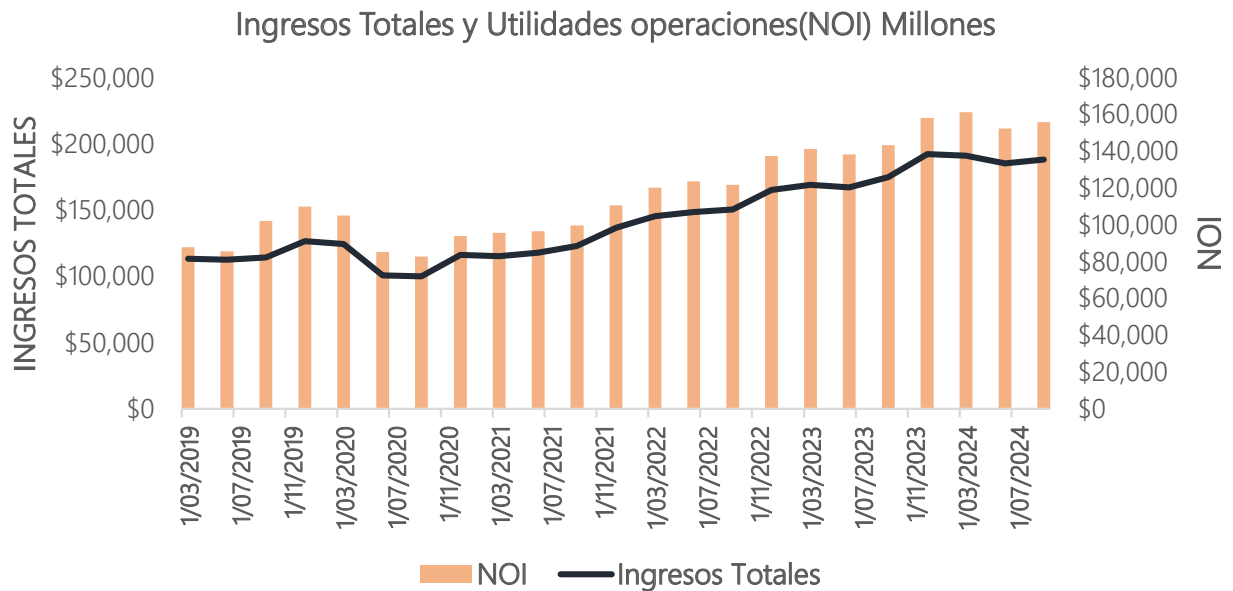
El Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias representa el principal vehículo de inversión inmobiliaria en Colombia. Este vehículo de inversión genera rentabilidades tanto a través de las valorizaciones de los activos como del flujo de caja que estos generan. Sus inversiones se enfocan en una amplia

gama de segmentos, que incluyen comercio, industria, bodegas y oficinas, y su presencia abarca todo el territorio nacional.

A continuación, se presentan gráficas que reflejan tanto el comportamiento del PEI durante el III trimestre de 2024, como el comportamiento de Renta variable en Colombia durante el mismo trimestre.

- Resumen Financiero y Operacional de PEI

En el tercer trimestre de 2024, PEI reportó resultados sólidos en varios indicadores clave. Los ingresos operacionales se ubicaron en COP 188,167 millones, lo cual representa un aumento del 7.6% en comparación con el mismo período de 2023. Para el acumulado del año, los ingresos llegaron a COP 564,370 millones, marcando un crecimiento interanual del 10.4%. Este incremento se atribuye principalmente al ajuste de los arriendos conforme a la inflación, sumado a una alta tasa de renovación de contratos del 96.4%.



Fuente: 2024-3Q-Historico-Pei-Inversionistas-VF

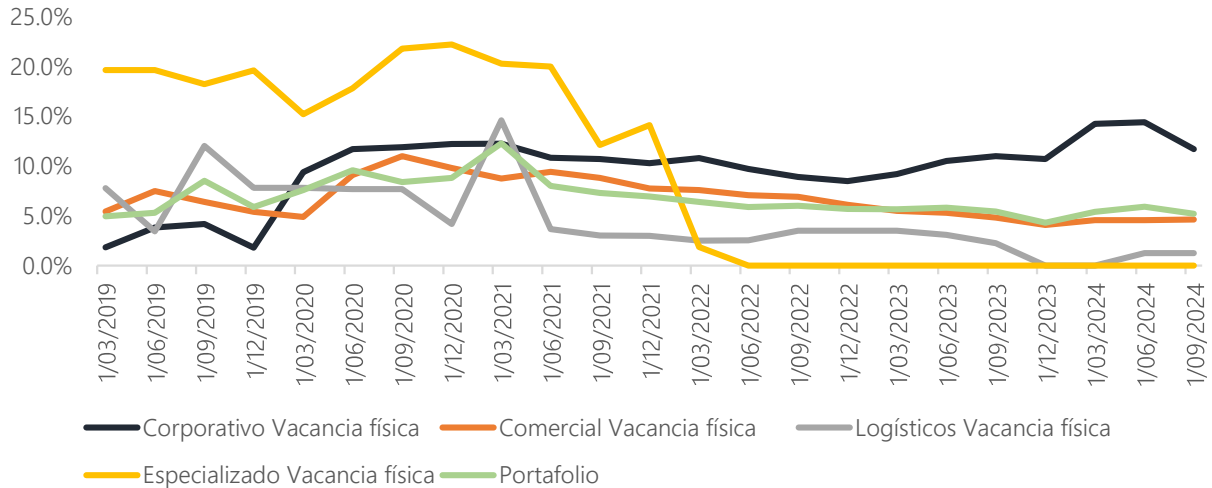
- Indicadores de Desempeño y Vacancia

Al cierre de septiembre, el panorama del portafolio inmobiliario muestra una reducción en la vacancia física, que se ubica en 5.21%, reflejando una mejora de 24 puntos básicos respecto al tercer trimestre del año anterior. Este resultado fue impulsado en gran medida por el sector corporativo, que alcanzó una absorción neta de más de 8,400 m², el volumen más alto desde la pandemia.

Un punto clave fue la ocupación de 8,000 m² en Atrio (pisos 6 a 9) con tarifas superiores a COP 90,000/m², lo que ayudó a disminuir la vacancia económica en el sector corporativo en 152 puntos básicos en comparación con el segundo trimestre de 2024. Así, el portafolio corporativo cerró el

trimestre con una vacancia física de 11.7%, aportando de forma positiva al portafolio global, que presenta una vacancia física total de 5.21% y una económica de 7.44%.

Vacancia física

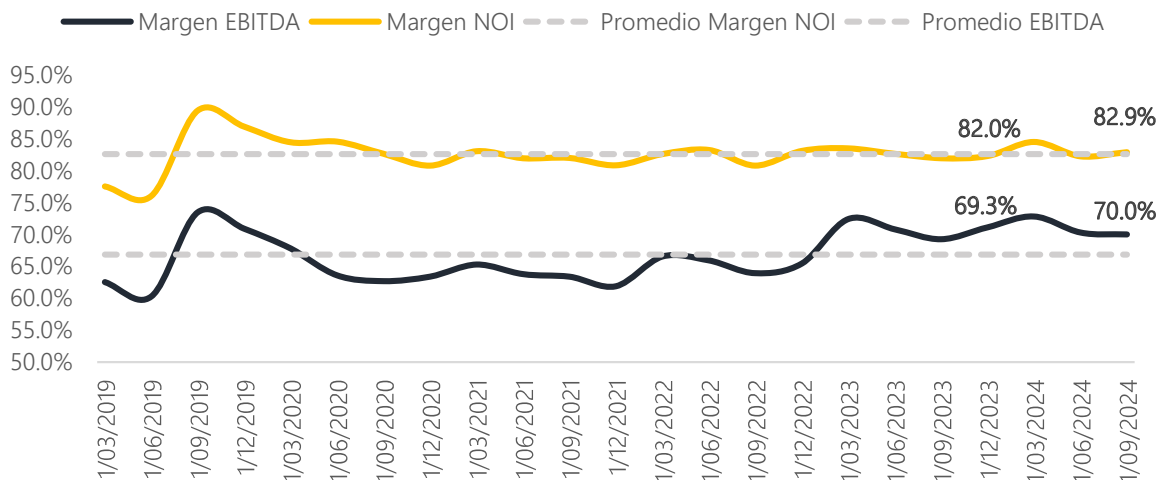


Fuente: 2024-3Q-Historico-Pei-Inversionistas-VF

• Márgenes Operativos

Durante el año, los márgenes de operación se mantuvieron altos, con un margen NOI del 83.2% y un margen EBITDA del 71.1%. En el trimestre, estos márgenes fueron de 82.9% para NOI y de 70.0% para EBITDA, evidenciando la eficiencia operativa de PEI.

Margen EBITDA y Margen NOI



Fuente: 2024-3Q-Historico-Pei-Inversionistas-VF

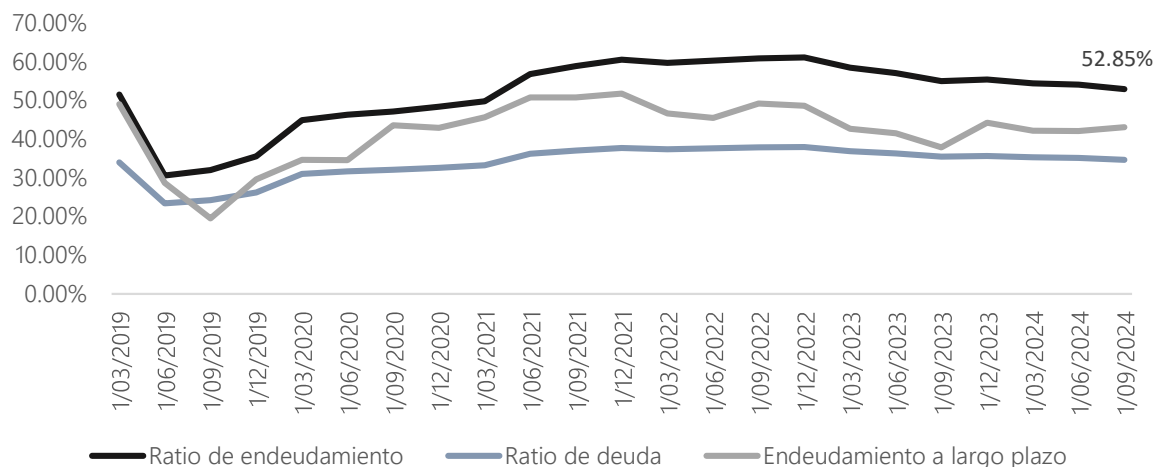
* El margen NOI (Net Operating Income o Ingreso Operacional Neto) se calcula dividiendo el Ingreso Operacional Neto (NOI) entre los ingresos operacionales totales y luego multiplicando por 100 para expresarlo en porcentaje.

* El margen EBITDA mide la rentabilidad de una empresa en función de su EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization), o sea, las ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. Este margen muestra el porcentaje de los ingresos que la empresa genera antes de estos gastos y ayuda a evaluar su eficiencia operativa sin considerar factores financieros o contables.

- Reducción de Costo de la Deuda y Gestión de Cartera

En términos de financiamiento, la empresa presenta ratios de endeudamiento saludables. La relación pasivo/patrimonio (ratio de endeudamiento) se encuentra en un 52.85%, lo que representa una disminución del 2.10% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Por su parte, la ratio de deuda (activo/pasivo) es de 34.6%, mostrando una reducción del 0.89%.

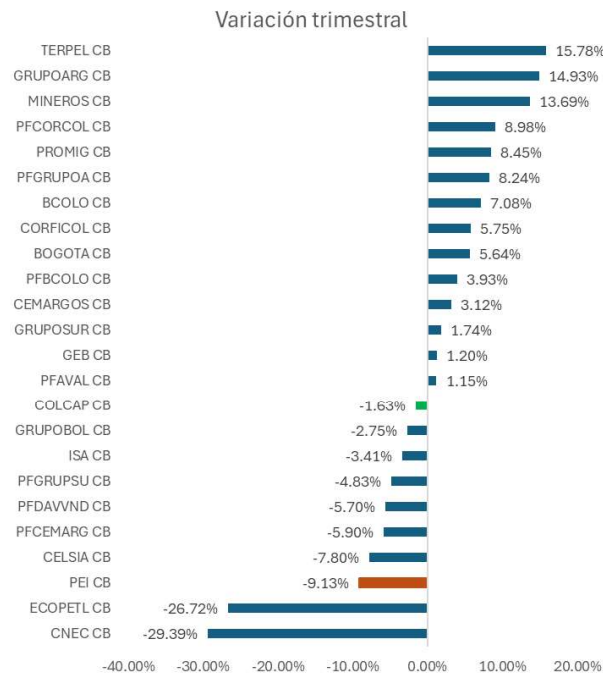
Ratios de endeudamiento



Fuente: 2024-3Q-Historico-Pei-Inversionistas-VF

- Mercado de Capitales (30/06/2024-31/10/2024)

Para el informe del tercer trimestre de 2024 (3T2024), PEI experimentó una desvalorización del 9,13%, alineada con la tendencia observada en el COLCAP, que también registró una caída, aunque menor, del 1,63%. En cuanto a las acciones con mayor variación positiva, sobresalieron Terpel, Grupo Argos y Mineros. Por otro lado, CNEC y Ecopetrol fueron las que registraron las mayores desvalorizaciones.



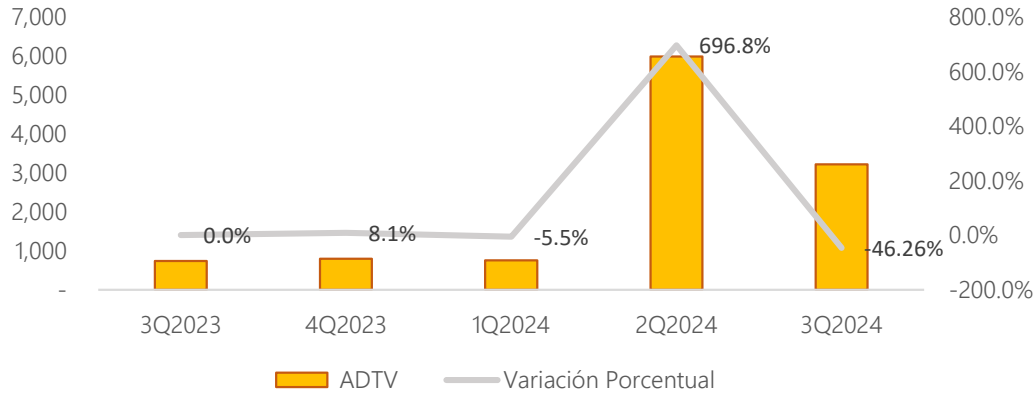
Fuente: BVC

Precio PEI en el mercado secundario



Fuente: Bloomberg

Promedio diario de volumen transado PEI ADTV (Millones COP)



Fuente: BVC 2024

Fecha	Volumen Total	Dias Bursatiles	ADTV	Var
3Q2023	47,789	65	735	0.0%
4Q2023	47,666	60	794	8.1%
1Q2024	45,050	60	751	-5.5%
2Q2024	364,951	61	5,983	696.8%
3Q2024	205,779	64	3,215	-46.26%

Fuente: BVC 2024

La incorporación de PEI al índice COLCAP en el segundo trimestre de 2024 impulsó un crecimiento exponencial en su volumen de negociación el cual sufrió una disminución en el tercer trimestre llegando a un ADTV DE 3.215 Millones. Una variación trimestral de -46.26%.

10. FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

El 15 de agosto de 2024, fue realizado el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al segundo trimestre del año 2024, por un valor de 38,015 millones de pesos equivalente a 888 pesos por título.

El cálculo es realizado tomando el total de ingresos percibidos, descontando a éstos, los gastos operacionales, administrativos, financieros e inversión en capital de trabajo, para finalmente determinar el Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas.

Por su parte como un hecho posterior al corte del presente informe, es preciso indicar que el 18 de noviembre de 2024 se realizó el pago del Flujo de Caja Distribuible (FCD) correspondiente al

tercer trimestre del año 2024, por un valor de 45,036 millones de pesos equivalente a 1,052 pesos por título.

11. HONORARIOS POR REPRESENTACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el Otrosí N°1 al Contrato de prestación de servicios de Representación Legal de Inversionistas PEI- Fiducoldex S.A; el Representante Legal de los Inversionistas tiene derecho al cobro de honorarios, por la Representación Legal de los Inversionistas en los siguientes términos:

- ✓ Dieciocho (18) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA o proporcional por fracción de mes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días siguientes al vencimiento de cada mes durante la vigencia del Contrato, siempre que el RLI no esté en incumplimiento de las obligaciones a su cargo.
- ✓ Estos honorarios constituyen una contraprestación por todas y cada una de las gestiones asumidas por el Representante Legal de los Inversionistas conforme el objeto del Contrato, particularmente en lo que hace referencia a su participación como miembro del Comité Asesor y representante legal de los Inversionistas de acuerdo con lo establecido en el Contrato. Por lo anterior, el RLI no tendrá derecho al cobro de comisiones adicionales por la ejecución de las obligaciones objeto del Contrato.
- ✓ Cualquier otra labor adicional que no esté comprendida bajo el objeto del Contrato se facturará en forma adicional, previo acuerdo entre las Partes.

Durante el tercer trimestre de 2024, se causaron honorarios en favor del Representante Legal de los Inversionistas por la suma de ochenta y tres millones quinientos treinta y ocho mil pesos m/cte. (\$83.538.000,00) tal como aparece discriminado en el siguiente cuadro:

COMISIONES FIDUCIARIAS					
MES	FACTURA	CAUSADA	PAGADA	SALDO	FECHA DE PAGO
07/2024	32684	\$ 27,846,000.00	\$ 27,846,000.00	0.00	23/08/2024
08/2024	32819	\$ 27,846,000.00	\$ 27,846,000.00	0.00	20/09/2024
09/2024	32916	\$ 27,846,000.00	\$ 27,846,000.00	0.00	28/10/2024
TOTAL PERIODO		\$ 83,538,000.00	\$ 83,538,000.00	0.00	

A la fecha de corte del presente informe la cartera por honorarios se encuentra calificada en A.

12. OBLIGACIONES A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS

El Representante Legal de los Inversionistas tiene a su cargo llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas incluyendo, pero sin limitarse, a las siguientes actividades:

- ✓ Representar a los Inversionistas en todo lo concerniente a su interés común o colectivo respecto del PEI.
- ✓ Realizar todos los actos de administración y conservación necesarios para la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas como titulares y propietarios de Títulos PEI.
- ✓ Intervenir con voz y voto en las reuniones del comité asesor del PEI (el "Comité Asesor"), e intervenir con voz, pero sin voto, en las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas.
- ✓ Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas del PEI.
- ✓ Solicitar a la Superintendencia Financiera de Colombia, o a la entidad pública que haga sus veces o ejerza a futuro sus funciones, los informes que considere del caso y las revisiones sobre los libros de contabilidad y demás documentos del PEI que a criterio del RLI considere necesarios.
- ✓ Informar a los Inversionistas y a la Superintendencia sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones del Patrimonio Autónomo.
- ✓ Guardar reserva sobre el funcionamiento y operación del PEI, absteniéndose de revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios del PEI o del Agente de Manejo, salvo que dicha información fuere estrictamente indispensable para proteger los intereses de los Inversionistas como titulares de Títulos PEI. Las Partes entienden que la información sobre el *know how*, negocios y prácticas comerciales del PEI corresponden a información privilegiada y confidencial.
- ✓ Elaborar un informe trimestral con destino a los inversionistas acerca de la situación del PEI, su comportamiento y desarrollo, las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses comunes de los inversionistas y los demás hechos relevantes para los inversionistas en relación con su inversión, lo anterior en el marco de las funciones del Representante Legal de los Inversionistas, en ejercicio de los derechos y facultades que le asisten a los intereses comunes y colectivos de todos los inversionistas. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los inversionistas dentro de los diez últimos días del mes en el cual se lleve a cabo la teleconferencia trimestral a cargo del Administrador Inmobiliario. El informe se pondrá a disposición de los inversionistas a través de la publicación que se realice en la página web del Representante Legal de los Inversionistas y la correspondiente notificación de la publicación del informe en la página web mediante el envío de un correo electrónico al Administrador Inmobiliario y al Agente de Manejo.
- ✓ Elaborar las actas de las reuniones de Asamblea General de Inversionistas y llevar y/o custodiar el libro de actas de la Asamblea General de Inversionistas debidamente firmadas y protocolizadas.
- ✓ Realizar todos los actos de disposición, que puedan surgir de la representación legal de los Inversionistas, para los cuales lo faculte la Asamblea General de Inversionistas.
- ✓ Elaborar y presentar informes extraordinarios, cuando así lo solicite la Superintendencia Financiera de Colombia o cuando se presente cualquier situación que por su importancia deba ser conocida y analizada por los inversionistas a criterio del RLI, para lo cual el RLI pondrá dichos informes a disposición de los Inversionistas a través de la página web del Representante Legal de los Inversionistas y remitirá copia del eventual informe extraordinario a la Administradora y al Agente de Manejo.

- ✓ Enviar al Agente de Manejo y a la Administradora, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la celebración de la Asamblea General de Inversionistas, el acta de la respectiva Asamblea General de Inversionistas para revisión y comentarios de aquellos.
- ✓ Representar a los Inversionistas ante cualquier autoridad nacional y/o entidad de derecho público en todo lo relativo a sus intereses comunes y colectivos, incluyendo la representación judicial de los mismos como tenedores y propietarios de Títulos PEI.
- ✓ Representar a los Inversionistas en cualquier tribunal de arbitramento que sea convocado para resolver las controversias relacionadas con el Contrato de Fiducia. Las condiciones e instrucciones sobre el particular serán impartidas por la Asamblea General de Inversionistas al RLI según corresponda.
- ✓ Dar traslado de las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento o solicitud recibido por parte de los inversionistas, que amerite de la intervención y suministro de información por parte del Agente de Manejo y/o Administrador Inmobiliario.
Remitir a más tardar dentro del quinto día hábil de cada mes al Agente de Manejo y a la Administradora el reporte de las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento realizado por los inversionistas respecto del PEI y los Títulos del PEI dentro del período objeto de reporte.
- ✓ Colaborar con la Administradora para que este última de respuesta a las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento realizado por los Inversionistas.
- ✓ Colaborar con la Administradora en determinar una agenda de interés para los Inversionistas dentro del marco contractual y legal de las funciones a cargo del RLI.
- ✓ Destinar una sección en la página web del Representante Legal de los Inversionistas en la cual se ofrezca a los Inversionistas un canal de comunicación permanente mediante el cual éstos puedan acceder a información actualizada sobre el PEI que resulte de interés para su inversión.
- ✓ Monitorear activamente los impactos que podrían llegar a tener las decisiones que se tomen respecto del PEI y que sean de conocimiento del RLI, respecto de los intereses de los Inversionistas.
- ✓ Asistir a las teleconferencias trimestrales de resultados que realice la Administradora, así como a cualquier evento de carácter informativo que realice la Administradora o el Agente de Manejo, y en los cuales, se divulgue información que puede ser relevante para los Inversionistas.
- ✓ Las demás obligaciones y funciones que le asigne la Asamblea General de Inversionistas.

13. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

En cumplimiento de las obligaciones a cargo del Representante Legal de los Inversionistas, de acuerdo con el contrato celebrado y lo establecido en la normatividad, la sociedad Fiduciaria durante el tercer trimestre del 2024 desarrolló y ejecutó las siguientes actividades:

- a) Ofrece información propia del vehículo e información relevante del emisor y otra información de interés para los inversionistas, a través de la página web de Fiducoldex en el micrositio: www.fiducoldex.com.co/seccion/pei
- b) Asiste a las Teleconferencias de Resultados Trimestrales citadas por el Administrador Inmobiliario, a fin de identificar situaciones relevantes que afecten la inversión.
- c) Participa a través de sus representantes legales en las reuniones de Comité Asesor, ejerciendo voz y voto en el mencionado órgano.
- e) Se han analizado los informes presentados por el Administrador Inmobiliario y Agente de Manejo.
- f) Mantiene dispuestos los canales de comunicación para los inversionistas, a través del correo electrónico representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co, línea de atención 3212091109 así como la página web <https://www.fiducoldex.com.co/seccion/pei>

14. GESTIÓN DE RIESGOS

- ✓ Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR)

FIDUCOLDEX a partir del 1 de junio del 2023 implementó el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), mediante el cual, integra en un único sistema, la gestión de riesgos de mercado, liquidez y operacional, en cumplimiento a la CE 018 de 2021, expedida el 22 de septiembre de 2021 por la Superintendencia Financiera de Colombia. La entidad, cuenta con el Manual del SIAR en el cual se establecen las políticas, metodologías y procedimientos que le permiten a la organización realizar una adecuada gestión y prevención de los riesgos operacionales de sus procesos.

En el segundo trimestre de 2024 realizó la actualización del Manual del SIAR, para efectos de incorporar las modificaciones al Marco de Apetito de Riesgos y a los límites de riesgos aprobados por la Junta Directiva.

- ✓ Riesgos Financieros

De acuerdo con el análisis efectuado al comportamiento financiero del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias representado por la Fiduciaria Corficolombiana S.A, donde se realizó seguimiento al comportamiento de las cuentas por cobrar, la evolución de los activos fijos, la composición de sus pasivos, las inversiones a valor razonable, entre otros, se puede evidenciar que las cifras son acordes a la función y desarrollo del objeto social del Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias (PEI) en este periodo, sin identificar alertas que deban ser puestas en conocimiento de los inversionistas.

✓ **Riesgos Operacionales**

En línea con el SIAR, la Fiduciaria desarrolla, establece, implementa y mantiene la administración de los riesgos operacionales, acorde con su estructura, tamaño, objeto social y actividades de apoyo, para identificar, medir, controlar y monitorear eficazmente este riesgo en el desarrollo de sus procesos.

Es de resaltar, que FIDUCOLDEX S.A. en su calidad de representante de los Inversionistas, enmarca su gestión en el desarrollo de mecanismos necesarios para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos para la gestión de los riesgos operacionales aprobados por la Junta Directiva de la sociedad fiduciaria. Con base en lo anterior, actualmente aplica la metodología para la Gestión del Riesgo Operacional aprobada por la Junta Directiva; en la cual se establecen los criterios de valoración para calificar los posibles riesgos operacionales a los que se ve expuesta la Fiduciaria en el desarrollo de sus procesos y actividades, de igual forma, en la valoración de los mecanismos de mitigación para los riesgos identificados.

Resultado de la gestión de la administración de los riesgos operacionales y en cumplimiento del requerimiento normativo, la Fiduciaria lleva un registro de los eventos de riesgo operacional reportados por los colaboradores de la entidad y su respectivo análisis de las causas originadoras. Así mismo, adelanta el registro contable en las cuentas del gasto y recuperaciones asignadas para tal fin, el acompañamiento a los líderes del proceso en la generación de los planes de acción para el evento materializado y efectúa el seguimiento continuo a los mismos con el fin de mitigar la materialización de nuevos eventos por la misma causa.

Frente a los reportes gestionados, no se identificaron eventos de riesgo operacional para el tercer trimestre de 2024 asociados al contrato de representación legal de inversionistas PEI.

✓ **Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT**

FIDUCOLDEX S.A. con el propósito de evitar ser utilizada para dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos con objetivos terroristas adopta y cumple con la normatividad vigente en relación con el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), de acuerdo con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero EOSF y la Circular Básica Jurídica en la Parte I – Título IV - Capítulo IV, Instrucciones relativas a la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y la Financiación del terrorismo expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El SARLAFT está integrado por el manual aprobado por la Junta Directiva, que contiene la definición de políticas, estructura organizacional, procedimientos, protocolos, metodologías, mecanismos de control, con el propósito divulgar a los colaboradores de la Fiduciaria y sus Patrimonios administrados los elementos y directrices del Sistema. Así mismo, la Fiduciaria tiene definidas las etapas respectivas para administrar de manera efectiva el riesgo por LA/FT.

Adicionalmente la entidad, como parte de su proceso de verificación de efectividad de los mecanismos e instrumentos definidos para la administración del riesgo de LA/FT, genera los informes y valida el cumplimiento de las demás obligaciones inherentes al Sistema, dentro de los cuales se encuentran las respuestas a requerimientos de los entes de control internos y externos, así como la presentación del informe trimestral a la Junta Directiva por el Oficial de Cumplimiento, con base a las funciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia - SFC.

Por su parte, la Fiduciaria cuenta con la matriz de riesgo LA/FT, en donde evalúa el nivel de riesgo al cual se expone al Entidad frente a los factores de riesgo LA/FT establecidos por la SFC, considerando las tipologías que se pueden presentar a través de los diferentes productos ofrecidos por la Fiduciaria. Así mismo, ejecuta periódicamente la segmentación de dichos factores. El nivel de riesgo LA/FT como resultado del cálculo residual, posterior a aplicar la calificación de los controles que mitigan la probabilidad e impacto se mantiene en nivel de riesgo "Medio" al corte informado.

La Fiduciaria no tuvo un impacto económico ni reputacional en el periodo objeto de reporte, toda vez que no se presentaron pérdidas asociadas a fallas en el SARLAFT, ni a incumplimientos de la regulación asociada al Sistema.

✓ Seguridad de la información y ciberseguridad

En cumplimiento de lo dispuesto en las circulares externas 007 y 008 de 2018 y 033 de 2020 expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), e integradas en la Parte I, Título IV, Capítulo V de la Circular Básica Jurídica, por las cuales se dictan instrucciones para realizar la adecuada administración de riesgo de seguridad de la información, ciberseguridad y proteger la información de los consumidores del sector financiero, en el tercer trimestre de 2024, se continuó adelantando el seguimiento al plan de trabajo que se generó en Fiducoldex para el fortalecimiento de los controles después de la evaluación del modelo de seguridad y privacidad de la información.

✓ Ciberseguridad

En este periodo se realizó un monitoreo constante de la infraestructura tecnológica de la Fiduciaria, labor ejecutada desde el SOC, incluyendo el monitoreo de marca; con el propósito de realizar la identificación de ciberamenazas que puedan afectar el normal funcionamiento de los aplicativos y servicios. Así mismo, se llevó a cabo el análisis trimestral de vulnerabilidades correspondiente al trimestre junio – septiembre de 2024 y se definieron los planes de trabajo requeridos para la remediación de hallazgos de fallas asociadas a la infraestructura tecnológica interna y los activos expuestos en internet. Igualmente, se ejecutaron las actividades de inducción, capacitación y concientización para reforzar la cultura de seguridad y privacidad de la información.

✓ Privacidad de la Información

En atención a la Ley 1581 de 2012 y sus decretos reglamentarios de la Superintendencia de Industria y Comercio, la gestión se fundamentó en el cumplimiento de requerimientos relacionados con el reporte de novedades de reclamaciones por parte de los titulares de datos, de conformidad con lo definido en el Título V de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC).

De la misma manera, se viene fortaleciendo la cultura de privacidad.

✓ Plan de Continuidad del Negocio

Durante el tercer trimestre, se dio inicio al ejercicio de actualización del Análisis de Impacto al Negocio (BIA) aplicado a los procesos de la Fiduciaria, esto teniendo en cuenta que es un insumo esencial dentro de la revisión y actualización del plan de continuidad de negocio y fundamental para realizar las pruebas funcionales que se llevarán a cabo en el cuarto trimestre de 2024, donde validaremos el correcto funcionamiento de nuestros servicios críticos y se verificará la capacidad operativa de los procesos para desarrollar sus actividades críticas en ambiente de contingencia.

15. HECHOS DESTACADOS DURANTE EL PERIODO DEL INFORME

✓ Teleconferencia de Resultados.

El 06 de noviembre de 2024, PEI Asset Management llevó a cabo la teleconferencia de resultados, en el horario comprendido entre 8:00 a.m. y 10:00 am, en la cual se expuso el comportamiento y resultados del tercer trimestre de 2024. El audio de la teleconferencia, así como la presentación sobre los resultados obtenidos en cada uno de los períodos se encuentra publicada y disponible para consulta a través del siguiente enlace <https://pei.com.co/portal-de-inversionistas/informes-trimestrales/>

16. QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES

Durante el tercer trimestre de 2024, se recibió ante Fiducoldex como Representante Legal de los Inversionistas una (1) solicitud asociada a conocer las funciones del representante legal, el RLI dio respuesta clara, puntual y oportuna.

17. COMITÉ ASESOR

El Comité Asesor, se ha reunido mensualmente para deliberar y decidir sobre diferentes aspectos de interés en las inversiones realizadas en el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, de acuerdo y alineadas al Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias y al Contrato de Fiducia.

A continuación, se relacionan las reuniones realizadas durante el tercer trimestre del año 2024.

FECHA	TIPO
15-07-2024	Comité Asesor Ordinario julio 2024
20-08-2024	Comité Asesor Ordinario Agosto 2024
16-09-2024	Comité Asesor Ordinario Septiembre 2024
30-09-2024	Comité Asesor Estratégico

18. CONTACTOS DE ATENCIÓN DE PQR'S, SUGERENCIAS, REQUERIMIENTOS Y/O FELICITACIONES

ADMINISTRADOR INMOBILIARIO (PEI Asset Management)

Contacto: Daniel Torres Alejo

Correo electrónico: ir@pei.com.co

Teléfono: (601) 744 8999

AGENTE DE MANEJO (Fiduciaria Corficolombiana S.A)

Contacto: Adriana París

Correo electrónico: Inversionistas.Pei@fiduciariacorficolombiana.com

Teléfono: (601) 353 8795 - (601) 353 8840.

REPRESENTANTE DE LOS INVERSIONISTAS

Contacto: Andrés Chávez -Director de Negocios I

Correo electrónico: representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co

Teléfono: 321 209 1109

19. INFORMACIÓN CONFIDENCIAL

De acuerdo con lo establecido en la Cláusula V del contrato de Prestación de Servicios de Representación Legal de Inversionistas, Fiducoldex ha dado cumplimiento a la política de confidencialidad en cuanto no fuere estrictamente indispensable para el resguardo de los intereses de los Inversionistas.

20. REVISORÍA FISCAL

Cualquier aclaración que se requiera con relación al Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A como Agente de Manejo, podrá ser solicitada por

escrito a la Revisoría Fiscal del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, Ernst & Young Audit S.A.S , a través de los siguientes datos de contacto:

Ernst & Young Audit S.A.S.

E-Mail: Cindy.rodriguez.carrizosa@co.ey.com

21. ACTUALIZACIÓN DE DATOS

Lo invitamos a actualizar su información de contacto a través de los siguientes canales, con el fin de poder tenerlo enterado de la información relevante y de interés como Inversionista.

[Actualice sus datos | Pei](#)

22. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Se anexa informe complementario que incorpora un Resumen Económico del tercer trimestre 2024.

Cordialmente,

ANA PATRICIA DARA VIÑA CANIZALES

Representante Legal- Segundo Suplente del Presidente

FIDUCOLDEX S.A- Actuando en su Rol de Representación Legal de Inversionistas del PEI

Anexo: Resumen Económico del tercer trimestre 2024.

Elaboró: Andrés Chávez- Director de Negocios I AC

Revisó: Mary Yazmin Vergel Cardozo- Gerente de Riesgos

Revisó: Aristobulo Borja Borja – Gerente de Inversiones

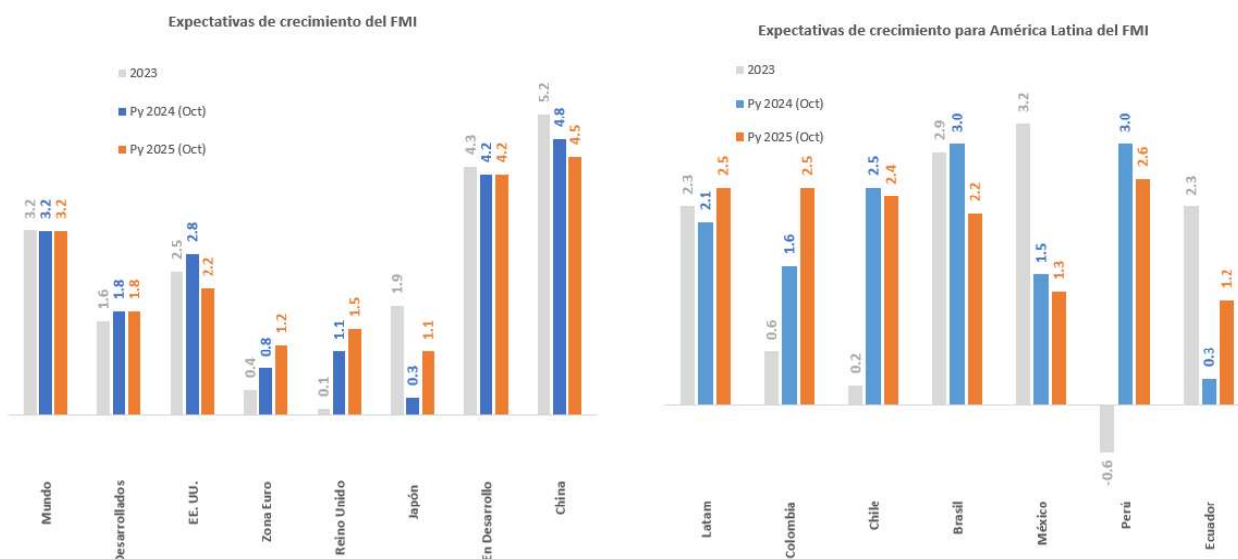


ENTORNO ECONÓMICO TERCER TRIMESTRE 2024

ENTORNO INTERNACIONAL

FMI

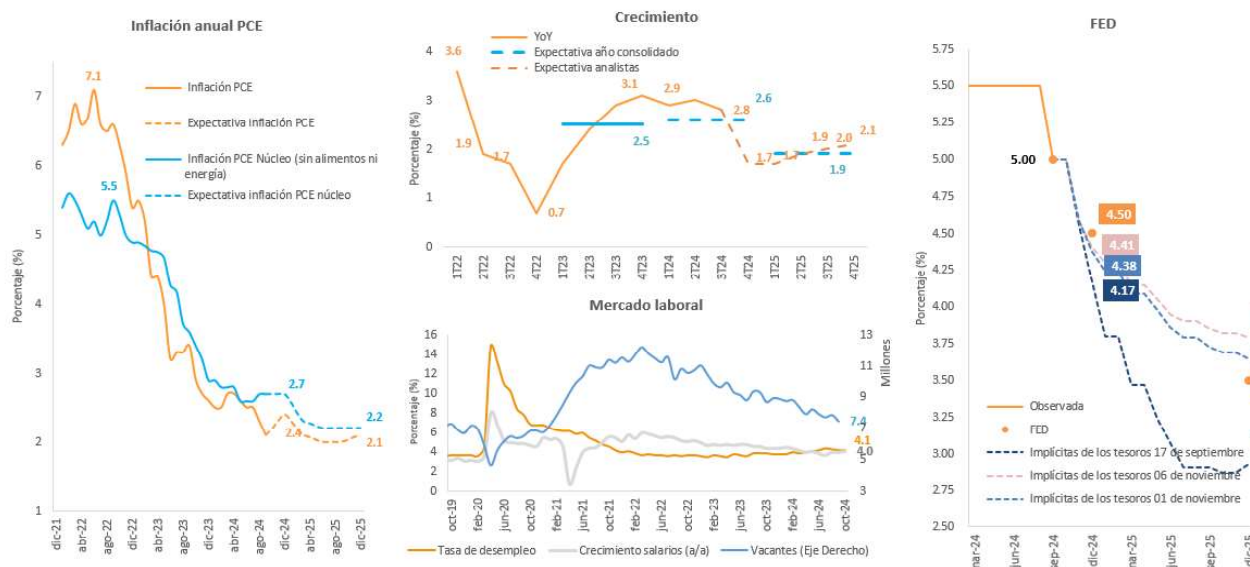
- El FMI resaltó en su informe del “World Economic Outlook” que la inflación logró desacelerarse con un bajo costo sobre el crecimiento.
- Espera que la economía global crezca 3,2% en 2024 y 2025, con un debilitamiento en el crecimiento de EE.UU en contraste con una recuperación en la Eurozona.



ENTORNO LOCAL

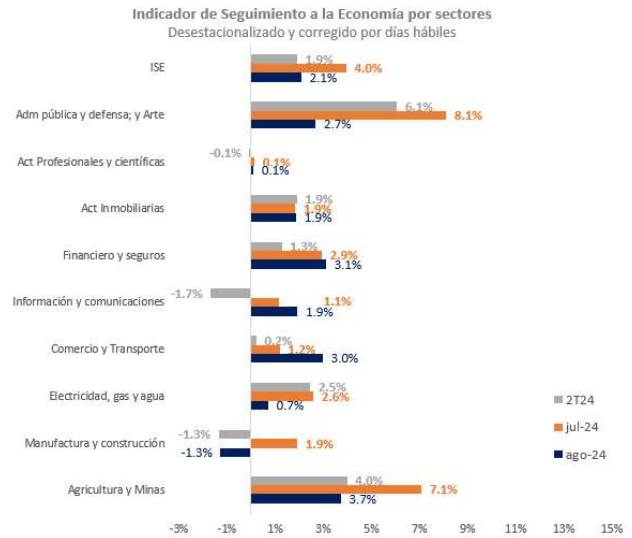
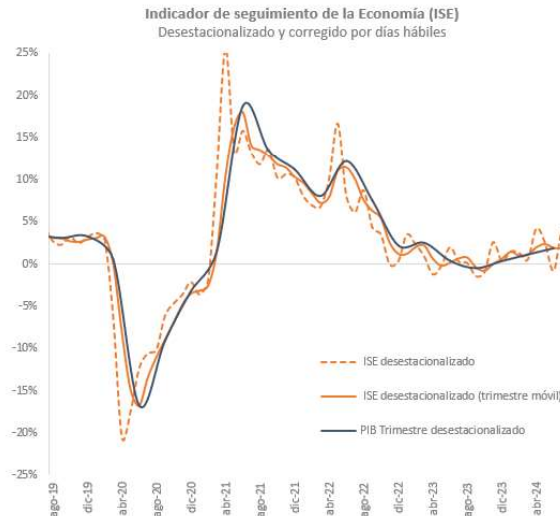
FED

- Luego de la última Reunión de la FED, en la que inició su ciclo de recortes con 50 pbs, las expectativas del mercado han corregido significativamente. Ahora alineadas con el Dot-Plot de la FED.



Colombia: ISE

El ISE tuvo un crecimiento de 2,1% a/a en agosto, que se desaceleró desde el 4,0% a/a en julio. Por sectores, la “Agricultura” y “Administración pública, defensa; arte” se desaceleraron, en contraste con un aumento en el ritmo del crecimiento del “Comercio y transporte” y “Financiero y de seguros”. El resultado reafirma el aumento del pronóstico de crecimiento de los analistas para el consolidado del año.



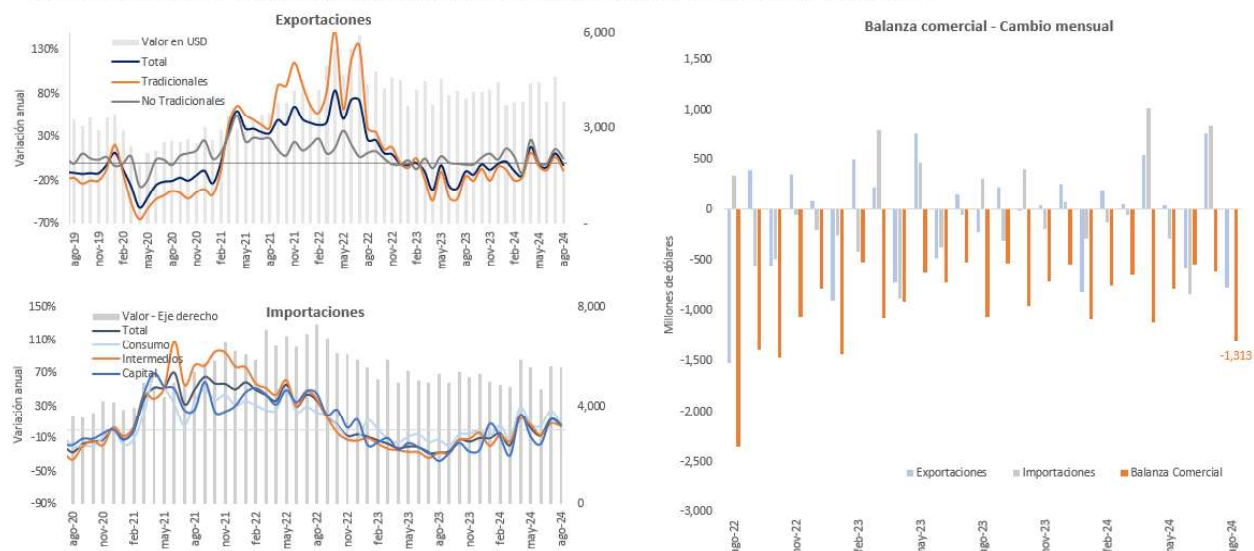
Colombia: Mercado laboral

En Colombia la tasa de desempleo se ubicó en 9,1% en septiembre, por debajo de la de 9,3% en el mismo mes del año anterior, y significativamente por debajo de la observada antes de la pandemia, cuando en el 2019 se ubicaba por encima del 10,8%.



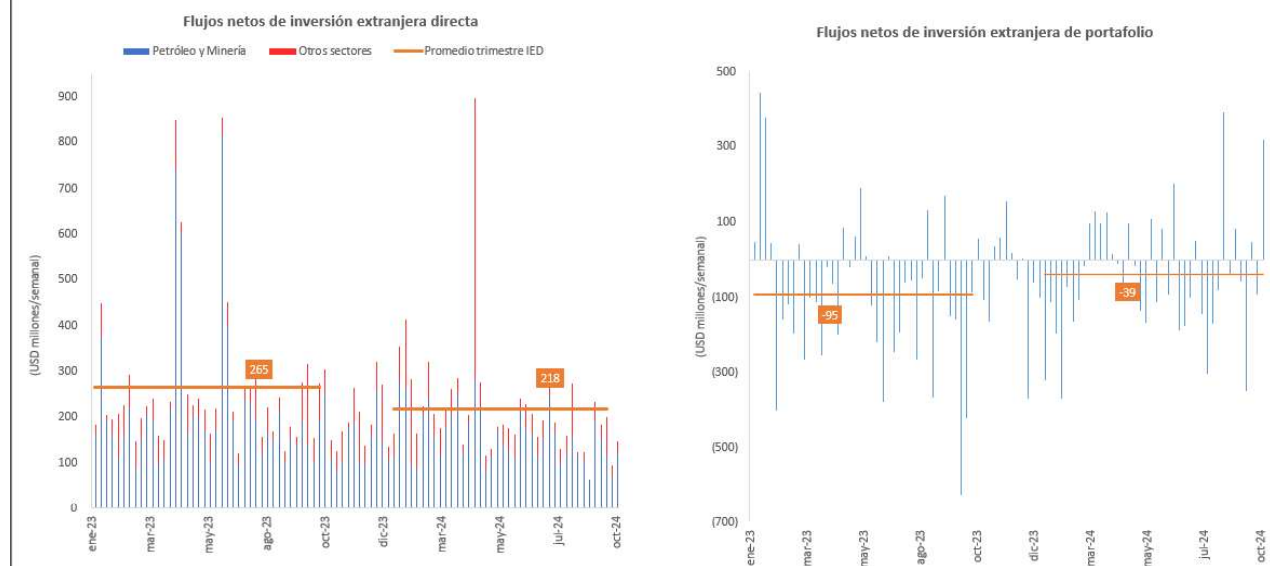
Colombia: Importaciones y balanza comercial

El ritmo de deterioro de las exportaciones en agosto superó con creces la desaceleración de las importaciones en el mismo mes. En ese sentido, la balanza comercial se deterioró hasta su peor nivel desde enero de 2023, lo cual es una antesala negativa de la Cuenta Corriente en 3T24.



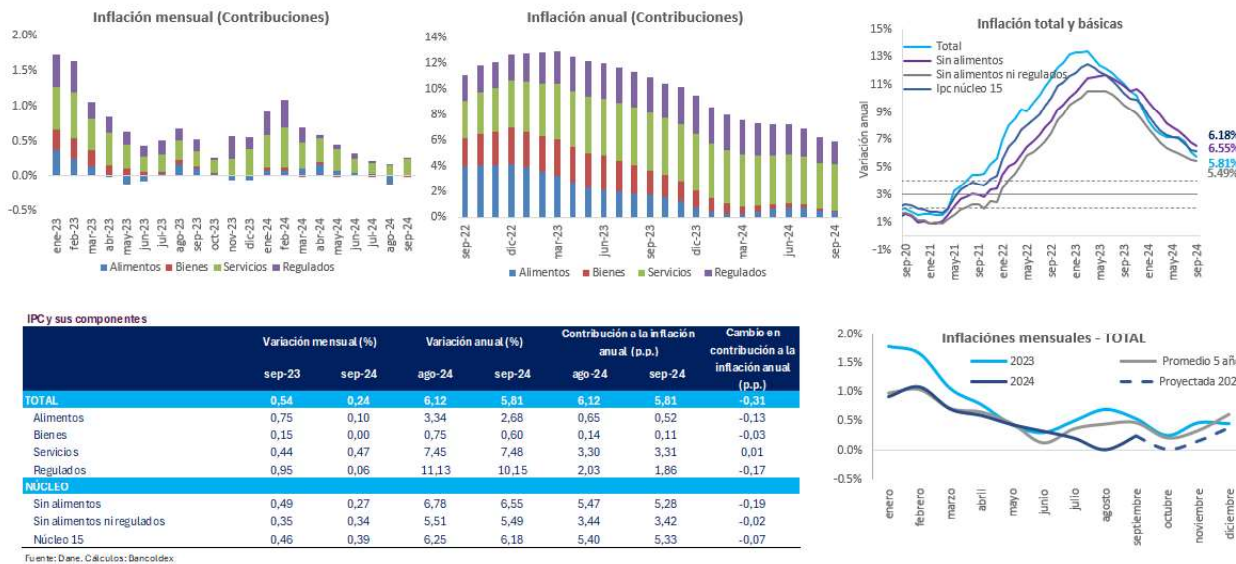
Colombia: Balanza cambiaria

La inversión extranjera directa mantiene una senda de desaceleración, al 04 de octubre registra una contracción anual de 18%, parcialmente compensada por una menor salida de flujos de la inversión en portafolio.



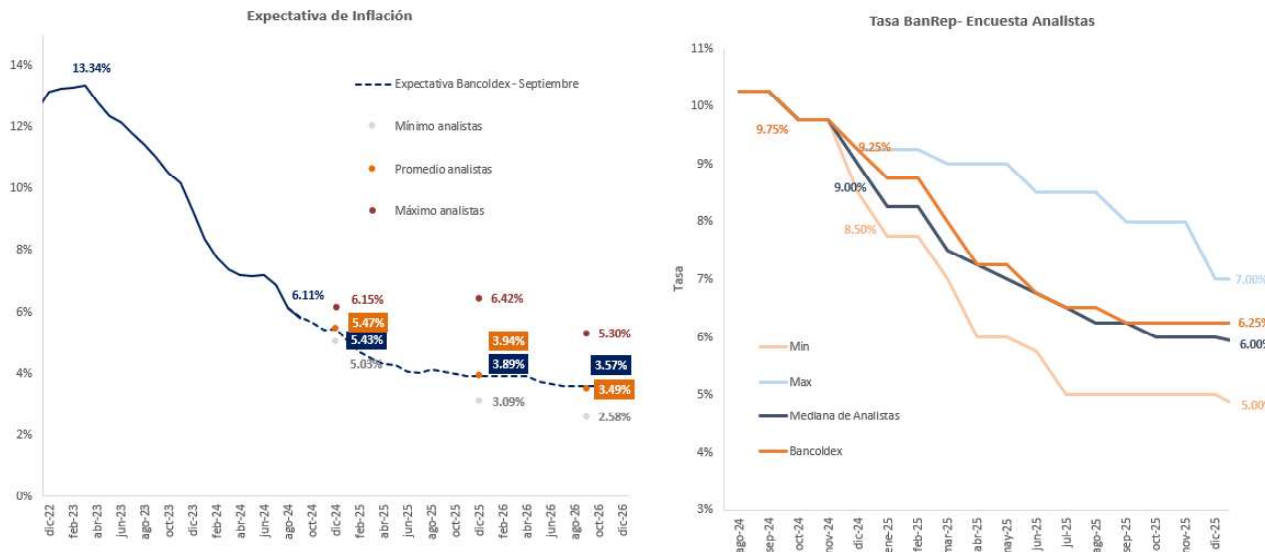
Colombia: Inflación

La inflación de septiembre fue de 0,24% m/m, inferior a la expectativa de los analistas de 0,27% m/m y la de 0,54% m/m en septiembre de 2023. Así las cosas, la inflación anual logró desacelerarse hasta 5,81%.



Expectativa inflación y tasas de interés

- Esperamos que la inflación continúe su senda de desaceleración en 2024 hasta 5,43%.
- Con lo que creemos el **BanRep** mantendrá su ciclo de descensos este año, hasta bajar a 9,25% en diciembre.



Fuente: Bloomberg, BANREP, DANE, Fedesarrollo, Focuseconomics