



Patrimonio
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS

- PLAN ESTRATÉGICO 2010 -

- Privado y Confidencial-



ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS EC S.A.

Una subsidiaria de Estrategias Corporativas S.A.



	<u>Página(s)</u>
- Enfoque Estratégico	3
- Presupuesto	4 - 7
- Plan de Emisiones y Estrategia Financiera	8-11
- Inversionistas	12
- Plan de Modificaciones al Programa de Emisión	13
- Equipo Administradora Inmobiliaria	14-16



Los esfuerzos de la Administradora del PEI en el 2010 se concentrarán en maximizar la rentabilidad de los inversionistas a largo plazo manteniendo un perfil de riesgo conservador y mejorando la operatividad del vehículo

Presupuesto por Activo del PEI 2010

- ❑ En el 2010 se continuará realizando inversiones en cada uno de los activos para maximizar su valor y mantenerlos en las condiciones aptas para su ocupación por parte de los arrendatarios
- ❑ La directriz principal para la realización de las inversiones mencionadas serán los estudios físicos detallados (“*comissioning*”) acompañados de las visitas bimestrales que realiza la Administradora a todos los inmuebles y los estudios estructurales tipo 3.
- ❑ La Administradora revisará con los arrendatarios los planes de mantenimiento para asegurar la habitabilidad y valorización de los activos en el tiempo
- ❑ Se iniciaron las obras del Centro Comercial Univentas que culminarán durante el segundo semestre del año.

Plan de Emisiones y Estrategia Financiera

- ❑ El direccionamiento del Comité Asesor acompañado de las recomendaciones de la Administradora ante las diferentes oportunidades de inversión analizadas con cautela resultó en la adquisición de cinco propiedades en el 2009 (Fogel, Almacén Salomía, Almagrán Americas, LG y Atlantis Plaza).
- ❑ Creemos que el 2010 presenta para el PEI un año lleno de posibilidades puesto que la coyuntura actual sigue llevando a muchas compañías a contemplar la venta de sus activos inmobiliarios como una fuente de recursos para su crecimiento y/o reducir los niveles de deuda en sus balances, inclinando la balanza a favor de compradores institucionales como el PEI.
- ❑ Tomando en cuenta lo anterior, en el 2010 la Administradora se enfocará en continuar con la estrategia de crecimiento, buscando oportunidades que cumplan con las características de calidad, rentabilidad y potencial de valorización, esbozados en la política de inversión.
- ❑ Se seguirá trabajando en la estructuración de “tramos por compañía” y nuevos activos que permitan seguir diversificando las concentraciones por tipo de activo, ubicación geográfica, vencimiento y arrendatario, para minimizar la volatilidad y atomizar el riesgo. La Administradora enfocará sus esfuerzos en compras en ciudades de la costa como Barranquilla y Cartagena primordialmente
- ❑ Se continuará trabajando con bancos para obtener cupos adicionales y se estudiará la conveniencia de realizar emisiones de contenido crediticio del PEI.

Inversionistas

- ❑ Uno de los mayores retos que se planteó desde los inicios del PEI es lograr que los títulos adquieran una alta liquidez. Con el cambio de los títulos al mercado principal durante el 2009, la Administradora logró adelantos significativos en este aspecto. En el 2010 seguiremos enfocando los esfuerzos en mantener los logros alcanzados y promover una mayor rotación de los títulos que permitan aumentar la liquidez en los años venideros
- ❑ La Administradora continuará promoviendo el flujo constante de información hacia los Inversionistas del PEI, mediante los informes mensuales, semestrales y anuales. De la misma manera, se trabajará en la creación de un Boletín Informativo y en la actualización constante de la página de Internet del PEI y en su promoción como herramienta de información y contacto para los inversionistas. Con el fin de mejorar los procesos de comunicación frente al mercado de valores y la comunidad inversionista se contrató a una compañía de comunicación que inició labores desde el mes de febrero del presente año
- ❑ Durante el 2010 se implementará una política de manejo de Información Relevante, que permita monitorear y garantizar una comunicación responsable con los inversionistas y cumplir con los requisitos regulatorios

Plan de Modificaciones al Programa de Emisión

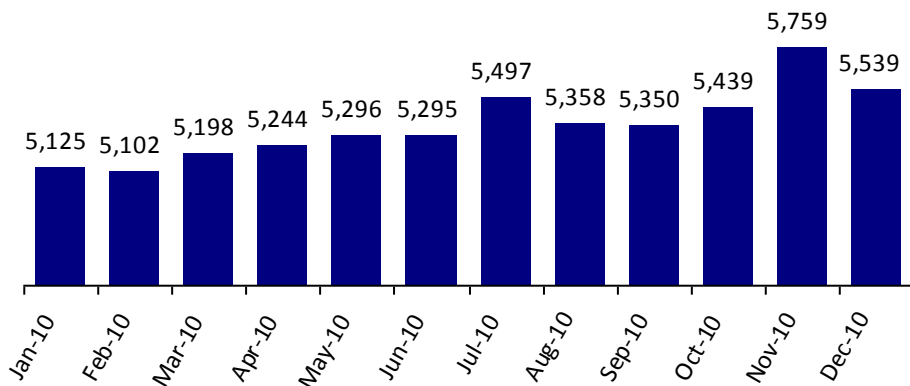
- ❑ La Administradora de la mano con B&U ha venido realizando avances frente a la estructura jurídica del PEI. Los puntos que a la fecha se han planteado son:
 - La posibilidad de entregar títulos del PEI a cambio de un inmueble o número de inmuebles.
 - Modificación de los límites de exposición y endeudamiento

Equipo

- ❑ La Administradora continuará desarrollando temas importantes para asegurar y mejorar los procesos operativos de la administración del PEI, enfocándose en temas como:
 - Reforzamiento del equipo Administrador a cargo del PEI
 - Implementación de procesos para la prevención de Lavado de Activos
 - |

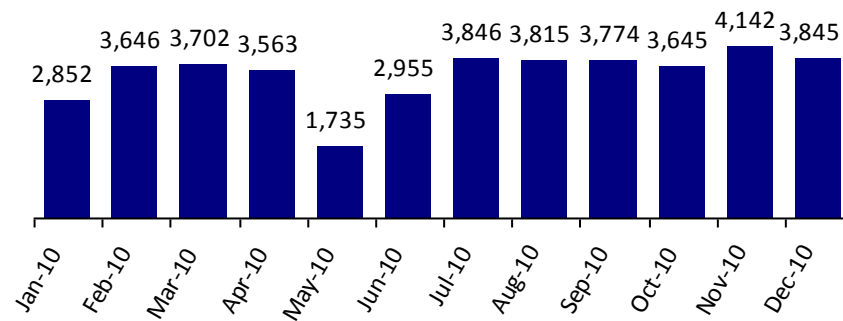
TOTAL 2010: \$64,203

Ingresos Netos
Millones de Pesos



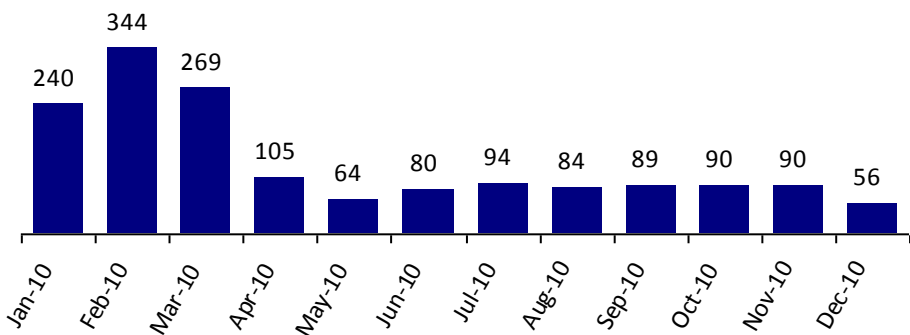
TOTAL 2010: \$41,520

Flujo de Operación (Antes de CAPEX)
Millones de Pesos



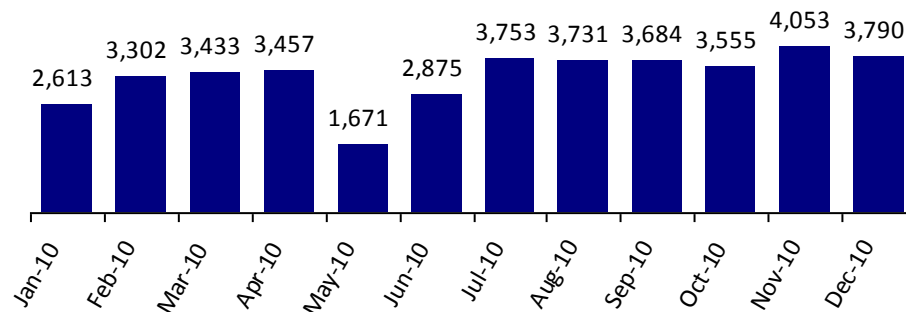
Inversiones (CAPEX)
Millones de Pesos

TOTAL 2010: \$1,605



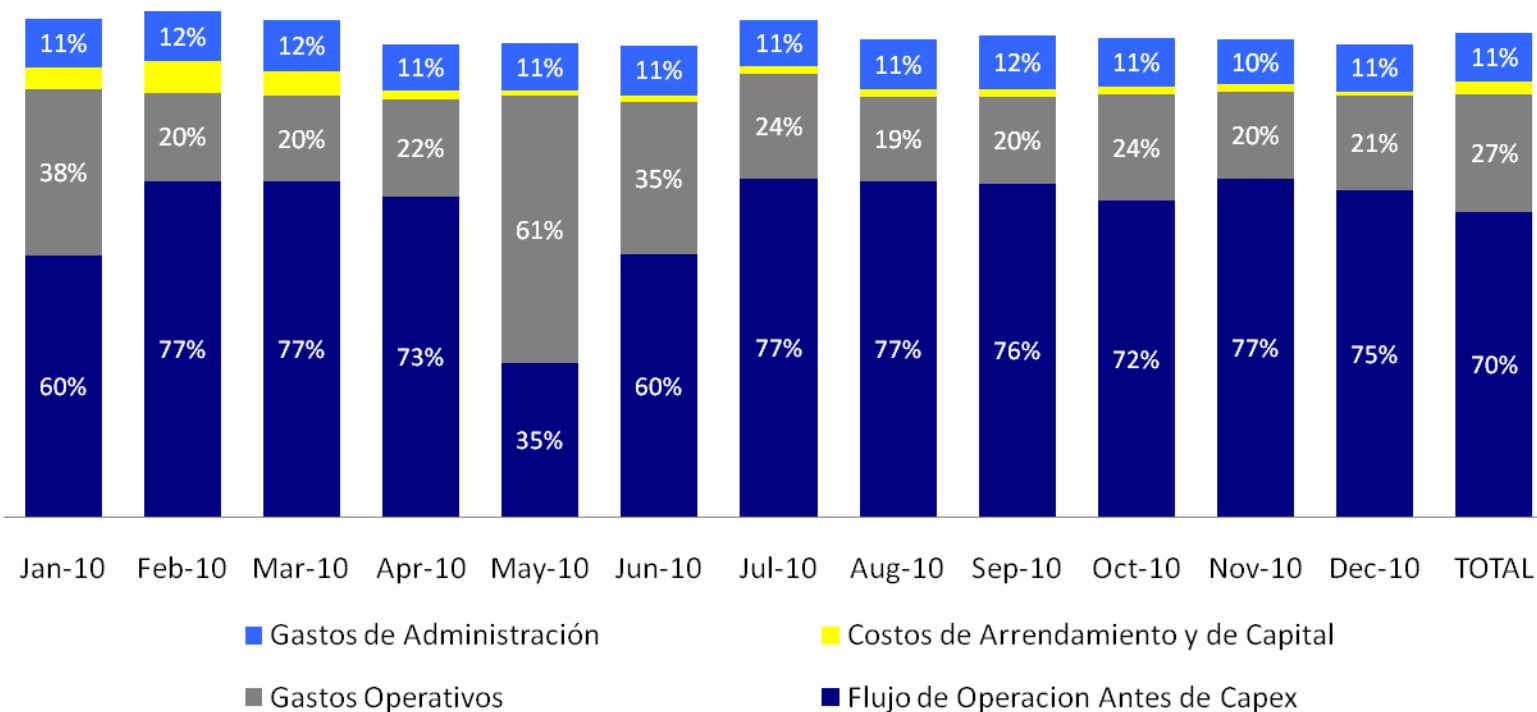
TOTAL 2010: \$39,916

Flujo de Caja
Millones de Pesos



El Flujo de Operación y el Flujo de Caja tienen una caída significativa en el mes de mayo que corresponde al pago de una gran parte de los impuestos prediales de los inmuebles

Análisis Vertical del Flujo de Operación Porcentaje de Ingresos Brutos



Presupuesto Projectado 2010
Patrimonio Estrategias Inmobiliarias
Millones de Pesos

Mes	2009	Ene-10	Feb-10	Mar-10	Abr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	Ago-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	Dic-10	TOTAL	Variación (%) 2009 - 2010
Ingresos Brutos	39,681	4,756	4,735	4,823	4,861	4,910	4,908	4,964	4,958	4,949	5,039	5,356	5,136	59,395	49.7%
Vacancia (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%
Cartera No Recuperable (-)	(110)	(18)	(18)	(18)	(18)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(20)	(225)	104.3%
Ing. Reembolsables	227	23	20	20	20	20	20	154	21	21	21	23	23	385	69.4%
Cuotas de Administración y Publicidad Univentas	1,360	131	132	139	141	143	143	152	152	152	152	153	153	1,743	28.2%
FCG Atlantis (El 95%)	651	232	233	234	240	242	242	247	247	247	247	247	247	2,905	
Ingresos Netos	41,810	5,125	5,102	5,198	5,244	5,296	5,295	5,497	5,358	5,350	5,439	5,759	5,539	64,203	53.6%
Gastos Operativos No Reembolsables															
Prediales	1,822	597	-	18	171	2,016	18	171	-	18	171	-	18	3,198	75.6%
Seguros	367	-	-	-	-	-	699	-	-	-	-	-	-	699	90.7%
Administración y Otros	543	568	227	168	170	180	181	273	229	173	262	165	169	2,765	409.2%
Subtotal Gastos Operativos No Reembolsables	2,731	1,164	227	186	341	2,196	898	444	229	190	434	165	187	6,662	143.9%
Gastos de Administración & Publicidad Univentas	1,876	144	150	180	128	184	120	142	130	170	160	212	146	1,866	-0.6%
Subarriendo CI Ayura 40%	1,423	145	143	139	165	143	130	166	172	171	170	156	182	1,882	32.3%
Subarriendo PROCASAN 30%	188	26	96	96	96	96	71	96	93	96	96	96	101	1,059	
Gastos Reembolsables CIPLAS	183	23	21	21	21	21	21	21	21	21	21	23	23	254	38.7%
Gastos Reembolsables ALMACENAR - ALMAGR	-	-	-	-	-	-	134	-	-	-	-	-	-	134	
Gastos Reembolsables Atlantis al 95,34%	253	302	309	323	327	358	331	316	307	336	349	417	466	4,139	
Subtotal - Gastos Operativos Reembolsables	3,923	639	719	759	736	801	806	741	723	794	796	903	918	9,334	137.9%
Total Gastos Operativos	6,654	1,804	946	945	1,077	2,997	1,703	1,185	951	984	1,230	1,068	1,104	15,995	140.4%
NOI (Ingresos Operativos Netos)	35,155	3,321	4,156	4,253	4,167	2,299	3,591	4,311	4,407	4,366	4,210	4,691	4,435	48,208	37.1%
Costos de Arrendamiento y de Capital (Sin CAPE)	52	8	9	25	101	50	30	31	74	25	20	18	18	409	689.6%
Gastos de Administración															
Administradora + RAÍZ	3,119	407	407	411	416	420	424	429	429	433	433	433	433	5,076	62.8%
Comité Asesor Honorarios	132	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	140	6.0%
Comité Asesor Bonificaciones	90	-	-	-	-	-	-	-	-	23	23	23	23	93	3.0%
Kroll	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Fiduciaria Colmena	30	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	31	3.6%
Fiduciaria Corficolombiana	230	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	227	-1.3%
Fiduciaria Coficolombiana Operación Repo	43	11	13	13	11	14	10	4	15	14	12	10	9	135	214.0%
Gastos de Mantenimiento BVC	25	-	-	57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57	133.1%
Mantenimiento RNVI	97	-	-	-	-	-	-	-	-	53	-	-	-	53	-45.5%
Revisión de Calificación	-	-	-	-	-	-	-	-	37	-	-	-	-	37	
DECEVAL	73	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	81	10.5%
Beneficio de Fundación	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	10.9%
ICA	249	49	37	37	38	38	38	38	38	38	38	38	39	465	86.3%
Gastos de Auditoría	46	-	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37	-20.8%
BRC Gobierno Corporativo	81	-	-	-	-	-	29	-	-	-	-	-	-	29	-64.1%
Otros Gastos	633	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	140	-77.8%
Total Gastos de Administración	4,897	521	545	571	516	523	552	522	570	613	558	556	556	6,602	34.8%
Ingresos Financieros	1,358	66	73	49	39	13	2	94	81	52	38	31	3	541	-60.1%
Gastos Financieros	4,633	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-100.0%
IVA no descontable Inmuebles Gastos de Operación	-	-	19	-	14	-	47	-	19	-	16	-	10	124	
IVA no descontable Gastos de administración	-	-	5	-	6	-	4	-	5	-	3	-	3	26	
Timbres	-	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	68	
Utilidad de la Operación (Excluye Dep & Amort)	26,932	2,852	3,646	3,702	3,563	1,735	2,955	3,846	3,815	3,774	3,645	4,142	3,845	41,520	54.2%
Inversiones (CAPEX) & Capital de Trabajo	2,502	240	344	269	105	64	80	94	84	89	90	90	56	1,605	
Flujo de Caja	24,430	2,613	3,302	3,433	3,457	1,671	2,875	3,753	3,731	3,684	3,555	4,053	3,790	39,916	63.4%



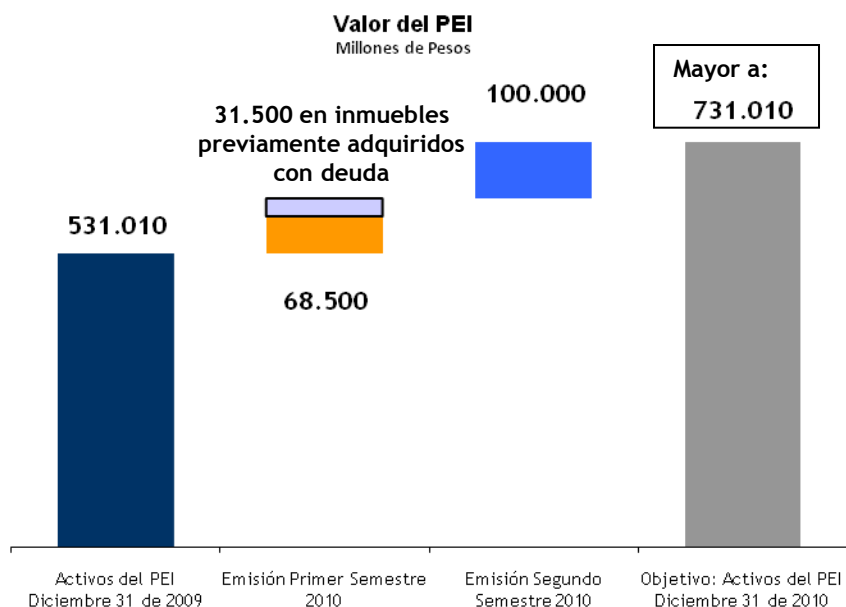
Presupuesto Projectado 2010
Patrimonio Estrategias Inmobiliarias
Análisis Vertical

Mes	2009	Ene-10	Feb-10	Mar-10	Abr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	Ago-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	Dic-10	TOTAL
Ingresos Brutos	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Vacancia (-)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Cartera no Recuperable (-)	-0.3%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.4%
Ing. Reembolsables	0.6%	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	3.1%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.6%
Cuotas de Administración y Publicidad Univer	3.4%	2.8%	2.8%	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%	3.1%	3.1%	3.1%	3.0%	2.9%	3.0%	2.9%
FCG Atlantis (EI 95%)	1.6%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	5.0%	5.0%	5.0%	4.9%	4.6%	4.8%	4.9%
Ingresos Netos	105.4%	107.7%	107.8%	107.8%	107.9%	107.9%	107.9%	110.7%	108.1%	108.1%	108.0%	107.5%	107.8%	108.1%
Gastos Operativos No Reembolsables														
Prediales	4.6%	12.5%	0.0%	0.4%	3.5%	41.1%	0.4%	3.5%	0.0%	0.4%	3.4%	0.0%	0.3%	5.4%
Seguros	0.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.2%
Administración y Otros	1.4%	11.9%	4.8%	3.5%	3.5%	3.7%	3.7%	5.5%	4.6%	3.5%	5.2%	3.1%	3.3%	4.7%
Subtotal Gastos Operativos No Reembolsables	6.9%	24.5%	4.8%	3.9%	7.0%	44.7%	18.3%	9.0%	4.6%	3.8%	8.6%	3.1%	3.6%	11.2%
Gastos de Administración y Publicidad Univer	4.7%	3.0%	3.2%	3.7%	2.6%	3.7%	2.4%	2.9%	2.6%	3.4%	3.2%	4.0%	2.8%	3.1%
Subarriendo CI Ayura 40%	3.6%	3.0%	3.0%	2.9%	3.4%	2.9%	2.7%	3.3%	3.5%	3.4%	3.4%	2.9%	3.5%	3.2%
Subarriendo PROCASAN 30%	0.5%	0.6%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	1.4%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.8%	2.0%	1.8%
Gastos Reembolsables CIPLAS	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
Gastos Reembolsables ALMACENAR - ALMAC	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%
Gastos Reembolsables Atlantis al 95,34%	0.6%	6.3%	6.5%	6.7%	6.7%	7.3%	6.7%	6.4%	6.2%	6.8%	6.9%	7.8%	9.1%	7.0%
Subtotal - Gastos Operativos Reembolsables	9.9%	13.4%	15.2%	15.7%	15.1%	16.3%	16.4%	14.9%	14.6%	16.0%	15.8%	16.9%	17.9%	15.7%
Total Gastos Operativos	16.8%	37.9%	20.0%	19.6%	22.2%	61.0%	34.7%	23.9%	19.2%	19.9%	24.4%	19.9%	21.5%	26.9%
NOI (Ingresos Operativos Netos)	88.6%	69.8%	87.8%	88.2%	85.7%	46.8%	73.2%	86.9%	88.9%	88.2%	83.5%	87.6%	86.3%	81.2%
Costos de Arrendamiento y de Capital (Sin CAP	0.1%	0.2%	0.2%	0.5%	2.1%	1.0%	0.6%	0.6%	1.5%	0.5%	0.4%	0.3%	0.3%	0.7%
Gastos de Administración														
Administradora + RAÍZ	7.9%	8.6%	8.6%	8.5%	8.5%	8.6%	8.6%	8.6%	8.6%	8.8%	8.6%	8.1%	8.4%	8.5%
Comité Asesor Honorarios	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
Comité Asesor Bonificaciones	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.4%	0.5%	0.2%
Kroll	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Fiduciaria Colmena	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%
Fiduciaria Corficolombiana	0.6%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
Fiduciaria Corficolombiana Operación Repo	0.1%	0.2%	0.3%	0.3%	0.2%	0.3%	0.2%	0.1%	0.3%	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
Gastos de Mantenimiento BVC	0.1%	0.0%	0.0%	1.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
Mantenimiento RNVI	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
Revisión de Calificación	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
DECEVAL	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
Beneficio de Fundación	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ICA	0.6%	1.0%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.8%	0.8%
Gastos de Auditoría	0.1%	0.0%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
BRC Gobierno Corporativo	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Otros Gastos	1.6%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
Total Gastos de Administración	12.3%	10.9%	11.5%	11.8%	10.6%	10.6%	11.3%	10.5%	11.5%	12.4%	11.1%	10.4%	10.8%	11.1%
Ingresos Financieros	3.4%	1.4%	1.5%	1.0%	0.8%	0.3%	0.0%	1.9%	1.6%	1.0%	0.8%	0.6%	0.1%	0.9%
Gastos Financieros	11.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
IVA no descontable Inmuebles Gastos de Opera	0.0%	0.0%	0.4%	0.0%	0.3%	0.0%	0.9%	0.0%	0.4%	0.0%	0.3%	0.0%	0.2%	0.2%
IVA no descontable Gastos de administración	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%
Timbres	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
Utilidad de la Operación (Excluye Dep & Amo	67.9%	60.0%	77.0%	76.7%	73.3%	35.3%	60.2%	77.5%	77.0%	76.3%	72.3%	77.3%	74.9%	69.9%
Inversiones (CAPEX) & Capital de Trabajo	6.3%	5.0%	7.3%	5.6%	2.2%	1.3%	1.6%	1.9%	1.7%	1.8%	1.8%	1.7%	1.1%	2.7%
Flujo de Caja	61.6%	54.9%	69.7%	71.2%	71.1%	34.0%	58.6%	75.6%	75.2%	74.4%	70.6%	75.7%	73.8%	67.2%

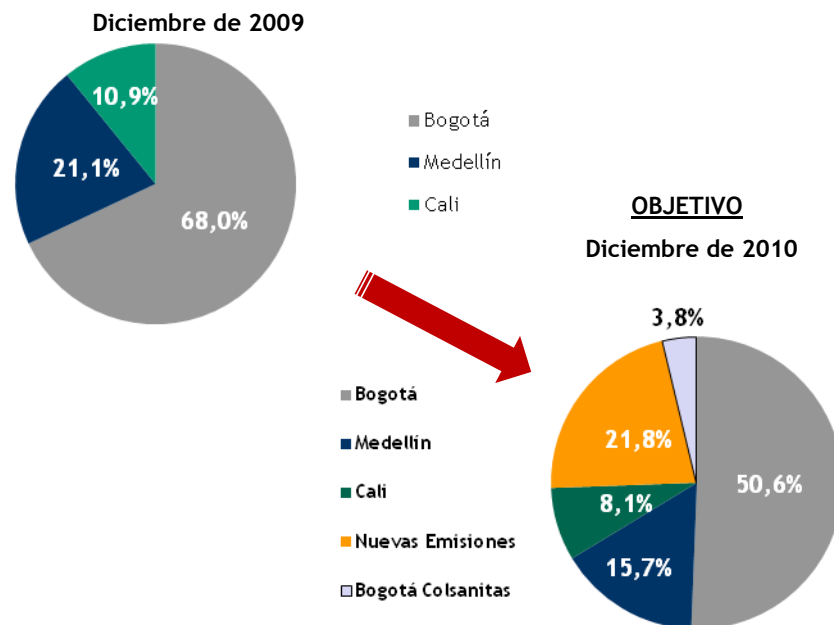
Estrategia de Emisión

- Aunque se percibe que el 2010 será un año de crecimiento moderado en la economía mundial y nacional, continuamos viendo un entorno de mercado positivo en el 2010 para la adquisición de activos. La coyuntura mundial continúa creando oportunidades para la consolidación del PEI con empresas que demandan capital para sus planes de expansión o reducción de endeudamiento. Consideramos que con el “pipeline” de activos que tenemos identificados a la fecha y con la capacidad de gestión de la Administradora, se permitiría realizar durante el año 2010 emisiones de títulos por un valor cercano a los \$200,000MM, monto que estimamos se lograría en dos emisiones. Una en el primer semestre y una segunda en el segundo semestre.
- Tomando en cuenta lo anterior, la Administradora del PEI para el 2010 se enfocará en continuar con una estrategia de crecimiento, buscando activos que cumplan con las características de calidad, rentabilidad y potencial de valorización esbozados en la política de inversión. Se trabajará en la estructuración de “tramos por compañía” y nuevos activos que permitan seguir atomizando las concentraciones por tipo de activo, ubicación geográfica, vencimiento y arrendatario para minimizar la volatilidad.
- La Administradora tiene como objetivo realizar adquisiciones en la costa buscando primordialmente atomizar los niveles de concentración por zona geográfica.

Objetivo de Crecimiento:



Participación Ingresos por Ciudad



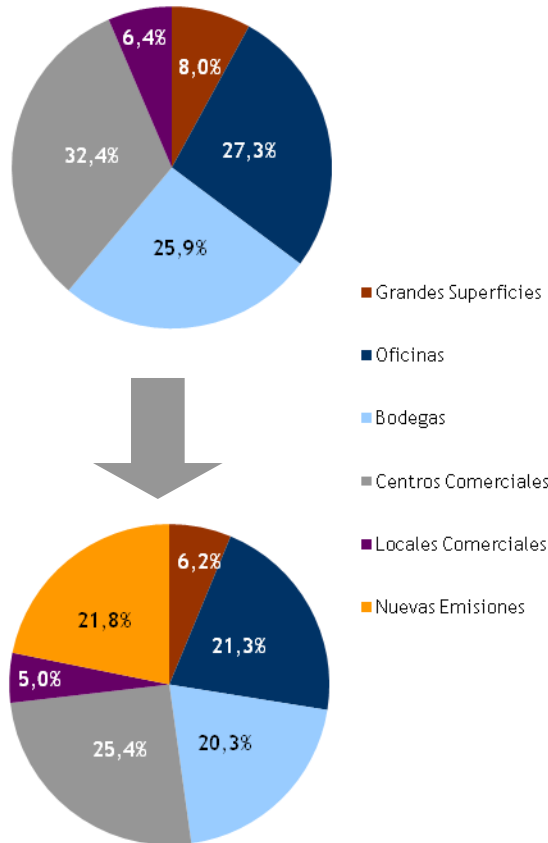
1. El Inmueble adquirido con deuda hace referencia al edificio de Colsanitas que fue adquirido en Enero 31 del 2010

Estrategia de Emisión

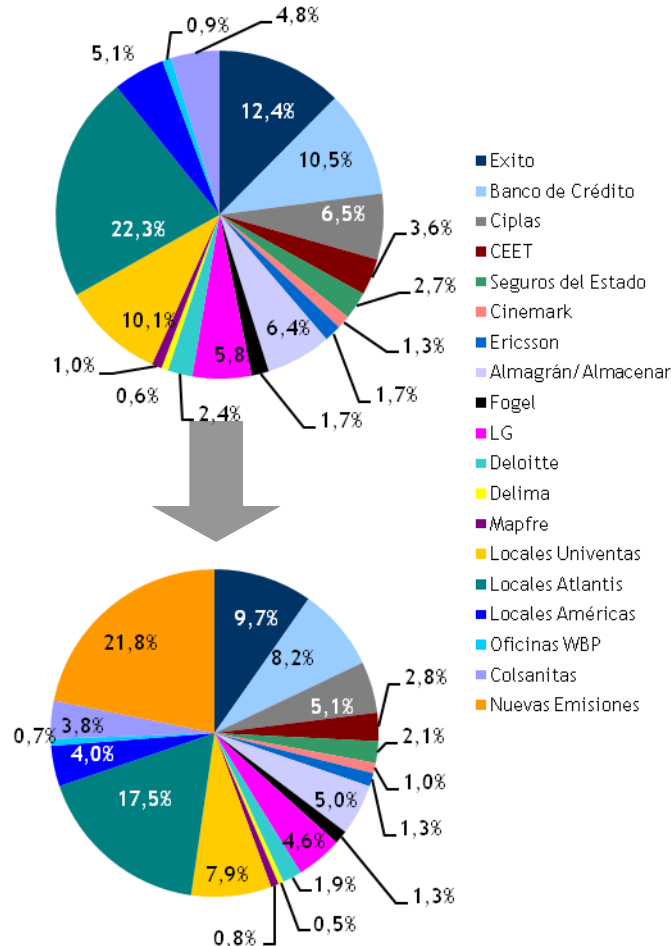
- La Administradora buscará aumentar su exposición a las grandes superficies así como a los sectores de salud y hotelería
- La Administradora seguirá buscando arrendatarios de primer nivel en activos cuyas características físicas vayan de la mano con los parámetros de “*due diligence*” previamente establecidos por la Administradora y el Comité Asesor.
- Los inmuebles que se buscarán tendrán que tener características muy genéricas para su uso y de esta manera mantener la comercialización del activo en el caso de venta.
- Actualmente, el término promedio de los contratos de arrendamiento del PEI es de 8.4 años¹; esperamos mantener este índice para minimizar el riesgo de renovación a los inversionistas.
- Esperamos que las condiciones físicas de las propiedades sean de excelente calidad para asegurar la valorización eventual de los activos en el tiempo
- La calificación del Programa de Emisión será actualizada cada vez que se emita un nuevo tramo por BRC Investor Services S.A. SCV. Durante el 2009 se realizaron las revisiones periódicas y se ratificaron las calificaciones obtenidas previamente,
 - i - AA+ Perspectiva Positiva (Doble A más, escala de Títulos de Participación Inmobiliaria)
 - G-aaa (Triple a) en Eficacia en la Gestión de Portafolios
 - BRC G2+ (G dos más) en Clasificación de Gobierno Corporativo

1. Hecho sobre último avalúo . Incluye el edificio de Colsanitas que fue adquirido en Enero 31 del 2010, con un contrato a 21 años

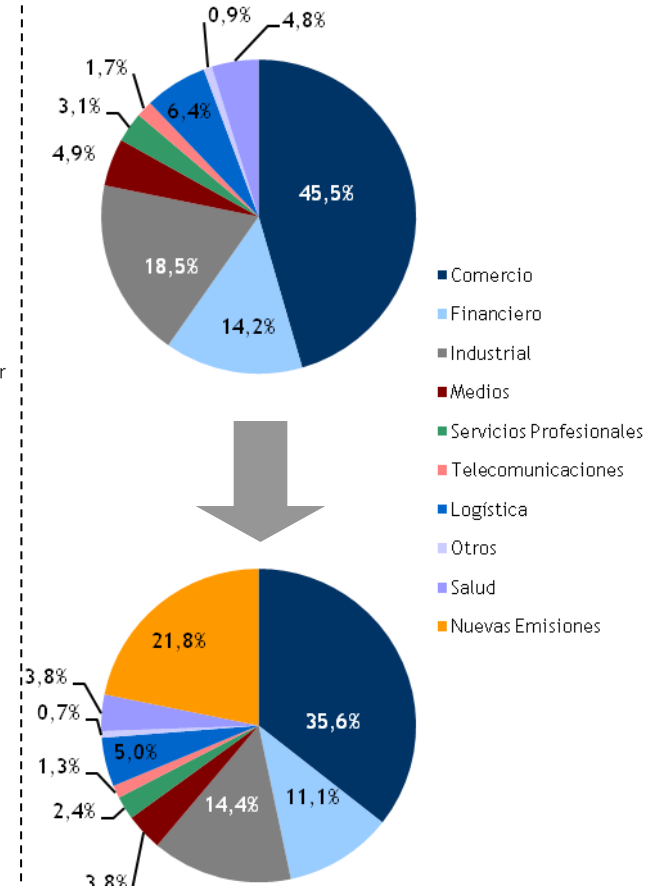
Participación Ingresos por Tipo de Activo



Participación Ingresos por Arrendatario



Participación Ingresos de Arrendatarios por Sectores



Financiación con el Sector Financiero

- La Administradora seguirá trabajando en el 2010 en la estructuración de nuevas líneas de crédito para su utilización en la adquisición de activos. En el transcurso del 2009, la Administradora utilizó \$50,570MM en préstamos puente para la compra de tres activos (Fogel, Almacén/Almagran Salomía y LG). El objetivo es lograr que el PEI cuente con una mayor flexibilidad y capacidad de negociación para aprovechar oportunidades inmobiliarias que se presenten en el mercado.
- Durante el 2009 las condiciones financieras de los préstamos fueron mejorando conforme a las reducciones en las tasas de interés, sin embargo la Administradora solo ha utilizado su capacidad de endeudamiento para préstamos puente a corto plazo.
- En la medida que los costos financieros se mantengan favorables para el apalancamiento de la inversión, la Administradora, con el direccionamiento del Comité Asesor, evaluará la posibilidad de tomar créditos a mediano y largo plazo para maximizar el retorno a los inversionistas.
- Con las potenciales emisiones durante este año, la Administradora pretende cancelar los créditos existentes para así eliminar el porcentaje de endeudamiento. Al aumentar el valor patrimonial, la capacidad de apalancamiento aumentará proporcionalmente, ampliando la capacidad de compra del PEI.
- Vale la pena recordar que la política de endeudamiento del PEI tiene un límite del 35% de su valor patrimonial. Estos cupos le permitirán al PEI realizar compras de activos, factor que nos permite tener una ventaja competitiva sobre otros jugadores en el mercado.
- La Administradora estudiará la posibilidad de realizar emisiones de títulos de contenido crediticio del PEI de acuerdo con lo previsto en el prospecto de colocación.
- Es importante resaltar que durante el 2009, el PEI contrajo y renovó obligaciones financieras con tasas muy atractivas que han permitido generar apalancamientos positivos que resultaron en un incremento de la rentabilidad para los inversionistas.

Millones de Pesos

Situación Actual

Valor de los Activos Dic 31, 2009	531,010
+ Endeudamiento a Dic 31, 2009	-
Valor Activos después de Deuda:	531,010
Deuda/Valor de los Activos:	0.00%

Fin de Año

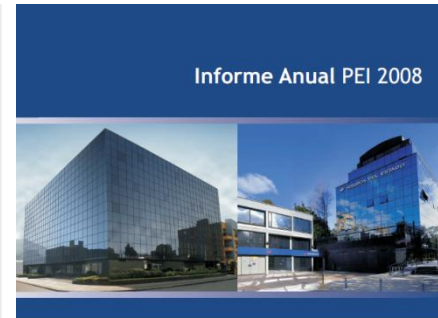
Valor de los Activos Dic 31, 2010 *	731,010
+ Endeudamiento a Dic 31, 2010 **	36,550
Valor Activos después de Deuda:	767,560
Deuda/Valor de los Activos:	5.00%

“El Patrimonio Autónomo, en desarrollo de su objeto, podrá obtener recursos en virtud de Endeudamiento Financiero con el propósito de (i) realizar mejoras a los Activos Inmobiliarios, (ii) financiar el Fondo de Operación y (iii) maximizar el retorno potencial para los Inversionistas.”

Nota * El valor de los activos no incluye efectos de valorización del año
 ** El endeudamiento supone la adquisición de un activo más después de la segunda emisión del 2010

Ampliación de la Base de Inversionistas

- Uno de los mayores retos que se plantearon desde los inicios del PEI es lograr que los títulos adquieran una alta liquidez. Con el cambio de los títulos al mercado principal durante el 2009, la Administradora logró adelantos significativos en este aspecto. Los títulos pueden ser adquiridos hoy por todo tipo de inversionistas lo que ha permitido que el número de participantes haya pasado de 35 a más de 350 y que el número de transacciones en el 2009 representen un 76% del total de transacciones realizadas entre el 2007 y 2009.
- Durante el 2010 la Administradora continuará enfocando los esfuerzos en mantener una mejor rotación de los títulos que permitan una mayor liquidez en los años venideros. Para esto, buscará seguir ampliando la base de inversionistas en las nuevas emisiones mediante una gestión continua de promoción del vehículo.
- La Administradora buscará que Alternativas de Inversión como las ofrecidas a la fecha por Protección, Porvenir, Colfondos, Colseguros y Skandia sean replicadas por otras sociedades administradoras de Fondos de Pensiones o por otros administradores profesionales de carteras colectivas (sociedades fiduciarias, sociedades comisionistas de bolsa).
- La Administradora continuará promoviendo el flujo constante de información hacia los Inversionistas del PEI mediante los informes mensuales, semestrales y anuales. De la misma manera, se trabajará en la creación de un Boletín Informativo, en la actualización constante de la página de Internet del PEI y en su promoción como herramienta de información y contacto para los inversionistas. Con el fin de mejorar los procesos de comunicación frente al mercado de valores y la comunidad inversionista se contrató a una compañía de consultoría en comunicación estratégica que inició labores desde el mes de febrero del presente año
- Dentro del plan de comunicación con los inversionistas, la Administradora, conjuntamente con el Agente de Manejo estará, implementando semestralmente llamadas de conferencia para contestar preguntas relacionadas con el PEI, su operación y preguntas en general sobre el sector inmobiliario.
- Se espera que la Administradora realice una reunión enfocada al personal de los departamentos de riesgo de los inversionistas institucionales con el propósito de presentar la información de seguimiento y control de la operación. Del mismo modo presentar el equipo multidisciplinario del PEI conformado por el equipo administrativo de Estrategias Inmobiliarias y los agentes ejecutores Raíz, Fiduciaria Corficolombiana y Brigard & Urrutia
- La Administradora seguirá visitando semestralmente a los inversionistas, con el propósito de mantener el canal de comunicación abierto para cualquier sugerencia o solicitud que ellos tengan. Estas visitas serán independientes del “road show” involucrado en la emisión de cada tramo.



8. Relaciones con los Inversionistas



Patrimonio
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS

Estrategias Inmobiliarias EC S.A.
(subsidiaria de Estrategias Corporativas S.A.)

Cra. 9ª No. 99 - 02 Of. 802
Tel: (571) 618 3090 Fax: (571) 618 3003
www.pei.com.co

Gerente General Jorge E. Rubio	Gerente Inmobiliario German Rojas	Gerente Administrativo Narcisca Cruz
--	---	--

Las obligaciones de Estrategias Corporativas S.A. y su afiliada Estrategias Inmobiliarias EC S.A. como administradora del Patrimonio Estrategias Inmobiliarias, son de medio y no de resultado.

Las proyecciones a futuro son meras expectativas y no deberán considerarse como indicación o garantía que las mismas se materializarán. Por lo tanto, ninguna proyección y/o manifestación sobre los expectativas que se tienen a futuro podrá ser considerada como una certificación o garantía de la rentabilidad y/o valorización de los títulos emitidos y/o de los activos que hacen parte del PEI.

En cualquier caso, la rentabilidad y/o valorización de los títulos emitidos y/o de los activos que hacen parte del Patrimonio Autónomo se encuentra sujeta a los riesgos propios de la naturaleza del PEI, a los riesgos indicados en el Prospecto y en los demás documentos relativos al PEI y a los riesgos de inversión derivados de la evolución de los precios de los bienes y activos que componen el Patrimonio Autónomo.



Propuestas para la Asamblea de Tenedores de Títulos

- Actualmente se está trabajando con la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) para realizar algunas mejoras a la estructura jurídica del PEI. Se han realizado varias reuniones y la respuesta de la Superintendencia ha sido muy positiva. La Administradora buscará que los ajustes planteados se puedan incorporar a la estructura del PEI en el transcurso del 2010
 1. La posibilidad de entregar títulos del PEI a cambio de un inmueble o número de inmuebles
 2. Modificación de los límites de exposición y endeudamiento

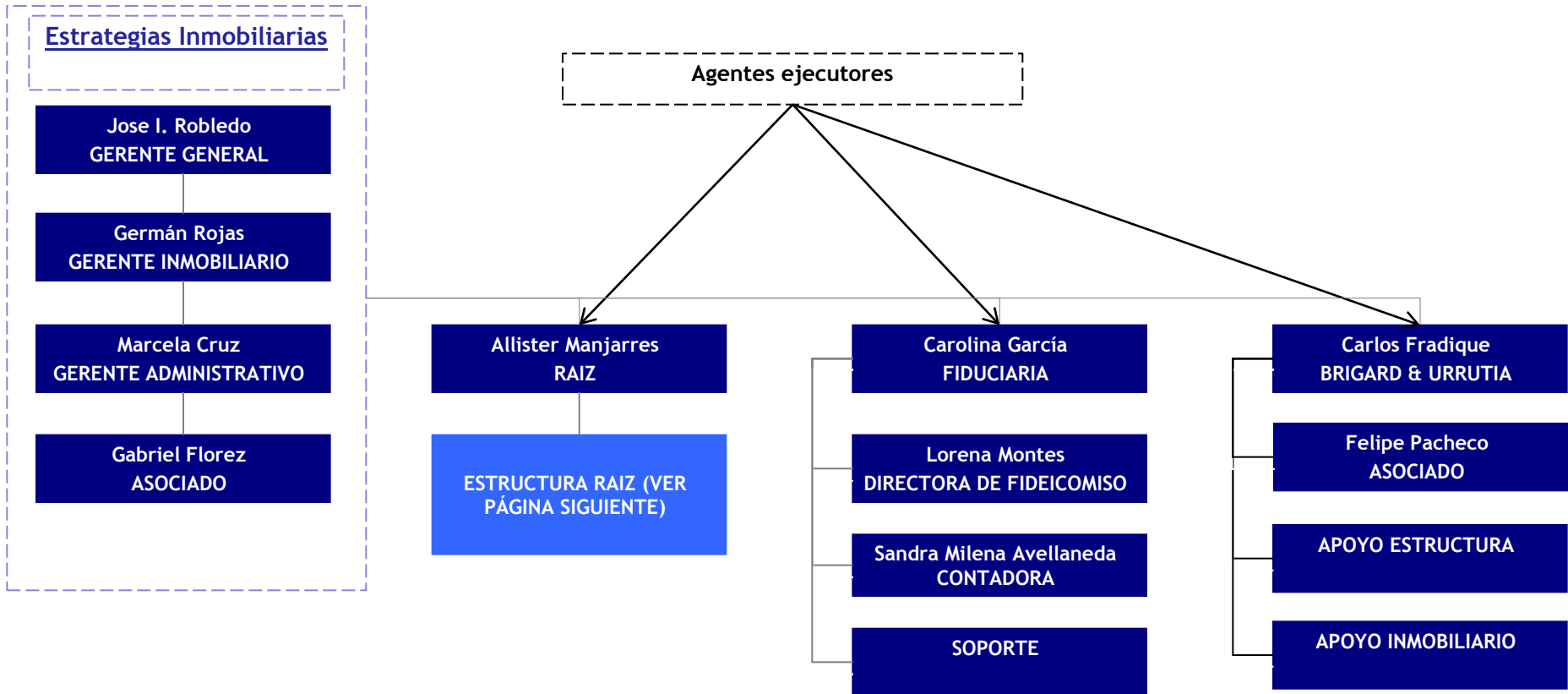
Existe un problema en la redacción del Prospecto en lo referente a los límites de exposición y endeudamiento

 - Para determinar los límites de exposición, el prospecto de colocación se refiere a “Valor de Patrimonio Autónomo”
 - Esta definición implica que el límite de exposición calculado bajo el Valor Patrimonial del Portafolio puede ser mayor a 100% en el caso que exista deuda
 - Igualmente implica que el nivel de endeudamiento no es del 35% como está definido en el Prospecto de Colocación sino inferior, lo que limita la capacidad de compra del vehículo
 - La manera correcta y originalmente contemplada debería referirse al cálculo de los límites de exposición sobre el “Valor de los Activos del Patrimonio Autónomo”
- En el 2010 la Administradora conjuntamente con B&U seguirá monitoreando estos procesos para tener una respuesta favorable de la Superintendencia Financiera

Fortalecimiento del Equipo Administrativo

- En la medida en que el PEI incremente su tamaño, la Administradora irá robusteciendo y consolidando aún más el equipo de manejo del PEI. Igualmente, dicha disponibilidad de recursos humanos se ha hecho efectiva a lo largo de las diferentes entidades que conforman el equipo de trabajo de la Administradora (B&U y RAIZ). El Agente de Manejo por su parte ha consolidado en un 80% las operaciones de manejo del fideicomiso en Bogotá haciendo mucho más efectiva la revisión e implementación de controles para la realización de los estados financieros y su eventual revisión.
- Se continuará trabajando de la mano con Fiduciaria Corficolombiana y RAIZ para refinar los procesos operativos del PEI y la interacción entre las diferentes instancias en cada entidad.
- Se fortalecerá el equipo humano en cada una de las entidades en la medida en que el portafolio de inmuebles va aumentando.
- Orgánicamente, el equipo de trabajo que se ha conformado por B&U, RAIZ, Corficolombiana y Administradora Inmobiliaria, ajustará su capacidad actual al tamaño del portafolio inmobiliario. De este modo se garantizarán los tiempos de respuesta requeridos para la correcta funcionalidad del PEI.

Organigrama de la Administradora



Organigrama de Estructura para el PEI en RAIZ

A LA FECHA EL EQUIPO DE RAIZ SE ENCUENTRA CONSOLIDADO Y LAS EXPECTATIVAS PARA EL 2010 ES ROBUSTECER SU ESTRUCTURA EN LA MEDIDA EN QUE EL PORTAFOLIO DE INMUEBLES INCREMENTE

