

INFORME DE GESTIÓN 2025

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)



Domicilio: Cra 13 # 26-45 Piso 1

Bogotá D.C.

AÑO 2026

Comunícate a través de nuestras Líneas de Atención Telefónica:

(601) 7550340 línea nacional gratuita 01 8000 189 799

desde tu celular al #432

Síguenos en:



@Avalfiduciaria



Aval Fiduciaria



Aval Fiduciaria



@Avalfiduciaria



@Aval.fiduciaria



Aval Fiduciaria

Tabla de Contenido

1. Aspectos Generales de la Operación de PEI	9
1.1. Descripción del objeto del negocio de PEI	9
1.2. Objetivos y estrategias de inversión de PEI	10
1.3. Activos admisibles y diversificación del portafolio	10
1.3.1. Política de asignación de activos	10
1.3.2. Activos que componen el portafolio de Fiducia	11
1.3.2.1. Derechos Fiduciarios	12
1.3.2.2. Adquiridos	12
1.3.2.2.1. Derechos Fiduciarios Hotel Calablanca Barú	12
1.3.2.2.2. Hada La Cayena Fase VI	13
1.3.2.2.3. Hada La Cayena Fase VII	13
1.3.2.3. Desinversiones	13
1.3.2.3.1. Éxito CEDI	13
1.3.2.3.2. Davivienda El Retiro	14
1.4. Avalúos	14
1.5. Programa de Seguros	17
1.6. Emisiones	18
1.6.1. Emisión de títulos	18
1.6.2. Readquisición de Títulos	18
1.6.3. Calificación de Títulos PEI	19
1.6.4. Emisión de Bonos	19
1.6.4.1. Calificación de Bonos PEI	19
1.7. Pago de Capital e Intereses	20
1.8. Calificación de Gestión de Portafolio	20
1.9. Contratos de arrendamiento	21
1.10. Fondo de Readquisición	21
1.11. Total, participaciones (encargos fiduciarios) en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Valor Plus I, y cuentas bancarias	21
1.11.1. Fondo de Operación	21
1.11.2. Encargos de Gestión de Liquidez	22
1.11.3. Encargos de Garantía	22
1.11.4. Encargos Fiduciarios administrados por Fiduciarias Externas	22
1.11.5. Cuentas Bancarias	22
1.12. Obligaciones Financieras	23
1.12.1. Obligaciones de Corto Plazo	23
1.12.2. Obligaciones de Corto Plazo Operaciones Conjuntas	23
1.12.3. Obligaciones de Largo Plazo	24
1.12.4. Obligaciones de Largo Plazo Operaciones Conjuntas	24
1.13. Impuestos	24

1.13.1.	Calidades y Obligaciones Tributarias del Patrimonio Autónomo Aval Fiduciaria S.A	24
1.14.	Litigios procesos judiciales y administrativos	26
1.15.	Riesgos Relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos	26
1.16.	Riesgos identificados por el Agente de Manejo	26
1.17.	Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario	26
1.17.1.	<i>Riesgos relacionados con Colombia</i>	26
1.17.2.	<i>Tipos de inversiones</i>	27
1.17.2.1.	<i>Inversiones ilíquidas y de largo plazo</i>	27
1.17.2.2.	<i>Adecuaciones y remodelaciones</i>	27
1.17.2.3.	<i>Contraparte</i>	27
1.17.3.	<i>Riesgos externos con impacto en la operación</i>	28
1.17.3.1.	<i>Siniestros en los activos inmobiliarios</i>	28
1.17.3.2.	<i>Riesgos asociados al cambio climático</i>	28
2.	<i>Desempeño bursátil y financiero</i>	28
2.1.	<i>Comportamiento y desempeño de los valores en los sistemas de negociación en que se encuentren inscritos</i>	28
	<i>Portafolio inmobiliario por categorías</i>	29
2.2.	<i>Información sobre la participación en el capital del emisor y otros asuntos materiales relativos a su estructura propietaria del capital.</i>	29
2.3.	<i>Análisis de la administración sobre resultados de la operación e indicadores financieros</i>	29
2.4.	<i>Las variaciones materiales de los resultados de la operación</i>	30
2.4.1.	<i>Flujo de Caja Distribuible</i>	30
2.4.2.	<i>Rentabilidad y valor patrimonial del Título</i>	30
2.5.	<i>Análisis cuantitativo y cualitativo del riesgo de mercado al que está expuesto el emisor como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado</i>	30
2.5.1.	<i>Inflación</i>	30
2.5.2.	<i>Sensibilidad de los resultados del fondo ante fluctuaciones en las tasas de interés</i>	31
2.5.3.	<i>Inversiones en activos inmobiliarios</i>	31
2.5.4.	<i>Mercado altamente competitivo para oportunidades de inversión y desinversión</i>	31
2.5.5.	<i>Disponibilidad de fuentes de financiamiento</i>	32
2.5.6.	<i>Vacancia</i>	32
2.5.7.	<i>Vencimiento de contratos</i>	32
2.6.	<i>Operaciones con partes relacionadas</i>	32
2.7.	<i>Certificaciones para el cumplimiento de la descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información</i>	33
3.	<i>Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable</i>	33
3.1.	<i>Gobierno Corporativo</i>	33
3.1.1.	<i>Una descripción general de los esquemas remuneratorios e incentivos dados a los miembros de los órganos de gobierno, siempre que estos sean remunerados con los recursos del respectivo emisor</i>	34

3.1.2. Los perfiles profesionales y experiencia de los miembros de los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del emisor. Para el efecto, el emisor debe indicar su formación académica y su experiencia profesional.	34
3.1.2.1. Miembros Independientes	34
3.1.2.2. Representante Legal de los Inversionistas	35
3.1.2.3. Miembros de la Administradora	35
3.1.3. Composición y funcionamiento de los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del emisor, su situación financiera o los cambios sobre su situación financiera. Para ello, se debe revelar una breve descripción de las funciones principales que desempeña cada órgano de gobierno y su composición	35
3.1.4. La definición y criterios adoptados por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales, según corresponda, para la escogencia de miembros independientes en los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del emisor	36
3.1.5. Descripción de los procesos de evaluación de los miembros de los órganos de gobierno	37
3.1.6. Descripción de los mecanismos implementados por el emisor para la gestión, identificación y administración de los conflictos de interés	37
3.1.7. Descripción de la estructura de gobierno y los mecanismos implementados por el emisor para la realización de operaciones con partes relacionadas	37
3.2. Asamblea de Inversionistas	38
3.2.1. Reunión de Asamblea Ordinaria de Inversionistas	38
3.3. Los honorarios acordados con el revisor fiscal por los servicios de auditoría y demás servicios contratados.	38
3.4. Arquitectura de Control de la Administradora	38
3.5. Arquitectura de Control del Agente de Manejo	39
3.6. Relación con los inversionistas	40
3.7. Revelación de información sobre asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos	41
3.7.1. Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales, incluidos los climáticos	41
3.7.1.1. Estrategia en asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos	41
3.7.1.2. Denominación en asuntos sociales y ambientales	43
3.8. Información relevante	43
3.9. Aspectos generales	45
4. Anexos	46

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) m² 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) m² 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.).

Administradora: 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 Aval Fiduciaria S.A. que en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555 previa autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia es quien actúa como vocera del Patrimonio Autónomo emisor de los valores, recauda los recursos provenientes de dicha emisión y se relaciona jurídicamente con los Inversionistas en virtud de tal vocería, conforme a los derechos incorporados en los títulos. Previa verificación del cumplimiento de los requisitos contenidos en este Libro, el agente solicitará la autorización respectiva ante la Superintendencia Financiera.

El agente propenderá por el manejo seguro y eficiente de los recursos que ingresen al patrimonio o fondo, como producto de la colocación de los títulos o procedentes de flujos generados por los activos.

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

Avalúo Comercial: Significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con las técnicas de valoración aceptadas en las NIIF, o las normas que las modifiquen, reemplacen o adicionen, elaborado por una Lonja de Propiedad Raíz. Los Avalúos Comerciales podrán ser realizados por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores con previa autorización del Comité Asesor.

Bienes Titularizados: Significan los Activos Inmobiliarios con cargo a los cuales la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, llevará a cabo las Emisiones de Títulos.

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.

Contratos de Compraventa: Significa los contratos de compraventa de Activos Inmobiliarios que celebre y suscriba la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo.

Contrato de Fiducia: Significa el contrato de fiducia mercantil irrevocable del 2 de febrero de 2006 con sus respectivas modificaciones, suscrito entre Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (en liquidación) (antes Estrategias Corporativas S.A.S.), en su calidad de Fideicomitente y originador del Patrimonio Autónomo, y la Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria del Valle S.A.), en su calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo.

Contratos de Promesa de Compraventa: Significa los contratos de promesa de compraventa de Activos Inmobiliarios suscritos por la Fiduciaria, como vocera del Patrimonio Autónomo, con promitentes vendedores y/o compradores de dichos Activos Inmobiliarios en virtud de los cuales el promitente vendedor y comprador se obligan a celebrar Contratos de Compraventa de Activos Inmobiliarios, de acuerdo con los términos y condiciones previstos en dichos contratos.

Contrato de Representación Legal de los Inversionistas: Significa el contrato suscrito entre el Representante Legal de los Inversionistas y el Patrimonio Autónomo en beneficio de los Inversionistas para regular las relaciones de los Inversionistas y el Patrimonio Autónomo derivadas de la suscripción de los Títulos.

Deceval: Significa es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia, quien será el administrador del Programa de Emisión.

Derecho de Suscripción Preferencial Significa el derecho que tienen los Inversionistas que figuren en el registro de anotación en cuenta administrado por DECEVAL como propietarios de los Títulos del Patrimonio Autónomo en la fecha de publicación del aviso de oferta del respectivo Tramo, tendrán derecho a suscribir preferencialmente los Títulos del nuevo Tramo en la misma proporción que guarden el número de Títulos de su propiedad en dicha fecha respecto del número total de Títulos en circulación en dicha fecha. Este derecho se debe ejercer según los términos establecidos en el aviso de oferta respectivo. Por voluntad de la Asamblea General de Inversionistas, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con los términos previstos en el presente Prospecto.

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, 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, 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, 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, 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 Aval Fiduciaria 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.

Gross leasable Area (Área arrendable bruta, por sus siglas en inglés): Es el área total disponible para arrendar en un activo inmobiliario.

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.

MSCI COLCAP: El índice principal de acciones en Colombia.

NOI: significa la utilidad operativa neta del Patrimonio Autónomo establecida en sus estados financieros para cada periodo de corte respectivo y que corresponde a la diferencia entre los ingresos operacionales y/u operativos del Patrimonio Autónomo, y sus gastos operacionales y/u operativos.

Patrimonio Autónomo o PEI: Significa el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) y 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.

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.

INFORME PERIÓDICO DE FIN DE EJERCICIO PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – (PEI)

PERIODO AÑO 2025

Aval Fiduciaria S.A., en su Calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, se permite presentar el Informe Periódico de Fin de Ejercicio para el año 2025 en cumplimiento de la obligación de preparación del Informe de Gestión anual de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7.4.2. 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:

Fideicomitente / Originador	PEI Asset Management S.A.S
Agente de Manejo	Aval Fiduciaria S.A
Administrador Inmobiliario	PEI Asset Management S.A.S
Agentes Colocadores	Corredores Davivienda S.A. Valores Bancolombia S.A. Aval Casa de Bolsa S.A. Alianza Valores S.A. Larrain Vial Colombia S.A. Acciones & Valores
Representante Legal de los Inversionistas	Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A – Fiducoldex
Administrador del Programa de Emisión	Deceval S.A

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

1. Aspectos Generales de la Operación de PEI

1.1. Descripción del objeto del negocio de PEI

El objeto del PEI es ofrecer a los inversionistas una alternativa para participar en un portafolio diversificado de activos comerciales generadores de renta, mediante Títulos Participativos que se negocian en la Bolsa de Valores de Colombia y cuentan con la más alta calificación crediticia (i-AAA) otorgada por BRC Standard & Poor's.

Este programa de emisión y colocación está inscrito en el Registro Nacional de Valores y Emisores y autorizado por la Superintendencia Financiera tras cumplir con los trámites previstos en los artículos 5.2.1.1.3 al 5.2.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010 ("Decreto 2555"), el Programa de Emisión tendrá un cupo global de hasta cinco billones de pesos (COP \$5.000.000.000 expresados en miles de pesos) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes y los Títulos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

La inscripción de los Títulos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A. no garantiza la bondad del Título, ni la solvencia del Emisor. Los Títulos de los diferentes Tramos del Programa de Emisión 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.

1.2. Objetivos y estrategias de inversión de PEI

PEI busca conformar un portafolio diversificado de activos inmobiliarios que ofrezca unos flujos con baja volatilidad. La composición de este portafolio será dinámica, dependiendo de las oportunidades identificadas en el mercado, con el objetivo de maximizar los retornos de los inversionistas manteniendo un perfil de riesgo moderado, con el fin de invertir en activos con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido como lo son las inversiones admisibles.

1.3. Activos admisibles y diversificación del portafolio

PEI 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:

a) Activos Inmobiliarios

- (i) Oficinas: Oficinas en edificios con altas especificaciones de seguridad y calidad.
- (ii) Grandes Superficies Comerciales: Locales comerciales con un área construida superior a los dos mil quinientos (2,500) m² dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista).
- (iii) Bodegas: Bodegas de altas especificaciones de seguridad y calidad.
- (iv) Locales Comerciales: Locales comerciales con un área construida inferior a los dos mil quinientos (2.500) m² dedicados a la actividad del comercio y entretenimiento.
- (v) Centros Comerciales: Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.
- (vi) 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.).

b) Otros Activos

- (i) Fiduciarios: Derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios. Como paso previo a la adquisición de derechos fiduciarios por parte del Patrimonio Autónomo, la Administradora deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los derechos fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros del PEI, del porcentaje de participación que adquiera en el respectivo patrimonio autónomo, y/o sobre los Activos Inmobiliarios subyacentes.

1.3.1. Política de asignación de activos

Los lineamientos de la política de asignación de activos tienen como objetivo fijar los parámetros de inversión que permitan minimizar el Riesgo Crediticio y el Riesgo de Mercado a través de un Portafolio con un alto nivel de diversificación y una gestión inmobiliaria y financiera permanente, buscando un perfil de riesgo moderado invirtiendo en activos con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido como lo son las Inversiones Admisibles descritas en el numeral anterior, constituyendo de esta manera directrices como:

- (i) La concentración de los activos en grandes ciudades (i.e. Bogotá, Cali y Medellín), sin perjuicio que, si el Comité Asesor lo considera pertinente, el Patrimonio Autónomo pueda efectuar inversiones en Activos Inmobiliarios ubicados en otras ciudades.

- (ii) El Patrimonio Autónomo podrá invertir en mejoras y remodelaciones sobre los activos del Portafolio con el fin de maximizar su rentabilidad.
- (iii) El Patrimonio Autónomo podrá invertir en Activos Inmobiliarios únicamente cuando se tenga(n) firmado(s) el (los) Contrato(s) de Arrendamiento, concesión o cualquier tipo contractual susceptible de generar renta, del inmueble con anterioridad al desembolso de recursos por parte del Patrimonio Autónomo, salvo que obtenga la autorización del Comité Asesor para invertir en dichos Activos Inmobiliarios sin la existencia de dichos contratos.
- (iv) Las inversiones en Activos Financieros deberán realizarse teniendo en cuenta que la Política de Inversión busca maximizar la rentabilidad y seguridad de los excedentes de tal forma que se cuente con la disponibilidad de los recursos para el pago de los Gastos, el Flujo de Caja Distribuible y las adquisiciones de Activos Inmobiliarios aprobadas por el Comité Asesor.
- (v) Las inversiones en Activos Financieros serán invertidas por el Agente de Manejo, bajo las directrices del Comité Asesor, con criterios de rentabilidad y seguridad, así:
 - Moneda: Se podrán hacer inversiones denominadas en Pesos, en dólares y/o en euros, y
 - Depositario: La Fiduciaria deberá depositar los recursos del Patrimonio Autónomo con un Depositario Aceptable.
- (vi) El Patrimonio Autónomo no podrá invertir en títulos del Agente de Manejo. No obstante, la Fiduciaria podrá invertir los Excedentes de Liquidez y los recursos del Fondo de Operación y del Fondo de Readquisición en la cartera colectiva abierta Valor Plus de la Fiduciaria, en Activos Financieros e instrumentos de cobertura.
- (vii) El Patrimonio Autónomo solamente podrá invertir en Activos Inmobiliarios una vez haya reservado los recursos correspondientes al Fondo de Operación, Fondo de Readquisición y Flujo de Caja Distribuible para mantener un equilibrio entre la liquidez necesaria y la rentabilidad esperada.
- (viii) Para la evaluación de un Activo Inmobiliario y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, se hará un análisis crediticio y financiero detallado de la contraparte del Patrimonio Autónomo para cuantificar el Riesgo Crediticio, de conformidad con lo establecido en la política de riesgo crediticio del Patrimonio Autónomo.

1.3.2. Activos que componen el portafolio de Fiducia

En la actualidad el PEI está conformado por 157 inmuebles de altas especificaciones por un valor superior a los \$ 9.648.954.167 (expresado en miles de pesos) según el último avalúo efectuado sobre cada inmueble durante la vigencia 2025, y más de un 1.15 millones de metros cuadrados de área arrendable, dentro de los cuales se adquirieron a través de derechos fiduciarios.

Los inmuebles que forman parte del portafolio de PEI al momento de su adquisición son objeto de una debida diligencia que incluye entre otros, un estudio de títulos adelantado por firmas de abogados externos autorizadas por el Agente de Manejo y Administrador Inmobiliario, a fin de garantizar que se encuentran libres de demandas, embargos, inhibiciones, restricciones, o cualquier otro tipo de limitación o gravamen, y están a paz y salvo con el Tesoro Municipal, Departamental y Nacional por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones causadas o devengadas conforme a las Leyes Aplicables.

1.3.2.1. Derechos Fiduciarios

N°	Nombre del Fideicomiso	Fiduciaria Administradora	Tipo de Fideicomiso	% de participacion	Ciudad
1	F.A 4338 Portafolio Sanitas PEI (Sanitas Tequendama)	Acción Fiduciaria	Administración y pagos	100%	Cali
2	Fideicomiso C.A y C.V 2 (Sanitas Ciudad Jardín)	Alianza Fiduciaria	Administración y Pagos	100%	Cali
3	Fideicomiso Jardín Plaza Cúcuta	Alianza Fiduciaria	Administración y pagos	50%	Cucuta
4	Fideicomiso el Tesoro Etapa 4	Alianza Fiduciaria	Administración y pagos	26,4239%	Medellín
5	Fideicomiso FAB Koba	Credicorp Fiduciaria	Administración y pagos	100%	Ibague
6	Fideicomiso Becam	Itaú Fiduciaria	Administración y pagos	100%	Bogotá
7	Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Bogotá	Alianza Fiduciaria	Administración y Pagos	70,6664%	Bogotá
8	Patrimonio Autónomo Nuestro Bogotá	Aval Fiduciaria S.A	Administración y pagos		
9	Fideicomiso C.A y C.V 3 (Sanitas Versalles)	Alianza Fiduciaria	Administración y pagos	100%	Cali
10	Fideicomiso de Operación City U	Aval Fiduciaria S.A	Administración y Pagos	60%	Bogotá
11	Fideicomiso de Operación Ideo Itagüí	Aval Fiduciaria S.A	Administración y pagos	60%	Itagüí
12	Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101	Aval Fiduciaria S.A	Administración y Pagos	49%	Cali
13	Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Calí	Aval Fiduciaria S.A	Administración y pagos	60%	Cali
14	Fideicomiso Lote Nuestro Montería	Aval Fiduciaria S.A	Administración y pagos	74,007%	Montería
15	Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería	Aval Fiduciaria S.A	Administración y Pagos		
16	Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Cartago	Aval Fiduciaria S.A	Administración y Pagos	70%	Cartago
17	Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago	Aval Fiduciaria S.A	Administración y Pagos		
18	Fideicomiso Patrimonio Autónomo C26	Aval Fiduciaria S.A	Administración y pagos	68,03%	Bogotá
19	Fideicomiso PEI Atrio Torre Norte	Alianza Fiduciaria	Administración y Pagos	100%	Bogotá
20	Fideicomiso de Operación Atrio	Aval Fiduciaria S.A	Administración y pagos	50%	Bogotá
21	Patrimonio Autónomo Outlet Costa	Aval Fiduciaria S.A	Administración y Pagos	85%	Barranquilla
22	Patrimonio Autónomo Outlet Llano	Aval Fiduciaria S.A	Administración y Pagos	85%	Villavicencio
23	Patrimonio Autónomo Centros Comerciales Outlets	Aval Fiduciaria S.A	Administración y Pagos	85%	Cali
24	Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlets	Aval Fiduciaria S.A	Administración y pagos	85%	Cali
25	Patrimonio Autónomo Outlet Proccocasa	Aval Fiduciaria S.A	Administración y Pagos	85%	Cali
26	P.A Rivana Bussines Park - Etapa I	Fiduciaria Bancolombia	Administración y pagos	82%	Medellín
27	Fideicomiso Hotel Calablanca Barú	Alianza Fiduciaria	Administración y pagos	80%	Cartagena - Barú
28	Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	Aval Fiduciaria S.A	Administración y pagos	80%	Cartagena - Barú
29	Fideicomiso BTS Matriz Toberin (Sanitas Toberin)	Alianza Fiduciaria	Administración y pagos	100%	Bogotá
30	Fideicomiso de Operación Rivana Tigo Bussines Park	Aval Fiduciaria S.A	Administración y pagos	82%	Medellín
31	Fideicomiso Student Living Cañasgordas (Boho)*	Alianza Fiduciaria	Administración y pagos	75%	Cali
32	Fideicomiso Construyandes Expansion 1 (Sanitas Popayán)	Alianza Fiduciaria	Administración y pagos	100%	Popayán
33	Fideicomiso Hada Inmueble La Cayena	Aval Fiduciaria S.A	Administración y pagos	100%	Barranquilla
34	Patrimonio Autónomo Suma en Garantía Boho *	Aval Fiduciaria S.A	Garantía	75%	Cali
35	Patrimonio de Recursos Toberin*	Aval Fiduciaria S.A	Garantía	100%	Bogotá
36	Fideicomiso de Recursos Megaport*	Aval Fiduciaria S.A	Garantía	100%	Bogotá
37	Torre Alianza	Aval Fiduciaria S.A	Garantía	100%	Bogotá

1.3.2.2. Adquiridos

En cumplimiento del inciso (b) del numeral 4.1., de la Cláusula Cuarta del Contrato de Fiducia, durante el año 2025 se llevó a cabo la adquisición de los activos relacionados a continuación.

1.3.2.2.1. Derechos Fiduciarios Hotel Calablanca Barú

El 2 de diciembre de 2025 se suscribió el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios y Posición Contractual en los fideicomisos “Hotel Calablanca Barú” y “Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú”, mediante el cual se formalizó la transferencia de la participación del veinte por ciento (20%) que ostentaba Grupo Argos S.A. a favor del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI). Esta operación, fue aprobada por el comité Asesor del PEI mediante el Acta No. 333 de fecha 25 de agosto de 2025 por el valor de \$53.833.000 (expresado en miles de pesos), en cumplimiento de lo establecido en la Promesa de suscripción de derechos fiduciarios suscrita por el PEI el 19 de diciembre de 2018 y sus posteriores modificaciones.

En esta transacción, Grupo Argos S.A. en calidad de cedente, cede su posición contractual de Fideicomitente correspondiente al veinte por ciento (20%) de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Hotel Calablanca Barú Vocera y administradora Alianza Fiduciaria S.A; y del Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú cuya vocera y administradora es Aval Fiduciaria S.A. a favor del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias cuya vocera y administradora es Aval Fiduciaria S.A en calidad cesionario.

La cesión se efectuó con corte económico al 30 de noviembre de 2025, con efectos a partir del 1 de diciembre del mismo año, quedando el PEI como titular del 80% de los derechos fiduciarios en los fideicomisos Hotel Calablanca Barú, administrado por Alianza Fiduciaria” y “Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú respectivamente.

1.3.2.2.2. Hada La Cayena Fase VI

El 26 de diciembre de 2025, EL PEI suscribió la Escritura Pública de Compraventa No. 4590 en la Notaría 12 de Barranquilla, mediante la cual se perfeccionó la adquisición del Inmueble Complementario identificado como Lote Interior No. 5, Manzana B, Zona Franca la Cayena, (Barranquilla, Atlántico), predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-442449 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y referencia catastral No. 08001001300000000001800000005.

Esta operación por un valor de \$34.805.507 (expresado en miles de pesos) fue aprobada por el comité Asesor del PEI mediante el Actas No. 295 y 312 de fecha 18 de septiembre de 2023 y 16 de septiembre de 2024 respectivamente.

Hada International S.A.S. compareció en calidad de vendedora y el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias cuya vocera y administradora es Aval Fiduciaria S.A. (PEI), intervino en calidad de comprador; para la presente transacción se solicitó registrar el inmueble como parte de los activos del Fideicomiso Hada Inmuebles La Cayena, administrado por Aval Fiduciaria S.A. del cual el PEI es el Fideicomitente único del 100% de los derechos fiduciarios.

1.3.2.2.3. Hada La Cayena Fase VII

El 26 de diciembre de 2025 EL PEI suscribió la Escritura Pública de Compraventa en la Notaría 12 de Barranquilla, mediante la cual se formalizó la adquisición y se efectuó la transferencia de los inmuebles identificados como Lote Interior No. 16 y Lote Interior No. 17, Manzana C, Zona Franca La Cayena (Barranquilla, Atlántico), con matrículas inmobiliarias Nos. 040-550444 y 040-550445 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, Esta operación, fue aprobada por el comité Asesor del PEI mediante el Acta No. 336 de fecha 27 de octubre de 2025, por un valor total de \$32.748.467 (expresado en miles de pesos).

Hada International S.A.S. compareció en calidad de vendedora y el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias cuya vocera y administradora es Aval Fiduciaria S.A. (PEI), intervino en calidad de comprador; para la presente transacción se solicitó registrar el inmueble como parte de los activos del Fideicomiso Hada Inmuebles La Cayena, administrado por Aval Fiduciaria S.A. del cual el PEI es el Fideicomitente único del 100% de los derechos fiduciarios.

1.3.2.3. Desinversiones

1.3.2.3.1. Éxito CEDI

El 18 de julio de 2025, El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (EL PEI) llevó a cabo la suscripción de la Escritura Pública No. 1645 en la Notaría 49 de Bogotá, correspondiente a la venta del inmueble correspondiente Éxito CEDI identificado con matrículas inmobiliarias No. 50C-100668 y 50C-256141, por un valor de \$80.000.000 (expresado en miles de pesos), desinversión aprobada por el comité Asesor del PEI mediante el Acta No. 319 de fecha 13 de febrero de 2025 en dicha transacción la sociedad Constructora Las Galias S.A.S. en calidad de comprador y Alianza Fiduciaria S.A. intervino como vocera y administradora del Fideicomiso Lote Avenida Las Américas, en calidad de fideicomiso adquiriente. Esta transacción se realizó en cumplimiento de lo establecido en la Promesa de Compraventa suscrita el 27 de enero de 2025.

1.3.2.3.2. Davivienda El Retiro

El 30 de diciembre de 2025 el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias cuya vocera y administradora es Aval Fiduciaria S.A, otorgó la Escritura Pública de Compraventa, mediante la cual se perfeccionó la venta del inmueble ubicado en Carrera 11 No. 82-32, Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-34215 y área de 481,92 m², a favor del Banco Davivienda S.A. esta desinversión fue aprobada por el comité Asesor mediante Acta No. 339 de fecha 24 de noviembre de 2025 por valor de \$14.675.000 (expresado en miles de pesos).

1.4. Avalúos

PEI tiene un portafolio de propiedades de inversión, cuya política contable tiene medición a valor razonable. De acuerdo con lo indicado en la sección 2.7 del Prospecto de Información del PEC de Títulos PEI (el "Prospecto") y el numeral 19 del Contrato de Fiducia, los Avalúos no podrán superar una vigencia de 12 meses para lo cual la administración tiene establecido un cronograma de avalúos durante el año calendario, que se cumplió para todos los inmuebles en 2025; los cuales fueron elaborados bajo la metodología de flujo de caja descontado, por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de evaluadores de acuerdo con las técnicas de valoración aceptadas en las normas internacionales de información financiera, y aprobados por el Comité Asesor de PEI; por otro lado, un mismo evaluador no podrá realizar el avalúo de un Activo Inmobiliario por más de tres (3) años consecutivos.

Al 31 de diciembre de 2025 la totalidad de los inmuebles del portafolio se encuentran libres de demandas, embargos, restricciones, limitación o gravamen, y están a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones causadas o devengadas conforme a las Leyes Aplicables.

A continuación, se relaciona la información correspondiente a la vigencia 2025:

No	Categorización	Nombre del Inmueble	Fecha Instrucción Avalúo	Valor último Avalúo 2025 (Expresados en miles de pesos)
1	Corporativo	Seguros Del Estado	20/03/2024(*)	\$ 37.184.000
2	Comercial	Jardin Plaza Cucuta	10/02/2025	\$ 131.757.500
3	Especializado	Sanitas Tequendama	14/02/2025	\$ 34.213.000
4	Comercial	El Tesoro Etapa 4 26,4239%	14/02/2025	\$ 46.818.923
5	Logístico	Redetrans Bucaramanga	24/02/2025	\$ 5.234.000
6	Corporativo	Torre Corpbanca - Itaú 100	10/03/2025	\$ 199.949.335
7	Corporativo	Isagen	10/03/2025	\$ 176.629.186
8	Logístico	Ciplas	11/03/2025	\$ 133.735.297
9	Comercial	Inmueble 8113	14/03/2025	\$ 4.419.772
10	Comercial	Local 8013	14/03/2025	\$ 3.962.808
11	Comercial	Cinemark El Tesoro	17/03/2025	\$ 16.190.000
12	Comercial	Diversity - Centro Comercial Medellin	18/03/2025	\$ 22.756.816
13	Comercial	Éxito Belén	19/03/2025	\$ 14.780.000
14	Comercial	Éxito Itagüí	19/03/2025	\$ 50.971.000
15	Comercial	Éxito Poblado	19/03/2025	\$ 118.252.000
16	Corporativo	Elemento	19/03/2025	\$ 237.496.000
17	Logístico	Redetrans La Estrella	21/03/2025	\$ 20.678.000
18	Logístico	Redetrans Mosquera	26/03/2025	\$ 29.056.000
19	Comercial	Éxito Valledupar	26/03/2025	\$ 2.488.000
20	Comercial	Carulla Paseo Real	26/03/2025	\$ 19.618.000
21	Logístico	Redetrans Medellín	27/03/2025	\$ 25.108.000
22	Corporativo	Edificio QBE	27/03/2025	\$ 56.620.000
23	Especializado	Sanitas Popayan	7/04/2025	\$ 23.091.413
24	Logístico	El Cortijo	10/04/2025	\$ 84.619.331
25	Especializado	Cesde	14/04/2025	\$ 63.516.000
26	Comercial	Nuestro Bogota	14/04/2025	\$ 322.830.262
27	Especializado	Sanitas Ciudad Jardin	15/04/2025	\$ 23.924.314
28	Logístico	Lg Palmira	21/04/2025	\$ 65.811.000
29	Corporativo	Colsanitas	22/04/2025	\$ 86.431.000
30	Comercial	Nuestro Montería	23/04/2025	\$ 103.873.265
31	Corporativo	One Plaza	23/04/2025	\$ 163.145.382
32	Logístico	Indugral	24/04/2025	\$ 855.000
33	Comercial	Bodytech - Cali	25/04/2025	\$ 12.627.082
34	Comercial	Bodytech - Chía	25/04/2025	\$ 11.899.832
35	Comercial	Bodytech - Dosquebradas	25/04/2025	\$ 4.087.095
36	Comercial	Bodytech - Armenia	28/04/2025	\$ 7.157.944
37	Comercial	Bodytech - Ibagué	28/04/2025	\$ 5.648.318
38	Comercial	Cc Único Barranquilla	16/05/2025	\$ 302.440.200
39	Comercial	Cc Único Cali	16/05/2025	\$ 597.638.400
40	Comercial	Cc Único Neiva	16/05/2025	\$ 92.706.950
41	Comercial	Cc Único Yumbo	16/05/2025	\$ 46.951.450
42	Logístico	Zfp	19/05/2025	\$ 103.131.000
43	Comercial	Ideo Cali	21/05/2025	\$ 48.016.800
44	Comercial	Cc Único Villavicencio	22/05/2025	\$ 143.916.050
45	Logístico	Mapfre	26/05/2025	\$ 22.512.917
46	Corporativo	Itaú Medellín	27/05/2025	\$ 9.551.000
47	Logístico	Quadratto	31/05/2025	\$ 63.917.995
48	Corporativo	Itaú Calle 26	3/06/2025	\$ 116.497.635
49	Especializado	Sanitas Versailles	5/06/2025	\$ 28.227.077
50	Corporativo	Deloitte	19/06/2025	\$ 29.177.000
51	Logístico	Estra	19/06/2025	\$ 63.028.000
52	Logístico	Cittium	20/06/2025	\$ 233.345.589
53	Comercial	Jardín Plaza Cali	26/06/2025	\$ 529.226.460
54	Especializado	Sanitas Toberin	1/07/2025	\$ 67.686.637
55	Corporativo	Edificio Megaport	3/07/2025	\$ 129.068.000
56	Corporativo	Amadeus	10/07/2025	\$ 140.643.047
57	Corporativo	Rivana Tigo Une	14/07/2025	\$ 176.001.520
58	Logístico	Hada Inmueble La Cayena	14/07/2025	\$ 30.357.000
59	Corporativo	Energia	15/07/2025	\$ 48.887.576
60	Corporativo	C26	23/07/2025	\$ 93.977.000

No	Categorización	Nombre del Inmueble	Fecha Instrucción Avalúo	Valor último Avalúo 2025 (Expresados en miles de pesos)
61	Corporativo	Torre Alianza	24/07/2025	\$ 108.781.000
62	Logístico	Alfacer Zona A	29/07/2025	\$ 8.176.000
63	Logístico	Alfacer Zona B	29/07/2025	\$ 13.093.000
64	Logístico	Alfacer Zona D	29/07/2025	\$ 2.969.000
65	Logístico	Koba Ibaque	29/07/2025	\$ 49.045.824
66	Corporativo	Avianca	1/08/2025	\$ 239.448.507
67	Especializado	Residencias Universitarias-Boho	6/08/2025	\$ 25.323.750
68	Logístico	Hada	11/08/2025	\$ 47.135.224
69	Comercial	Dav Centro Comercial Santafé	11/08/2025	\$ 8.572.000
70	Comercial	Dav Copacabana	11/08/2025	\$ 1.423.000
71	Corporativo	Dav Edificio el Café Medellín	11/08/2025	\$ 23.419.000
72	Corporativo	Dav Edificio Torre Empresarial	11/08/2025	\$ 19.415.000
73	Comercial	Dav La Frontera	11/08/2025	\$ 5.795.000
74	Comercial	Dav Premium Plaza	11/08/2025	\$ 4.588.000
75	Comercial	Dav Calle 10 #7-08	12/08/2025	\$ 4.182.000
76	Comercial	Dav Calle 35	12/08/2025	\$ 7.606.000
77	Corporativo	Torre Pacific	13/08/2025	\$ 170.613.457
78	Comercial	Dav Santa Teresita	13/08/2025	\$ 2.353.000
79	Logístico	Alfacer	13/08/2025	\$ 99.841.700
80	Comercial	Dav Avenida Libertador	14/08/2025	\$ 761.000
81	Corporativo	Dav Calle 10	14/08/2025	\$ 13.387.000
82	Comercial	Dav Calle 29 Palmira	14/08/2025	\$ 783.000
83	Comercial	Dav Calle 38	14/08/2025	\$ 1.902.000
84	Comercial	Dav Calle 49 Cabellano	14/08/2025	\$ 2.039.000
85	Comercial	Dav Calle 76	14/08/2025	\$ 4.800.000
86	Comercial	Dav Carrera 2 Bocagrande	14/08/2025	\$ 2.710.000
87	Comercial	Dav Carrera 23 Provenza	14/08/2025	\$ 1.571.000
88	Comercial	Dav Centro Comercial Panorama	14/08/2025	\$ 2.157.000
89	Corporativo	Dav Edificio Calle 18	14/08/2025	\$ 12.373.000
90	Corporativo	Dav Edificio Seguros Bolívar	14/08/2025	\$ 1.736.000
91	Comercial	Dav Manga	14/08/2025	\$ 4.140.000
92	Especializado	City U	15/08/2025	\$ 168.805.800
93	Corporativo	Wbp	18/08/2025	\$ 62.592.283
94	Comercial	Dav Avenida Cero	19/08/2025	\$ 2.749.000
95	Comercial	Dav Edificio Manuel Sáenz	19/08/2025	\$ 802.000
96	Comercial	Dav Edificio Pasaje El Liceo	19/08/2025	\$ 1.350.000
97	Comercial	Dav Oficina Principal Ibaque	19/08/2025	\$ 2.976.000
98	Comercial	Dav Unicentro Girardot	19/08/2025	\$ 2.608.000
99	Logístico	Suppla Cali	19/08/2025	\$ 50.637.598
100	Corporativo	Dav Edificio del Café Cali	20/08/2025	\$ 15.797.000
101	Comercial	Dav Edificio Colseguros	21/08/2025	\$ 8.033.000
102	Corporativo	Andirent	22/08/2025	\$ 33.242.593
103	Logístico	Suppla Bogotá	25/08/2025	\$ 52.397.242
104	Corporativo	Fijar 93B	26/08/2025	\$ 41.329.000
105	Comercial	Casa Atlantis 2	27/08/2025	\$ 6.900.000
106	Corporativo	Carvajal	16/09/2025	\$ 113.014.582
107	Logístico	Nutresa Montería	17/09/2025	\$ 53.018.000
108	Logístico	Nutresa Aguachica	17/09/2025	\$ 19.110.000
109	Logístico	Nutresa Florencia	17/09/2025	\$ 21.796.000
110	Logístico	Nutresa Palermo	17/09/2025	\$ 25.478.000
111	Logístico	Nutresa Pasto	17/09/2025	\$ 40.977.000
112	Logístico	Nutresa Valledupar	17/09/2025	\$ 28.068.000
113	Comercial	Ideo Itagüí	17/09/2025	\$ 80.061.000
114	Logístico	Nutresa Cartagena	17/09/2025	\$ 46.909.000
115	Comercial	Nuestro Cartago	16/10/2025	\$ 83.914.600
116	Comercial	Xerox (ML COLOMBIA)	10/11/2025	\$ 31.394.629
117	Comercial	Plaza Central	19/11/2025	\$ 940.940.000
118	Corporativo	Dav Torre Bolívar	25/11/2025	\$ 51.386.000
119	Comercial	Dav Alhambra	27/11/2025	\$ 1.092.000
120	Logístico	Dav Bodega Álamos	27/11/2025	\$ 3.233.000

No	Categorización	Nombre del Inmueble	Fecha Instrucción Avalúo	Valor último Avalúo 2025 (Expresados en miles de pesos)
121	Comercial	Dav Calle 94	27/11/2025	\$ 4.529.000
122	Corporativo	Dav Edificio Bavaria - Clubcolombia	27/11/2025	\$ 13.752.000
123	Corporativo	Dav Edificio Calle 72 Carrera 11	27/11/2025	\$ 11.490.000
124	Comercial	Dav Estrada	27/11/2025	\$ 1.329.000
125	Comercial	Dav Soluzona	27/11/2025	\$ 995.000
126	Corporativo	Dav Torre Cci	27/11/2025	\$ 224.601.000
127	Corporativo	Dav Torre Suramericana	27/11/2025	\$ 33.541.000
128	Comercial	Dav Almirante	27/11/2025	\$ 4.486.000
129	Comercial	Dav Barrio Restrepo	27/11/2025	\$ 2.839.000
130	Comercial	Dav Cedritos	27/11/2025	\$ 5.511.000
131	Comercial	Dav Centro Comercial Andino	27/11/2025	\$ 26.998.000
132	Comercial	Dav Centro Comercial Chico	27/11/2025	\$ 7.586.000
133	Comercial	Dav Centro Comercial Galerías	27/11/2025	\$ 1.422.000
134	Comercial	Dav Centro Comercial Hacienda Santa E	27/11/2025	\$ 6.950.000
135	Comercial	Dav Centro Comercial Iserra 100	27/11/2025	\$ 5.855.000
136	Comercial	Dav Centro Comercial Milenio Plaza	27/11/2025	\$ 1.330.000
137	Comercial	Dav Centro Comercial Plaza De Las Am	27/11/2025	\$ 10.051.000
138	Comercial	Dav Centro Comercial Plaza Imperial	27/11/2025	\$ 5.706.000
139	Comercial	Dav Centro Comercial Salitre Plaza	27/11/2025	\$ 7.490.000
140	Comercial	Dav Centro Comercial Salitre Plaza 2	27/11/2025	\$ 6.760.000
141	Comercial	Dav Centro Comercial Teleport Business	27/11/2025	\$ 4.060.000
142	Comercial	Dav Centro Comercial Tintal Plaza	27/11/2025	\$ 7.122.000
143	Comercial	Dav Centro Comercial Tunal	27/11/2025	\$ 5.005.000
144	Comercial	Dav Chapinero	27/11/2025	\$ 5.661.000
145	Comercial	Dav Contador	27/11/2025	\$ 4.751.000
146	Corporativo	Dav Edificio Salud Total Ph	27/11/2025	\$ 2.737.000
147	Comercial	Dav La Esmeralda	27/11/2025	\$ 3.801.000
148	Comercial	Dav La Soledad	27/11/2025	\$ 3.233.000
149	Comercial	Dav Multicentro Nueva Autopista	27/11/2025	\$ 1.313.000
150	Comercial	Dav Santa Isabel	27/11/2025	\$ 1.838.000
151	Comercial	Dav Toberín	27/11/2025	\$ 1.545.000
152	Comercial	Dav Trinidad Galán	27/11/2025	\$ 1.414.000
153	Comercial	Atlantis	22/12/2025	\$ 205.295.000
154	Corporativo	Atrio Torre Norte	22/12/2025	\$ 276.181.000
155	Especializado	Hotel Sofitel Calablanca Barú	22/12/2025	\$ 280.955.200
156	Logístico	Hada Expansión 6	23/12/2025	\$ 56.610.000
157	Logístico	Hada Expansión 7	23/12/2025	\$ 39.121.000
(Valores en miles de pesos)			TOTAL	\$ 9.648.954.167

1.5. Programa de Seguros

Durante el 2025, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI aseguró los inmuebles mediante pólizas suscritas relacionadas a continuación:

Aseguradora	No. Póliza	Tipo de cobertura	Desde	Hasta	Monto Asegurado
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.	169306486	Directores y/o Administradoresde la sociedad aseguradora	19/10/2024	18/10/2025	\$ 44.847.400
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.	169355967	Directores y/o Administradoresde la sociedad aseguradora	19/10/2024	18/10/2025	\$ 44.847.400
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.	169288712	Directores y/o Administradoresde la sociedad aseguradora	19/10/2024	18/10/2025	\$ 44.847.400
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.	DOFF-226819983-1	Directores y Administradores (2do exceso)	19/10/2025	18/10/2026	\$ 44.847.400
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.	DOFF-226816917-1	Directores y Administradores (Capa primaria)	19/10/2025	18/10/2026	\$ 44.847.400
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.	DOFF-226662189-1	Directores y Administradores (Primer exceso)	19/10/2025	18/10/2026	\$ 44.847.400
CHUBB SEGUROS COLOMBIA	1530	Rensponsabilidad civil o todo riesgo construccion firmada.	23/04/2024	22/04/2025	\$ 2.550.071.638
CHUBB SEGUROS COLOMBIA	1539	Rensponsabilidad civil o todo riesgo construccion firmada.	23/04/2024	22/04/2025	\$ 2.980.854.040
CHUBB SEGUROS COLOMBIA	4691	Todo Riesgo Daño Material (Corp & Com)	23/04/2025	22/10/2026	\$ 2.438.220.712
CHUBB SEGUROS COLOMBIA	4706	Todo Riesgo Daño Material (Log & Esp)	23/04/2025	22/10/2026	\$ 3.230.439.716
CHUBB SEGUROS COLOMBIA	LRCG-138960013-1	Rensponsabilidad civil por lesiones, muerte y/o daño materiales a terceros.	15/03/2024	14/03/2025	\$ 40.000.000
CHUBB SEGUROS COLOMBIA	LRCG-148232636-1	Rensponsabilidad civil por lesiones, muerte y/o daño materiales a terceros.	30/04/2024	29/04/2025	\$ 40.000.000
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.	LRCG-191578562-1	Responsabilidad Civil por Lesiones, Muerte y/o Daños Materiales a Terceros	15/03/2025	14/03/2026	\$ 40.000.000
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.	LRCG-205224912-1	Responsabilidad Civil Extracontractual por Terrorismo	30/04/2025	29/04/2026	\$ 40.000.000

(valores en miles de pesos)

1.6. Emisiones

1.6.1. Emisión de títulos

El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) llevó a cabo la Emisión del Duodécimo Tramo de Títulos Participativos del Programa de Emisión y Colocación, cuyo proceso inició el 19 de agosto de 2025 mediante la publicación del Aviso de Oferta en el mercado principal.

Posteriormente, el 26 de agosto de 2025 se divulgaron los resultados de la primera vuelta sin pago en especie, y el 02 de septiembre de 2025 se procede a la publicación de los resultados de la demanda correspondiente a la primera y segunda vuelta.

La adjudicación definitiva se comunicó el 03 de septiembre de 2025 por un total de 7.142.857 títulos por un valor de \$499.999.990 (expresado en miles de pesos) estableciendo que el pago de los títulos suscritos se realizaría en pesos colombianos el 05 de septiembre de 2025.

De acuerdo con los objetivos económicos y financieros definidos en la oferta, parte de los recursos obtenidos fue destinado al pago de obligaciones financieras con establecimientos de crédito, por un monto total de \$494.249.815 (expresado en miles de pesos).

1.6.2. Readquisición de Títulos

Durante la vigencia 2025 no se dio lugar a la readquisición Títulos, razón por la cual el PEI cuenta con 49.953.606 títulos en circulación, luego de los 7.142.857 colocados en el duodécimo tramo.

1.6.3. Calificación de Títulos PEI

Con fecha 08 de abril de 2025, la calificadoradora BRC Investor Services S.A en revisión periódica confirmó la calificación de los Títulos de Participación Inmobiliaria de 'i AAA'.

HISTORIAL CALIFICACIONES TITULOS PEI					
FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION	FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION
12/12/2006	i - AA +	Calificación Inicial	24/04/2014	i - AAA	Revision Extraordinaria
30/05/2007	i - AA +	Revisión Semestral	13/06/2014	i - AAA	Revisión Periódica
12/10/2007	i - AA +	Revisión Periódica	4/03/2015	i - AAA	Seguimiento Semestral
26/03/2008	i - AA +	Seguimiento Semestral	12/06/2015	i - AAA	Revisión Periódica
5/09/2008	i - AA + Perspectiva Positiva	Revisión Periódica	29/09/2015	i - AAA	Revision Extraordinaria
7/04/2009	i - AA + Perspectiva Positiva	Revisión Semestral	10/06/2016	i - AAA	Revisión Periódica
18/06/2009	i - AA + Perspectiva Positiva	Calificación Inicial	19/08/2016	i - AAA	Revision Extraordinaria
27/08/2009	i - AA + Perspectiva Positiva	Revisión Periódica	20/04/2017	i - AAA	Revisión Periódica
15/01/2010	i - AA + Perspectiva Positiva	Seguimiento Semestral	9/12/2017	i - AAA	Revision Extraordinaria
17/06/2010	i - AA + Perspectiva Positiva	Revisión Periódica	18/04/2018	i - AAA	Revisión Periódica
25/01/2011	i - AA + Perspectiva Positiva	Seguimiento Semestral	9/04/2019	i - AAA	Revisión Periódica
16/06/2011	i - AAA	Revisión Periódica	3/04/2020	i - AAA	Revisión Periódica
20/10/2011	i - AAA	Revision Extraordinaria	25/03/2021	i - AAA	Revisión Periódica
15/06/2012	i - AAA	Revisión Periódica	25/03/2022	i - AAA	Revisión Periódica
15/02/2013	i - AAA	Seguimiento Semestral	24/03/2023	i - AAA	Revisión Periódica
16/04/2013	i - AAA	Revision Extraordinaria	21/03/2024	i - AAA	Revisión Periódica
13/06/2013	i - AAA	Revisión Periódica	8/04/2025	i - AAA	Revisión Periódica
27/02/2014	i - AAA	Seguimiento Semestral			

Fuente: <https://www.brc.com.co/es/minutes-search>

1.6.4. Emisión de Bonos

Durante el año 2025 el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, no llevó a cabo nuevas emisiones de bonos en el Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.

1.6.4.1. Calificación de Bonos PEI

Con fecha 10 de abril de 2025, la calificadoradora BRC Investor Services S.A. en revisión extraordinaria confirmó la calificación de los Bonos Ordinarios Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI de 'AA+'

HISTORIAL CALIFICACIONES BONOS PEI		
FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION
12/06/2015	AA+	Calificación Inicial
25/08/2015	AA+	Revisión Extraordinaria
10/06/2016	AA+	Revisión Periódica
2/06/2017	AA+	Revisión Periódica
24/04/2018	AA+	Revisión Periódica
24/04/2019	AA+	Revisión Periódica
15/10/2019	AA+	Revisión Extraordinaria
6/11/2020	AA+	Revisión Periódica
16/04/2021	AA+	Revisión Periódica
13/04/2022	AA+	Revisión Periódica
12/04/2023	AA+	Revisión Periódica
12/04/2024	AA+	Revisión Periódica
10/04/2025	AA+	Revisión Periódica

Fuente: <https://www.brc.com.co/es/minutes-search>

1.7. Pago de Capital e Intereses

Durante el año 2025 el Patrimonio Autónomo realizó pago de intereses por la primera emisión de bonos por intermedio de DECEVAL por la suma de \$ 35.244.229 (expresado en miles de pesos).

PAGO INTERESES I EMISION			
Fecha	Sub Serie C10	Sub Serie C25	Total I Emisión
28/02/2025	\$ 4.888.003	\$ 4.219.682	\$ 9.107.685
28/05/2025	\$ 4.631.665	\$ 4.001.296	\$ 8.632.961
28/08/2025	\$ 4.761.300	\$ 4.114.068	\$ 8.875.368
28/11/2025	\$ 4.624.126	\$ 4.004.089	\$ 8.628.215
TOTAL	\$ 18.905.094	\$ 16.339.135	\$ 35.244.229

(Valores en miles de pesos)

Durante el año 2025 el Patrimonio Autónomo realizó pago de intereses por la segunda emisión de bonos por intermedio de DECEVAL por la suma de \$ 29.574.882 (expresado en miles de pesos).

PAGO INTERESES II EMISION			
Fecha	Sub Serie A10	Sub Serie C25	Total II Emisión
7/02/2025	\$ 4.038.846	\$ 3.632.040	\$ 7.670.886
7/05/2025	\$ 3.907.088	\$ 3.291.256	\$ 7.198.344
8/08/2025	\$ 4.038.846	\$ 3.363.760	\$ 7.402.606
7/11/2025	\$ 4.038.846	\$ 3.264.200	\$ 7.303.046
TOTAL	\$ 16.023.626	\$ 13.551.256	\$ 29.574.882

(Valores en miles de pesos)

1.8. Calificación de Gestión de Portafolio

Con fecha 08 de abril de 2025, la calificadora BRC Investor Services S.A. en revisión periódica confirmó la calificación de Eficacia en la Gestión de Portafolio de 'G aaa'.

HISTORIAL EFICACIA EN LA GESTION DE PORTAFOLIO					
FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION	FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISION
12/12/2006	G-a	Calificación Inicial	24/04/2014	G aaa	Revision Extraordinaria
30/05/2007	G-a	Seguimiento Semestral	13/06/2014	G aaa	Revision Periodica
12/10/2007	G-aa	Revisión Periódica	4/03/2015	G aaa	Seguimiento Semestral
26/03/2008	G-aa	Seguimiento Semestral	12/06/2015	G aaa	Revisión Periodica
5/09/2008	G-aaa	Revision Periodica	29/09/2015	G aaa	Revisión Extraordinaria
7/04/2009	G-aaa	Seguimiento Semestral	10/06/2016	G aaa	Revisión Periodica
18/06/2009	G-aaa	Calificacion Inicial	19/08/2016	G aaa	Revisión Extraordinaria
27/08/2009	G-aaa	Revision Periodica	20/04/2017	G aaa	Revisión Periodica
15/01/2010	G aaa	Seguimiento Semestral	18/04/2018	G aaa	Revisión Periodica
17/06/2010	G aaa	Revision Periodica	9/04/2019	G aaa	Revisión Periodica
25/01/2011	G aaa	Seguimiento Semestral	3/04/2020	G aaa	Revisión Periodica
16/06/2011	G aaa	Revision Periodica	25/03/2021	G aaa	Revisión Periodica
20/10/2011	G aaa	Revision Extraordinaria	25/03/2022	G aaa	Revisión Periodica
15/06/2012	G aaa	Revision Periodica	24/03/2023	G aaa	Revisión Periodica
15/02/2013	G aaa	Seguimiento Semestral	21/03/2024	G aaa	Revisión Periodica
16/04/2013	G aaa	Revision Extraordinaria	20/03/2025	G aaa	Revisión Periodica
13/06/2013	G aaa	Revision Periodica			

Fuente: <https://www.brc.com.co/es/minutes-search>

1.9. Contratos de arrendamiento

Aval Fiduciaria S.A., desarrolla las actividades correspondientes a su gestión como vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, así como la celebración de treinta y cuatro (34) contratos de arrendamiento y concesión, treinta y un (31) otrosíes sobre contratos de arrendamiento; once (31) ofertas mercantiles y siete (7) otrosíes sobre ofertas mercantiles.

1.10. Fondo de Readquisición

El Comité Asesor en su reunión del 27 de enero de 2025 se refirió a la provisión para el Fondo de Readquisición establecida en el numeral 1.7.11 del Prospecto de Colocación del PEI, el cual señala que el PEI provisionará anualmente los recursos que el Comité Asesor considere necesarios para readquirir los Títulos readquiribles a partir del quinto año de su operación. Teniendo en cuenta el comportamiento y características de los TEI's en el mercado primario y así mismo el mejor uso de los fondos disponibles por parte del PEI, en la fecha mencionada el Comité Asesor dispuso que no era necesario provisionar durante el año 2025 suma alguna, por lo que la provisión se indicará igual a cero pesos m/cte.

No obstante, y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1.7.11 del Prospecto, los recursos a provisionar se revisarán anualmente.

1.11. Total, participaciones (encargos fiduciarios) en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Valor Plus I, y cuentas bancarias

Al cierre del 31 de diciembre de 2025, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, contó con ciento ochenta y uno (181) encargos constituidos en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Valor Plus I dentro de los cuales se encuentran dos (02) Fondos de Operación por valor \$ 62.471.643 (expresado en miles de pesos); tres (03) encargos de Gestión de Liquidez por la suma de \$48.879 (expresado en miles de pesos); y ciento setenta y seis (176) encargos de garantía por la suma de \$ 8.532.178 (expresado en miles de pesos), correspondientes a los valores retenidos como garantía en los Contratos de Arrendamiento, en los Contratos de Prestación de Servicios, así como lo pactado dentro de las adquisiciones de inmuebles, celebrados por el PEI, representando un total de \$ 71.052.699 (expresado en miles de pesos), de acuerdo con el detalle a continuación:

1.11.1. Fondo de Operación

Corresponde a la caja operativa que debe mantener el Patrimonio Autónomo para cumplir con todas sus obligaciones, costos y gastos. En este fondo se registran los ingresos derivados de los inmuebles por canon de arrendamiento, servicios compartidos, intereses de mora de los inmuebles, u otros ingresos, y los gastos correspondientes al manejo del Patrimonio Autónomo.

A continuación, se detalla el comportamiento de ingresos y egresos al cierre del 31 de diciembre de 2025 de los encargos VPL constituido para el manejo de los recursos del fondo de operación:

No. Encargo	Descripción	Saldo a 31 de diciembre de 2025
250020001313	FONDO DE OPERACIÓN	\$ 54.031.762
250020002406	FONDO DE OPERACIÓN PLAZA CENTRAL	\$ 8.439.881
Total Encargos		\$ 62.471.643

(Valores en Miles de pesos)

Las adiciones de este fondo se recaudan a través de las cuentas bancarias propias del Patrimonio Autónomo, las cuales son referenciadas y permite la identificación de los valores depositados. En dicho fondo también se adicionan los recursos percibidos en los Encargos de las operaciones conjuntas.

1.11.2. Encargos de Gestión de Liquidez

Corresponden a los encargos destinados para administrar temporalmente los recursos derivados de las emisiones de títulos (Fondo de Colocación), Distribución del Flujo de Caja Distribuible (Fondo de Distribución), y excedentes de liquidez (Fondo de Adquisiciones). A continuación, el detalle de los saldos:

No. Encargo	Descripción	Saldo a 31 de diciembre de 2025
250020001306	FONDO DE COLOCACIÓN	\$ 2.847
250020001310	FONDO DE DISTRIBUCIÓN	\$ 36.733
250020001314	FONDO DE ADQUISICIONES	\$ 9.299
Total Encargos		\$ 48.879

(Valores en Miles de pesos)

1.11.3. Encargos de Garantía

Corresponden a los depósitos en garantía efectuados por los concesionarios de los inmuebles del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, los cuales, al cierre de diciembre de 2025, presentan un saldo de \$8.532.178 (expresado en miles de pesos).

1.11.4. Encargos Fiduciarios administrados por Fiduciarias Externas

En virtud de las instrucciones impartidas por PEI Asset Management S.A.S. en su calidad de Administrador Inmobiliario del PEI, durante el año 2025 el PEI realizó las siguientes inversiones de tesorería:

Nombre del Fondo	No. de Producto	Entidad	Saldo a 31 de diciembre de 2025
FONDO DE INVERSION COLECTIVA OCCIDENTA	1001201004577	FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.	18.785
FONDO DE INVERSION COLECTIVA MONEY MARKET	199747049	FIDUCIARIA ITAÚ	17.386
FONDO DE INVERSION COLECTIVA EFECTIVO	301000265349	FIDUCIARIA OLD MUTUAL S.A.	17.306
FONDO DE INVERSION COLECTIVA FIDUCUENTA	126002001195	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.	10.763
FONDO DE INVERSION COLECTIVA SUMAR	60002004406037	FIDUCIARIA BOGOTA S.A.	10.512
FONDO ABIERTO INTERES	800256769-9-13	CORREDORES DAVIVIENDA S.A.	2.685
FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA	919301059001	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA	1.456
FONDO DE INVERSION COLECTIVA SUMAR	2002884764	FIDUCIARIA BOGOTA S.A.	270
TOTAL INVERSIONES EXTERNAS			\$ 79.163 (*)

(Valores en Miles de pesos)

(*) Corresponde al saldo en extracto en encargos fiduciarios administrados por fiduciarias externas al cierre de 31 de diciembre de 2025, dicho valor incluye los rendimientos del último día hábil registrados contablemente en el mes de enero de 2026 por efectos de cierre.

1.11.5. Cuentas Bancarias

En cuentas bancarias la suma de \$ 16.738.882 (expresado en miles de pesos), a continuación, el detalle de los saldos:

CUENTAS BANCARIAS A NOMBRE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS				
No. Cuenta	Entidad Bancaria	Tipo de Cuenta	Concepto de la Cuenta	Saldo a 31 de diciembre de 2025
001-91820-0	OCCIDENTE	AHORROS	Aval Fiduciaria S.A.S.A. PAEI - Fondo de Operación	\$ 16.479.768
005-56326-6	ITAÚ	AHORROS	Aval Fiduciaria S.A.S.A. PAEI - Recaudadora CC. Atlantis	\$ 69.028
0000-121019682	SCOTIABANK	CORRIENTE	Aval Fiduciaria S.A.S.A. PAEI - Recaudadora CC. Atlantis	\$ 68.565
071-03858-2	BANCO AV VILLAS	CORRIENTE	Aval Fiduciaria S.A.S.A. PAEI - Recaudadora CC. Plaza Central	\$ 40.525
4.8287E+11	DAVIVIENDA	AHORROS	Aval Fiduciaria S.A.S.A. PAEI - Recaudadora CC. Plaza Central	\$ 30.337
0000-32971048	SCOTIABANK	AHORROS	Aval Fiduciaria S.A.S.A. PAEI - Cuenta para desembolsos de créditos	\$ 17.190
031-829368-62	BANCOLOMBIA	AHORROS	Aval Fiduciaria S.A.S.A. PAEI - Cuenta para desembolsos de créditos	\$ 14.634
482800005704	DAVIVIENDA	AHORROS	Aval Fiduciaria S.A.S.A. PAEI - Cuenta para desembolsos de créditos	\$ 12.908
482869996231	DAVIVIENDA	AHORROS	Aval Fiduciaria S.A.S.A. PAEI - Recaudadora CC. Plaza Central	\$ 4.346
000-672295	BANCO BOGOTÁ	AHORROS	Aval Fiduciaria S.A.S.A. PAEI - Cuenta para desembolsos de créditos	\$ 1.366
001308950200000024	BANCO BBVA	AHORROS	Aval Fiduciaria S.A.S.A. PAEI - Fondo de Operación	\$ 215
TOTAL CUENTAS BANCARIAS				\$ 16.738.882 (*)

(Valores en Miles de pesos)

(*) Corresponde al saldo en extracto en las cuentas bancarias del PEI al cierre de 31 de diciembre de 2025, dicho valor incluye partidas pendientes por conciliar y depósitos realizados por otros conceptos (arrendamientos, servicios o intereses de mora), los cuales presentan una antigüedad inferior a los 30 días y que fueron contablemente registrados en el mes de diciembre de 2025, y cuyos traslados bancarios se realizaron en el mes de enero de 2026.

1.12. Obligaciones Financieras

El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras de PEI y sus Operaciones Conjuntas al cierre de diciembre de 2025. A continuación, el detalle por valor de \$ 2.146.246.993 (expresado en miles de pesos) correspondiente al capital adeudado en las obligaciones de corto y largo plazo, (*) es importante mencionar que los EEFF adicionalmente contemplan la provisión por concepto de intereses de cada una de las obligaciones por valor de \$ 38.705.768 (expresado en miles de pesos) para un total de \$ 2.306.259.692 (expresado en miles de pesos) teniendo en cuenta que se encuentran preparados bajo las normas de contabilidad financiera IFRS:

1.12.1. Obligaciones de Corto Plazo

Entidad Financiera	Saldo a 31 de diciembre 2025		
	Saldo Capital	Saldo Intereses*	Total
BANCOLOMBIA	\$ 151.520.906	\$ 17.537.826	\$ 169.058.732
BANCO DE BOGOTÁ	\$ 97.746.039	\$ 2.135.239	\$ 99.881.278
SCOTIABANK COLPATRIA	\$ 34.867.103	\$ 1.635.632	\$ 12.789.622
BANCO BBVA	\$ -	\$ 2.444.674	\$ 2.444.674 (*)
BANCO ITAU	\$ -	\$ 1.998.061	\$ 1.998.061 (*)
BANCO DE OCCIDENTE	\$ -	\$ 1.095.404	\$ 1.095.404 (*)
TOTAL	\$ 284.134.048	\$ 26.846.836	\$ 287.267.772

(Valores en miles de pesos)

(*) Los intereses se clasifican a corto plazo teniendo en cuenta que su vencimiento no supera los 90 días.

1.12.2. Obligaciones de Corto Plazo Operaciones Conjuntas

Operaciones conjuntas		Saldo a 31 de diciembre 2025		
Nombre Operación Conunta	Entidad financiera	Saldo Capital	Saldo Intereses*	Total
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA2101	BANCOLOMBIA	\$ 13.770.263	\$ 308.035	\$ 14.078.298
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA2101	BANCO DE OCCIDENTE	\$ 8.487.557	\$ (18.243)	\$ 8.469.314
FIDECOMISO DE OPERACIÓN OUTLETS	BANCOLOMBIA	\$ 696.381	\$ 80.986	\$ 743.838
FIDECOMISO DE OPERACIÓN PAC26	BANCOLOMBIA	\$ -	\$ 166.348	\$ 166.348 (*)
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA2101	BANCO DAMMENDA	\$ -	\$ 29.622	\$ 29.622 (*)
TOTAL		\$ 22.954.201	\$ 566.748	\$ 23.487.420

(Valores en miles de pesos)

Comunícate a través de nuestras Líneas de Atención Telefónica:

(601) 7550340 línea nacional gratuita 01 8000 189 799

desde tu celular al #432

Síguenos en:



@Avalfiduciaria



Aval Fiduciaria



Aval Fiduciaria



@Avalfiduciaria



@Aval.fiduciaria



Aval Fiduciaria



(*) Los intereses se clasifican a corto plazo teniendo en cuenta que su vencimiento no supera los 90 días.

1.12.3. Obligaciones de Largo Plazo

Entidad financiera	Saldo a 31 de diciembre 2025		
	Saldo Capital	Saldo Intereses*	Total
BANCOLOMBIA	\$ 1.103.669.291	\$ -	\$ 1.103.669.291
BANCO DE BOGOTÁ	\$ 300.489.617	\$ -	\$ 300.489.617
BANCO ITAU	\$ 181.343.383	\$ -	\$ 181.343.383
BANCO BBVA	\$ 100.000.000	\$ -	\$ 100.000.000
BANCO DE OCCIDENTE	\$ 66.061.284	\$ -	\$ 66.061.284
TOTAL	\$ 1.751.563.575	\$ -	\$ 1.751.563.575

(Valores en miles de pesos)

1.12.4. Obligaciones de Largo Plazo Operaciones Conjuntas

Operaciones conjuntas		Saldo a 31 de diciembre 2025		
Nombre Operación Conjunta	ENTIDAD FINANCIERA	Saldo Capital	Saldo Intereses*	Total
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101	BANCO DAVIVIENDA	\$ 4.811.799	\$ -	\$ 4.811.799
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101	BANCO DE OCCIDENTE	\$ 6.245.048	\$ -	\$ 6.245.048
FIDECOMISO DE OPERACIÓN OUTLETS	BANCOLOMBIA	\$ 7.514.003	\$ -	\$ 7.514.003
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101	BANCOLOMBIA	\$ 9.453.782	\$ -	\$ 9.453.782
FID JARDÍN PLAZA CÚCUTA	BANCO DAVIVIENDA	\$ 18.487.095	\$ -	\$ 18.487.095
FIDECOMISO DE OPERACIÓN PA C26	BANCOLOMBIA	\$ 37.416.500	\$ -	\$ 37.416.500
TOTAL		\$ 83.928.227	\$ -	\$ 83.928.227

(Valores en miles de pesos)

En cumplimiento del numeral 2.3.4, del Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI (el “Prospecto”), modificado por la Adenda No. 26 la cual define que “El valor total del endeudamiento financiero total no podrá superar el treinta y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo. De este porcentaje, el endeudamiento a largo plazo no podrá superar el treinta por ciento (30%) y el endeudamiento a corto plazo tampoco podrá exceder el treinta por ciento (30%) del valor total de los activos, según se refleja en la cuenta de activos del balance del Patrimonio Autónomo”.

A corte del 31 de diciembre de 2025, el valor total de los activos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) fue de \$10.190.163.348 (expresado en miles de pesos). En esa misma fecha, el valor total del endeudamiento fue de \$ 2.146.246.993 (expresado en miles de pesos), lo que da un porcentaje de endeudamiento del 28,30% teniendo en cuenta inclusive el valor de \$761.995.000 (expresado en miles de pesos) correspondiente al capital de Bonos Emitidos, es decir que no supera el límite del treinta y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo PEI establecido por el Prospecto.

1.13. Impuestos

1.13.1. Calidades y Obligaciones Tributarias del Patrimonio Autónomo Aval Fiduciaria S.A

A continuación, se relacionan las responsabilidades y aspectos tributarios del Patrimonio Autónomo:

- Responsables Impuesto sobre las ventas - IVA
- Agentes de retención en la fuente por renta
- Agentes de retención en la fuente por IVA
- Obligados a presentar medios magnéticos nacionales
- Obligados a presentar medios magnéticos municipales

- f) Los Patrimonios autónomos no son contribuyentes del impuesto sobre la renta - Numeral 3 artículo 102 del Estatuto Tributario
- g) Los Patrimonios Autónomos no son sujetos a Retención de Iva - Gran Contribuyente por la DIAN según Resolución 000200 del 27 de diciembre de 2024 para los años 2025 y 2026
- h) Los Patrimonios Autónomos no son sujetos a Retención en la Fuente ya que los ingresos, costos, deducciones y rentas del patrimonio autónomo se atribuyen a los beneficiarios o fideicomitentes - artículo 102 del Estatuto Tributario
- i) Los Patrimonios Autónomos no son Contribuyentes del Impuesto de Industria y Comercio Artículo 54 ley 1430 de 2010, modificado por el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012
- j) El Patrimonio Autónomo tiene la obligación de facturar electrónicamente.
- k) El Patrimonio Autónomo tiene la obligación de proporcionar acuse de recibo de facturación, según resolución 00085 de 2022.
- l) El Patrimonio Autónomo emite documento soporte electrónico a los no obligados a facturar de acuerdo con Resolución 000167 del 30 de diciembre de 2021.
- m) El patrimonio autónomo dio cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de activación del impuesto de timbre, respecto de los contribuyentes señalados por la ley, efectuando los descuentos correspondientes y atendiendo las obligaciones de declaración, certificación y pago a su cargo.

1.13.2 Responsabilidades con Industria y Comercio Distrital y Municipal

Aval Fiduciaria S.A. como sociedad administradora del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI), como parte de las actividades del fideicomiso, informa que al 31 de diciembre de 2025, se realizan retenciones de ICA (impuesto de industria y comercio) sobre los ingresos de los inversionistas en las ciudades donde el fideicomiso tiene la responsabilidad de recaudar este impuesto. Estas ciudades son: Bogotá, Barranquilla, Valledupar, Bucaramanga, Neiva, Pasto y Cúcuta.

En cumplimiento de la normativa vigente del impuesto de Industria y Comercio en las ciudades y los municipios donde PEI percibe ingresos, manifestamos que por el año 2025, el PEI cumplió con la obligación formal y sustancial de este impuesto en los municipios de Itagüí, Ibagué, Dosquebradas y Aguachica.

Adicionalmente, El PEI es responsable de retener el impuesto de Industria y Comercio cuando realiza compras de bienes o servicios a proveedores que están registrados como contribuyentes en las siguientes ciudades: Aguachica, Barranquilla, Bogotá, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Ibagué, Itagüí, La Estrella, Manizales, Medellín, Neiva, Palmira, Pasto, Pereira, San Jose de Cúcuta, Santa Marta, Valledupar y Villavicencio.

1.13.3 Certificados Tributarios

Certificado de retención a título de Industria y Comercio "ICA" donde el Patrimonio es agente de retención por los ingresos de los inversionistas, los cuales se emiten de manera Bimestral y/o Anual de acuerdo con la periodicidad de presentación de ICA de los municipios.

Certificado de retención a título de renta "RTEFTE" donde el Patrimonio es agente de retención por los ingresos de los inversionistas los cuales se emiten de manera anual en el mes de marzo, de acuerdo con el artículo 1.6.1.13.2.40. decreto 1625 de 2016 DUT Decreto Único Reglamentario.

La información de los ingresos brutos para efectos de las responsabilidades fiscales de los inversionistas, incluida la de los municipios donde el PEI no tiene obligaciones formales y sustanciales, se envía de manera mensual (Reporte mensual de ingresos).

Por medio del certificado de titularización, que se emite por parte de la Fiduciaria actuando en su calidad de Agente de Manejo del PEI; de manera anual, se Informa a los Inversionistas los pagos realizados trimestralmente dentro de un año y que obedecen al Flujo de Caja Libre.

1.13.4. Impuesto Predial

El Patrimonio Autónomo efectuó para el año 2025 el pago por concepto de impuesto predial anual de los inmuebles en las ciudades donde tiene activos inmobiliarios. Bogotá, Barranquilla, Cali, Itagüí, Manizales, Medellín, Tenjo, Armenia, Palmira, Chía, Dosquebradas, Ibagué, Valledupar, Yumbo, Aguachica, Mosquera, Bucaramanga, Neiva, Cartagena, Pasto, Copacabana, Girardot, Pereira, Cúcuta, Villavicencio, Santa Marta, Florencia, La Estrella, Montería, Palermo, Popayán y Cartago.

1.14. Litigios procesos judiciales y administrativos

A la fecha del presente informe no se encuentran en curso litigios, demandas, procesos judiciales ni administrativos que puedan afectar materialmente la operación ni situación financiera de PEI.

1.15. Riesgos Relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos

Pei Asset Management en su función de administrador inmobiliario de PEI, propende por proteger el valor generado en el fondo a través de la gestión de riesgos, identificando y analizando distintas fuentes de riesgo y escenarios de incertidumbre.

Los siguientes factores de riesgo consideran el entorno nacional e internacional, así como factores propios de la operación, los cuales fueron identificados como fuente principal de riesgo, incluyendo su descripción y la gestión realizada por el administrador inmobiliario. Sin embargo, es posible que surjan riesgos adicionales que a la fecha no sean conocidos o que actualmente no sean considerados relevantes, y cuya materialización podría impactar el desempeño financiero y operativo del vehículo.

1.16. Riesgos identificados por el Agente de Manejo

La revelación de los riesgos identificados por Aval Fiduciaria S.A, en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias se encuentra detallados en el numeral 5. Administración y Gestión del Riesgo (p. 44 – 50) de la Notas a los Estados Financieros que corresponden a un Anexo a este informe, de los cuales durante el periodo correspondiente al presente informe no se ha materializado ningún evento.

1.17. Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario

Pei Asset Management S.A., en su función de administrador inmobiliario de PEI, propende por proteger el valor generado Fideicomiso a través de la gestión de riesgos, identificando y analizando distintas fuentes de riesgo y escenarios de incertidumbre.

Los siguientes factores de riesgo consideran el entorno nacional e internacional, así como factores propios de la operación, los cuales fueron identificados como fuente principal de riesgo, incluyendo su descripción y la gestión realizada por el administrador inmobiliario. Sin embargo, es posible que surjan riesgos adicionales que a la fecha no sean conocidos o que actualmente no sean considerados relevantes, y cuya materialización podría impactar el desempeño financiero y operativo del vehículo.

1.17.1. Riesgos relacionados con Colombia

Riesgos económicos, políticos y sociales: los resultados operacionales, condiciones financieras y perspectivas de inversión están influenciados por el desarrollo social, económico, político y legal en Colombia.

Históricamente la economía en Colombia ha diferido de algunas de las economías de los países en América Latina en varios aspectos, incluido el marco y el estilo de supervisión gubernamental, el nivel de desarrollo, la tasa de crecimiento, el control de divisas y la asignación de recursos públicos.

La economía colombiana ha mostrado, en el largo plazo, una tendencia de crecimiento sostenido, apoyada en una gestión macroeconómica y fiscal prudente, un régimen de inflación objetivo, un tipo de cambio flexible y un marco fiscal definido. Sin embargo, i) la composición del crecimiento en Colombia, ii) la desaceleración económica observada en 2023, seguida de un proceso de ajuste y recuperación gradual durante 2024, con un crecimiento aún moderado frente a las expectativas de largo plazo, iii) un gasto fiscal no proporcional al recaudo, y iv) el rezago del recaudo tributario en 2025 frente a la meta fiscal establecida, podrían, en el mediano plazo, derivar en condiciones crediticias más restrictivas, mayor volatilidad en los mercados financieros y episodios de menor confianza por parte de empresas y consumidores. En respuesta a su percepción de incertidumbre en las condiciones económicas, los consumidores pueden retrasar o reducir el consumo, que afectaría la capacidad de recibir ingresos en el vehículo.

1.17.2. Tipos de inversiones

1.17.2.1. Inversiones ilíquidas y de largo plazo

Las inversiones inmobiliarias realizadas en el vehículo tienen procesos de desinversión largos y no existe garantía que el administrador inmobiliario pueda ejecutar la venta del activo.

Los activos inmobiliarios que conforman el portafolio del vehículo son -bajo la operación normal- y por naturaleza, activos generadores de rentas de largo plazo y consecuentemente del Flujo de Caja Distribuible a los inversionistas. En este mismo sentido, y considerando el proceso de estabilización, maduración, optimización y rotación del portafolio inmobiliario, el administrador podría llevar a cabo la venta de un activo.

Lo anterior, generalmente no se espera que ocurra antes de que el inmueble haya cumplido con los objetivos definidos en la estrategia de inversión, que por su naturaleza es de largo plazo. Por otro lado, la falta de liquidez de los activos inmobiliarios implica que no se pueden vender rápidamente, lo que puede afectar la capacidad de obtener efectivo en el corto plazo y monetizar su valorización.

1.17.2.2. Adecuaciones y remodelaciones

El proceso de comercialización de los activos podría requerir de adecuaciones en los activos inmobiliarios, así como de remodelaciones que se alineen con la estrategia de reconversión del portafolio, por lo que entre otros podría presentar (i) riesgos asociados al costo y terminación de la construcción y (ii) riesgos asociados al tiempo de obtención de permisos de construcción.

El seguimiento oportuno del Comité Asesor, así como el control realizado por el administrador inmobiliario, permitió gestionar el riesgo en el portafolio, cuyo impacto se analiza a través de los ingresos en riesgo de las unidades arrendables y activos inmobiliarios que necesiten adecuaciones y/o remodelaciones, bajo el entendido que pueden necesitar periodos de gracia en donde se lleven a cabo las obras y no se perciba un ingreso por arrendamiento.

1.17.2.3. Contraparte

Se refiere a la probabilidad de que los arrendatarios no estén en capacidad de cumplir con los pagos derivados de las obligaciones de los contratos de arrendamiento.

El riesgo de contraparte es un factor inherente a las operaciones inmobiliarias, debido a la exposición que se genera a arrendatarios y concesionarios a través de los contratos. En 2025, la gestión del riesgo se realizó de manera continua por medio de acciones implementadas por los órganos de gobierno corporativo de PEI y el administrador inmobiliario. Estas acciones permitieron identificar, medir, controlar y mitigar el

riesgo, enfocándose en cuatro aspectos clave: i) la capacidad de pago, ii) las características de la operación, iii) las particularidades de la industria en la que se opera, y iv) el comportamiento de pago.

Además, esta gestión ha facilitado la implementación de coberturas para reducir el riesgo a nivel de portafolio, lo que ha ayudado a minimizar la incertidumbre en el recaudo de ingresos en caso de impago y su potencial impacto en el Flujo de Caja Distribuible.

1.17.3. Riesgos externos con impacto en la operación

1.17.3.1. Siniestros en los activos inmobiliarios

Eventos de riesgo relacionados con incendios, deslizamientos, derrumbes, terremotos, otro tipo de desastres naturales, guerra, terrorismo y actos de terceros, podría llegar a tener un impacto en la propiedad de inversión del vehículo.

La mitigación de este riesgo es realizada por el administrador inmobiliario a través de un esquema de aseguramiento que se compone de (i) pólizas todo riesgo de daños materiales, (ii) pólizas de responsabilidad civil extracontractual, y (iii) pólizas de responsabilidad civil por actos terroristas, las cuales son contratadas para todos los activos del portafolio y cuyo esquema siguió en marcha durante el año 2025.

1.17.3.2. Riesgos asociados al cambio climático

con afectación en la estrategia, la operación e incluso el modelo de negocio de PEI.

- Riesgos físicos, entre los cuales se encuentran los agudos y crónicos, originados por eventos que surgen por su relación con el clima y cambios climáticos de evolución lenta.
- Riesgos de transición, derivados por la transición a una economía baja en carbono.
- Riesgos legales, originados por acciones de reclamantes que puedan llegar a sufrir pérdidas o daños derivados del cambio climático.

El cambio climático fue identificado como uno de los seis asuntos materiales durante el ejercicio de planeación y análisis efectuado por PEI Asset Management. En el marco del modelo corporativo de sostenibilidad de la compañía y teniendo en cuenta los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia, se complementó la gestión de riesgos del vehículo, identificando y priorizando los riesgos climáticos a los cuales está expuesto el portafolio inmobiliario.

La identificación y caracterización de riesgos asociados al cambio climático se basó en (i) el conocimiento de la operación del vehículo, (ii) las oportunidades del cambio climático para PEI, tomando como referencia los escenarios climáticos y estándares internacionales, y (iii) la formulación de medidas de mitigación y adaptación para crear resiliencia climática en la organización y el portafolio.

2. Desempeño bursátil y financiero

2.1. Comportamiento y desempeño de los valores en los sistemas de negociación en que se encuentren inscritos

El Título de PEI cerró 2025 con un volumen negociado de \$ 487.242 MM, el segundo más alto de su historia, solo por debajo del registrado en 2024 (\$ 724.265 MM). Asimismo, el volumen promedio diario de negociación (ADTV) se ubicó en \$ 1.997 MM, dinamismo explicado principalmente por la inclusión del Título en el índice S&P Colombia Select en septiembre.

En cuanto al precio en el mercado secundario, el Título se negoció en un promedio de 49,01% sobre su valor patrimonial (NAV), manteniéndose alrededor de \$ 73.000 por Título. Durante el año, se registró un precio mínimo de \$ 67.500 (30 de mayo) y un máximo de \$ 82.480 (6 de octubre). En este contexto, el Título presentó una valorización anual de 14,26 %, al pasar de \$ 69.980 al cierre de 2024 a \$ 79.960 al cierre de 2025.

Portafolio inmobiliario por categorías

En la actualidad el PEI está conformado por 149 inmuebles de altas especificaciones por un valor superior a \$ 9.9 billones y más de 1.15 millones de metros cuadrados de área arrendable.

La composición del portafolio según el valor de propiedad de inversión se categoriza de la siguiente forma: Centros Comerciales 38%, Locales Comerciales 6%, Corporativos 33%, Logísticos 16% y Especializados 7%.

2.2. Información sobre la participación en el capital del emisor y otros asuntos materiales relativos a su estructura propietaria del capital.

Al cierre de diciembre de 2025, el vehículo contaba con 49.953.606 Títulos en circulación, distribuidos entre 8.888 inversionistas. La base inversionista se caracteriza por una amplia participación de personas naturales (8.129), complementada por personas jurídicas (694) y 65 inversionistas institucionales, dentro de los cuales se encuentran administradoras de fondos de pensiones, aseguradoras, Exchange Traded Funds (ETF), fondos internacionales, fondos mutuos y fondos de inversión colectiva.

2.3. Análisis de la administración sobre resultados de la operación e indicadores financieros

A cierre de 2025, las vacancias física y económica se ubicaron en 6,78% y 6,35%, respectivamente, con un incremento de 156 puntos básicos en la vacancia física y una disminución de 13 puntos básicos en la vacancia económica. Durante el año, se renovó el 87,8% de los contratos, lo que permitió una retención de 184.692 m² y una colocación de 67.043 m².

En cuanto a los ingresos operacionales, se alcanzaron \$ 821.856 millones, lo que representa un aumento del 6,6% frente al año anterior. Como resultado, se obtuvo una utilidad operacional (NOI) de \$ 686.598 millones y un EBITDA cercano a \$ 578.551 millones, con incrementos del 7,0% y 5,2%, respectivamente, en comparación con 2024. Los márgenes de rentabilidad se ubicaron en 83,5% para el NOI y 70,4% para el EBITDA.

En cuanto al costo de la deuda, este se mantuvo en niveles comparables a los de 2024, cerrando 2025 con un KD de 10,69 %, lo que representa un incremento de 20 puntos básicos frente al año anterior. Este comportamiento estuvo asociado principalmente al aumento del Índice Bancario de Referencia (IBR), indicador estrechamente vinculado a la tasa de política monetaria. Por su parte, el indicador Loan to Value (LTV) registró una disminución de 32,29 % a 28,40 %, equivalente a una reducción de 749 puntos básicos, explicada principalmente por la emisión de los títulos participativos del duodécimo tramo, cuyos recursos fueron destinados, en su gran mayoría, al prepago de deuda.

Bajo este contexto, el dividend yield de mercado al cierre de 2025 fue de 6,30%, lo que resultó en un Flujo de Caja Distribuible superior a \$ 220.000 millones, equivalentes a \$ 5.040 por Título. El 18 de noviembre de 2025 se efectuó el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al cuarto trimestre del año, por un monto de \$ 65.039 millones, equivalentes a \$ 1.302 por Título.

2.4. Las variaciones materiales de los resultados de la operación

2.4.1. 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 período 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 período comprendido entre el 1º de julio y el 30 de septiembre del año en curso.

En virtud de lo anterior, la Fiduciaria en calidad de Agente de Manejo por intermedio de DECEVAL, pagó a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación en PEI correspondiente al cuarto trimestre de 2024, primer, segundo y tercer trimestre de 2025 como se detalla a continuación:

Fecha Corte	Fecha Pago	No. Títulos circulación	Valor Utilidad	Retención en la fuente	Retención de Ica (Pasto-Bogotá-Barranquilla-Neiva-Cucuta - Bucaramanga)	Valor Neto de Giro
31/12/2024	14/02/2025	42.810.749	\$ 50.002.955	\$ 519.144	\$ 317.261	\$ 49.166.549
31/03/2025	15/05/2025	42.810.749	\$ 55.011.812	\$ 592.119	\$ 272.334	\$ 54.147.359
30/06/2025	15/08/2025	42.810.749	\$ 55.011.812	\$ 526.960	\$ 454.094	\$ 54.030.758
30/09/2025	18/11/2025	49.953.606	\$ 65.039.595	\$ 760.731	\$ 392.724	\$ 63.886.140
(valores en miles de pesos)			\$ 225.066.174	\$ 2.398.954	\$ 1.436.413	\$ 221.230.806

En las fechas correspondientes de pago del Flujo de Caja Distribuible del PEI, se publicó la Información Relevante correspondiente a través del SIMEV.

2.4.2. Rentabilidad y valor patrimonial del Título

La rentabilidad total del portafolio con corte a diciembre 2025 correspondiente a los últimos 12 meses cerró en -0,20%, explicado por un dividendo Yield del 3,46% y un cambio en el valor del NAV del -3,60%, pasando del \$ 148.277 a \$ 142.944.

Es importante resaltar que esta disminución en el NAV no obedece a una reducción en el valor del patrimonio del vehículo, sino al efecto dilusivo derivado de la emisión del duodécimo tramo de Títulos Participativos, que incrementó el número total de títulos en circulación, impactando temporalmente el valor por unidad.

2.5. Análisis cuantitativo y cualitativo del riesgo de mercado al que está expuesto el emisor como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado

2.5.1. Inflación

Los altos niveles de inflación, así como su volatilidad, podrían llegar a generar efectos negativos en la economía, los mercados financieros y en el desempeño futuro de los resultados del vehículo y, por ende, en el rendimiento real de la inversión.

Desde abril de 2023 hasta el cierre del cuarto trimestre de 2025, las presiones inflacionarias y su volatilidad a nivel nacional ha disminuido en línea con el comportamiento global, disminuyendo el impacto generado a los activos inmobiliarios, tanto en el componente de valorización, como en el gasto financiero de corto y largo plazo. A pesar de que existe un rezago entre la expectativa de disminución y la velocidad real de disminución, se ha logrado compensar parcialmente el comportamiento, dado por el reajuste de ingresos operacionales, teniendo en cuenta que los contratos de arrendamiento también recogen el componente inflacionario.

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

Las altas tasas de interés y sus posibles fluctuaciones podrían impactar la capacidad que tiene el vehículo de financiar su operación y crecimiento, de cumplir con todos los compromisos adquiridos y de realizar pagos de Flujo de Caja Distribuible por el incremento del gasto financiero.

Esta situación fue analizada y evaluada bajo diferentes escenarios entre 2022 y 2025, teniendo en cuenta que el mercado presentó una alta volatilidad, alineado con las condiciones y expectativas de corto y largo plazo.

Aunque en 2022 y 2023 las presiones inflacionarias llevaron al Banco de la República a incrementar las tasas de interés e implicaron el aumento del gasto financiero y un menor Flujo de Caja Distribuible, en los años 2024 y 2025 se presentó un comportamiento con una tendencia contraria en la inflación y tasas de interés, que, aunque con alta volatilidad en periodos de tiempo, han tenido una disminución pronunciada. Sin embargo, es importante resaltar que el vehículo cuenta con amplias fuentes y cupos de financiamiento, y con un portafolio de deuda diversificado en plazos e indicadores que permite continuar con la operación de PEI.

2.5.3. Inversiones en activos inmobiliarios

El mercado inmobiliario es por naturaleza cíclico, y generalmente un deterioro en sus fundamentales, particularmente en Colombia, podrían tener un efecto adverso en el desempeño de las inversiones del vehículo.

Durante el 2025 el entorno macroeconómico nacional presentó varios retos, acompañados de incertidumbre a nivel político y sectorial que se presenta desde años anteriores. Lo anterior llevó al administrador inmobiliario a sensibilizar diferentes variables, y de esta manera establecer el impacto en el valor de los activos inmobiliarios y en los resultados del vehículo. En este sentido, el valor de activos inmobiliarios podría verse afectado por varios de los riesgos hasta aquí descritos, así como por cambios en leyes ambientales y de ordenamiento territorial, cambios en los fundamentales de oferta y demanda inmobiliaria, aumentos o cambios en los impuestos relacionados con la actividad inmobiliaria, quiebra o dificultades financieras de arrendatarios y limitaciones regulatorias sobre arrendamientos.

2.5.4. Mercado altamente competitivo para oportunidades de inversión y desinversión

La identificación, compra y venta de activos inmobiliarios atractivos que se ajusten con los objetivos de inversión del vehículo, son altamente competitivos en el mercado e implica un alto grado de incertidumbre, limitando el crecimiento rentable del vehículo.

La dinámica del sector inmobiliario reduce la cantidad de oportunidades de inversión y desinversión, haciendo que Pei Asset Management compita por oportunidades con otros fondos inmobiliarios, fondos de capital privado, empresas, instituciones financieras y otros inversionistas, adicional a los nuevos competidores que entran constantemente al mercado, y en algunos casos, competidores que realizan asociaciones para incrementar su posición en el mercado. Lo anterior, podría requerir que el administrador inmobiliario participe en procesos competidos con una mayor frecuencia, sin embargo, la participación no garantiza la adjudicación de la inversión por los términos y precio.

Durante el 2025, el administrador inmobiliario continuó evaluando nuevas oportunidades de inversión y desinversión, que fueron presentadas, analizadas y en los casos aplicables, aprobadas en espacios de gobierno corporativo.

2.5.5. Disponibilidad de fuentes de financiamiento

Este riesgo se refiere a la probabilidad de que el vehículo tenga dificultades para acceder a financiamiento cuando lo necesite, ya sea para financiar su operación y proyectos de inversión, como para refinanciar su deuda existente. Lo anterior, puede deberse a una variedad de factores, como fluctuaciones en el mercado financiero, caídas significativas en los títulos de deuda o aumentos en las tasas de interés, así como por otros eventos en los mercados crediticios o en los resultados financieros e inmobiliarios del vehículo.

El seguimiento de las variables de mercado, así como de las fuentes de financiamiento y sus condiciones, fue realizado de manera continua por el administrador inmobiliario durante el 2025 con la celebración periódica de los órganos de gobierno corporativo de PEI y del administrador. Adicionalmente, y teniendo en cuenta tanto el entorno macroeconómico internacional y nacional, como las diversas fuentes de financiación con las que cuenta el vehículo, el administrador inmobiliario realizó un análisis de apetito del mercado y los inversionistas, con el fin de establecer las alternativas de financiamiento y la definición de la mejor estructura de capital.

2.5.6. Vacancia

Fluctuaciones y deterioro en las tasas promedio de vacancia para las categorías comercial, corporativa y logística, y de ocupación para la categoría de especializados podrían llegar a impactar negativamente los ingresos operacionales del fondo.

A lo largo del 2025 el administrador inmobiliario y órganos de gobierno corporativo realizaron seguimiento constante, evaluación y direccionamiento de la estrategia desplegada para la comercialización de los espacios vacantes, tanto a nivel de portafolio, como de categorías e inmuebles específicos. De esta manera, la estrategia desplegada permitió que pese a la incertidumbre y al entorno macroeconómico, la vacancia registrara disminuciones en activos clave de las diferentes categorías inmobiliarias, comparado con los datos de vacancia del vehículo en 2024.

Al cierre del cuarto trimestre, la vacancia física registró un incremento de 125 pbs frente al mismo trimestre del año anterior, ubicándose en 6,78%, explicado principalmente por la entrega de oficinas y bodegas que actualmente se encuentran en proceso de comercialización. En contraste, la vacancia económica presentó una reducción de 13 pbs frente al tercer trimestre de 2024, situándose en 6,35%, como resultado de la finalización de periodos de gracia en la categoría comercial, la entrada de nuevos contratos de arrendamiento y el mayor peso de la facturación variable respecto al trimestre anterior.

2.5.7. Vencimiento de contratos

El vencimiento de los contratos y la imposibilidad de renovarlos con condiciones favorables de plazo y precio por metro cuadrado genera un riesgo potencial sobre los ingresos operacionales que recibe el vehículo.

El administrador inmobiliario en 2025 realizó el seguimiento del riesgo, fuentes de materialización y posibles consecuencias, dado que podría derivar en la materialización del riesgo de vacancia y otro tipo de riesgos que impactan los resultados operacionales y financieros del vehículo.

2.6. Operaciones con partes relacionadas

PEI cuenta con lineamientos para la celebración de transacciones de adquisición, venta o coinversión en activos con partes vinculadas, de acuerdo con los cuales, estas transacciones deberán ser aprobadas por

los miembros independientes el Comité Asesor, partiendo de las evaluaciones que realizarán de manera autónoma e independiente la Administradora, de una parte; y un profesional externo a la Administradora (fairness opinion), de otra. Estos lineamientos disponen que, en cualquier caso, PEI procederá a realizar la transacción siempre y cuando se realice en condiciones de libre competencia y transparencia para el mercado, y se procure el mejor resultado para sus Inversionistas.

En cuanto a la contratación de proveedores, este tipo de transacciones se rigen por la Política de Contratación y Compras, que se fundamenta en los principios de multiplicidad de oferentes, transparencia, imparcialidad y precios en condiciones de mercado entre otros. Allí mismos, se establece el procedimiento de aprobación por parte del Comité de Compras de la Administradora en caso de contratación con alguna parte vinculada. Sin perjuicio de lo anterior, según lo establecido en el Contrato de Fiducia y el Prospecto, todas las contrataciones con cuantía superior a 500 SMLMV, celebradas o no con partes vinculadas, deberán ser aprobadas por el Comité de Asesor.

Las operaciones con partes relacionadas se encuentran en el numeral 35 de las Notas a los Estados Financieros (p. 95 – 97).

2.7. Certificaciones para el cumplimiento de la descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información

- Certificación expedida por el representante legal del Agente de Manejo correspondiente a la información que comprende todos los aspectos materiales del negocio. (Anexo 1)
- Certificación emitida por el revisor fiscal del emisor en referencia a la efectividad de los controles sobre el reporte de información financiera. (Anexo 2)
- Informe suscrito por el representante legal del Agente de Manejo sobre los resultados de la evaluación a los sistemas de control interno, los procedimientos de control y revelación de la información financiera, en cumplimiento del art. 47 de la Ley 964 de 2005 y atendiendo a las excepciones previstas en el art. 48 de la mencionada ley. (Anexo 3)

3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable

3.1. Gobierno Corporativo

La estructura de gobierno corporativo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”) para la toma de decisiones e implementación de su Política de Inversión se fundamenta en un conjunto de procesos y controles orientados al cumplimiento del Contrato de Fiducia a través del cual se constituyó; del Prospecto de Emisión y Colocación de Títulos del Pei (“Prospecto”); de las disposiciones normativas y a la protección de los derechos e intereses de los inversionistas del Fideicomiso.

Además de los órganos de gobierno que se describen a continuación, PEI por su estructura de titularización inmobiliaria es representado en calidad de vocera y agente de manejo por Aval Fiduciaria S.A. (“Agente de Manejo”). A su vez, PEI cuenta con un administrador inmobiliario encargado de la administración y operación de los activos del portafolio, rol que ejerce la sociedad Pei Asset Management S.A.S. (la “Administradora”), tercero experto en gestión inmobiliaria. Adicionalmente, se ha dispuesto de un tercero independiente elegido por los inversionistas de PEI (“Inversionistas”) para que represente sus intereses en la toma de decisiones relacionadas principalmente con las inversiones, emisiones y nivel de endeudamiento de PEI, cargo que ejerce Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior - Fiducoldex (“Representante Legal de los Inversionistas”).

Participan en el gobierno corporativo del Pei dos órganos principales: (i) la asamblea de inversionistas de PEI; y (ii) el Comité Asesor. El máximo órgano para la toma de decisiones estructurales es la asamblea de

inversionistas de PEI, a la cual tienen derecho de asistir con voz y voto todos los Inversionistas en proporción a su participación en PEI ("Asamblea de Inversionistas"). Además de los derechos y funciones otorgados a la Asamblea de Inversionistas en el Prospecto, se detallan las reglas de funcionamiento en el Reglamento Interno de la Asamblea de Inversionistas disponible en <https://pei.com.co/portal-inversionistas-nuevo/asambleas/>.

3.1.1. Una descripción general de los esquemas remuneratorios e incentivos dados a los miembros de los órganos de gobierno, siempre que estos sean remunerados con los recursos del respectivo emisor

La remuneración de los miembros independientes del Comité Asesor (órgano de gobierno del emisor) está establecida en el Reglamento Interno de funcionamiento del Comité Asesor, documento disponible en la página web del PEI <https://pei.com.co/> en la sección del Comité Asesor. Este documento establece que, esta remuneración estará conformada por: (i) una remuneración fija que se incrementará anualmente de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor (IPC), o por la variable que determine la Administradora, y (ii) por una remuneración variable, la cual estará sujeta a la asistencia de los miembros independientes. La remuneración fija será calculada por año calendario, y será pagadera mensualmente. A su vez, la remuneración variable, será pagadera anualmente.

Por otro lado, los miembros del Comité Asesor designados de parte de Pei Asset Management S.A.S. en su calidad de administradora inmobiliaria, no reciben compensación alguna por su asistencia a las reuniones del órgano.

3.1.2. Los perfiles profesionales y experiencia de los miembros de los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del emisor. Para el efecto, el emisor debe indicar su formación académica y su experiencia profesional.

3.1.2.1. Miembros Independientes

Sol Beatriz Arango: Ingeniera de Producción de la Universidad EAFIT y especialista en Finanzas. Fue presidente de Servicios Nutresa S.A.S, vicepresidente de Desarrollo Sostenible de Grupo Nutresa y directora general de la Fundación Nutresa. Es miembro de las juntas directivas de Protección, Crystal, Banistmo, XM S.A. E.S.P, Women In Connection y parte del consejo directivo de la Bolsa de Valores de Colombia – Nuam.

Julio Manuel Ayerbe: Economista de la Universidad de Los Andes. Fue presidente de la Corporación Financiera del Valle y de la Organización Corona y ha sido consultor y consejero de distintas compañías. Ha sido miembro de la junta directiva del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, ING Pensiones y Cesantías, CMR Falabella Compañía de Financiamiento, Compañía Colombiana de Cerámica, Inversiones Mundial, Almacenes Corona y Electroporcelana Gamma. Actualmente es socio de la firma Ayerbe Abogados y miembro de la Junta Directiva de Amalfi.

Roberto Holguín Fety: Economista de la Universidad de Georgetown y especialista en Finanzas de la Universidad de los Andes. Fue presidente de Delta Bolívar Compañía de Financiamiento, vicepresidente de Crédito de Banco Davivienda, Subgerente Financiero y Comercial de la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá y socio y Gerente de Profesionales de Bolsa. Es miembro de la Junta Directiva de Davivienda Corredores, Fiduciaria Davivienda, Constructora Bolívar, Finagro y suplente en XM S.A E.S.P. Igualmente, hace parte del Comité de Crédito corporativo del Banco Davivienda y del Comité de Inversiones de Grupo Bolívar.

María Victoria Riaño Administradora de empresas de la Pontificia Universidad Javeriana y MBA de la Universidad de los Andes. Fue presidente de Equión Energía Limited y participa en las juntas directivas de Save The Children y Allianz Colombia.

3.1.2.2. Representante Legal de los Inversionistas

Andrés Raúl Guzmán: Economista de la Universidad Externado de Colombia. Actualmente es el presidente de Fiducoldex-Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. Fue Gerente Comercial y Corporativo de Corficolombiana y Gerente General del Banco Corficolombiana Panamá. Ha sido miembro de juntas directivas del sector financiero y real.

3.1.2.3. Miembros de la Administradora

Carlos Angulo Ladish: Carlos Angulo Ladish: Economista de la Universidad de los Andes, MBA en J.L. Kellogg School of Management de Northwestern University y participó en el programa de Alto Gobierno de la Universidad de los Andes. Trabajó en banca corporativa en Citibank y en Goldman, Sachs & Co. en Nueva York, en donde estructuró operaciones de financiación en los mercados internacionales para empresas y gobiernos en América Latina y en el área de M&A en transacciones de empresas de consumo masivo, telecomunicaciones, energía y petróleo, industriales y financieras. Participó en la creación del grupo Terranum y es socio de Estrategias Corporativas, Director Ejecutivo y miembro de la Junta Directiva de Pei Asset Management y presidente del Comité Asesor de PEI.

Jairo Alberto Corrales: Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes con especialización en Finanzas de la misma universidad. Presidente de Pei Asset Management S.A.S desde 2009. En su posición, ha estructurado la adquisición de más de 1.000.000 metros cuadrados en inmuebles comerciales, corporativos, logísticos y de usos especializados. Participó en la estructuración de la Sede Corporativa Isagen, en Medellín, el Centro Comercial Plaza Central, Torre Atrio, entre otros.

Carlos Fradique Méndez: Abogado graduado con honores de la Universidad del Rosario, Máster en Banca y Finanzas Internacionales de la Universidad de Boston, Máster en Negocios Internacionales de la Universidad de Ottawa y especialista en Legislación Financiera en la Universidad de los Andes. Managing Partner de Brigard Urrutia, con más de 30 años de experiencia asesorando numerosas empresas en temas concernientes a Mercado de Capitales, Banca y Finanzas, Derecho Cambiario, Derivados y Productos Estructurados, así como en Aduanas y Comercio Exterior e Impuestos.

Asiste además un representante del Agente de Manejo con voz, pero sin voto.

Para conocer el equipo experto que lleva a cabo la administración inmobiliaria del PEI puede consultar la página www.peiam.com o el informe de gestión publicado por el administrador inmobiliario Pei Asset Management S.A.S disponible en www.pei.com.co.

3.1.3. Composición y funcionamiento de los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del emisor, su situación financiera o los cambios sobre su situación financiera. Para ello, se debe revelar una breve descripción de las funciones principales que desempeña cada órgano de gobierno y su composición

La estructura de gobierno del emisor está conformada por la Asamblea General de Inversionistas y el Comité Asesor.

La Asamblea General de Inversionistas del PEI es el máximo órgano decisorio y de gobierno del PEI, a la cual tienen derecho a asistir con voz y voto todos los inversionistas del vehículo en proporción a su participación en el PEI.

Los inversionistas podrán asistir a las reuniones ordinarias del vehículo en donde aprobarán (i) el informe anual sobre el estado del ejercicio, (ii) el informe de gestión del Patrimonio Autónomo del año anterior y (iii) el Plan Estratégico. Así mismo podrán asistir a las reuniones extraordinarias cuando así lo exijan las necesidades imprevistas o urgentes del emisor.

El Comité Asesor es el órgano encargado de tomar las decisiones relacionadas con la composición del portafolio de activos inmobiliarios del PEI, el endeudamiento financiero, y emisiones de valores del PEI; entre otros. Es un órgano de alto nivel, que a su vez es el encargado de monitorear el desempeño del vehículo.

El Comité Asesor tendrá un presidente, quien será uno de los representantes de la Administradora, y un secretario designado en cada una de las reuniones por decisión de los miembros por el Comité Asesor.

El presidente preside y dirige las reuniones, mientras que el secretario elabora las actas, introduce los comentarios, ajustes y modificaciones a las mismas y hace entrega de estas a la Administradora para su custodia. El Comité Asesor del PEI tiene una composición mixta de 9 miembros, quienes durante el 2025 asistieron de manera ponderada al 92% de las sesiones:

- 4 profesionales independientes, quienes deberán tener una importante trayectoria en el sector empresarial y cumplir con los criterios establecidos por la Administradora y el Representante Legal de los Inversionistas.
- El Representante Legal de los Inversionistas;
- 3 representantes de la Administradora; y,
- El gerente general o presidente de la Administradora.

Los miembros independientes serán elegidos durante un periodo de 2 años, prorrogable hasta por 4 periodos adicionales de igual término, teniendo así un período máximo en el cargo de 10 años. Actualmente, está en curso un periodo de 6 años, contados a partir de la fecha en la que se celebró la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024, para reemplazar a quienes para esa fecha sean profesionales independientes, personas naturales del Comité Asesor.

Además de los órganos de gobierno mencionados, el PEI por su estructura de titularización inmobiliaria, está relacionado con las siguientes partes intervinientes que, conforme su naturaleza, tiene a su cargo derechos y obligaciones que se complementan para el buen funcionamiento del vehículo.

El PEI es representado en calidad de vocera y agente de manejo por Aval Fiduciaria S.A. (el “Agente de Manejo” o “Fiduciaria”). A su vez, el PEI cuenta con un administrador inmobiliario encargado de la administración y operación de los activos del portafolio, rol que ejerce la sociedad Pei Asset Management S.A.S., (la “Administradora”), tercero experto en gestión inmobiliaria. Adicionalmente, se ha dispuesto de un tercero independiente elegido por los inversionistas del PEI para que represente sus intereses en la toma de decisiones relacionadas principalmente con las inversiones, emisiones y nivel de endeudamiento del PEI, cargo que ejerce Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior - Fiducoldex (el “Representante Legal de los Inversionistas”).

A partir de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2027 y cada 3 años, se pondrá a consideración de la Asamblea General de Inversionistas la ratificación del Representante Legal de los Inversionistas.

3.1.4. La definición y criterios adoptados por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales, según corresponda, para la escogencia de miembros independientes en los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del emisor

En atención a lo referenciado en la pregunta anterior, 4 de los miembros del Comité Asesor deberán ostentar la calidad de independientes. Estos miembros son designados por la Administradora.

La independencia de los miembros del Comité Asesor se predica del cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 44 de la Ley 964 de 2005, dentro de los que se encuentran, por ejemplo, no ser accionista o empleado de una compañía que preste servicios o asesoría al emisor, o no recibir del emisor

alguna remuneración diferente a los honorarios como miembro del Comité Asesor, entre otros. En este sentido, el Reglamento Interno del Comité Asesor establece que los miembros independientes deberán informar al Comité Asesor inmediatamente ocurra o sea razonablemente previsible que ocurra una situación que afecte su independencia según los criterios establecidos por la normatividad referenciada. Adicionalmente, los miembros independientes deberán conservar su condición de independientes en todo momento. En caso de que un miembro independiente pierda dicha condición, deberá ser reemplazado.

Además de lo anterior, los miembros del Comité Asesor son seleccionados de acuerdo con la afinidad de su perfil profesional con el modelo de negocio del PEI y su solvencia moral.

3.1.5. Descripción de los procesos de evaluación de los miembros de los órganos de gobierno

Conforme lo dispuesto en el Código de Buen Gobierno Corporativo, de manera periódica, se realizan evaluaciones de las prácticas de gobierno a través de un evaluador externo, con el fin de revisar el cumplimiento de las prácticas de buen gobierno corporativo y formular sugerencias y recomendaciones que se consideren adecuadas para el vehículo.

Adicionalmente, los miembros del Comité Asesor realizan una autoevaluación de manera anual, para identificar oportunidades de mejora en su gestión, eficiencia de los mecanismos de convocatoria, entrega y preparación de información, así como de temas de tendencias en los que se requiera actualización.

Finalmente, el PEI hace entrega del ejercicio voluntario de diligenciamiento del reporte de implementación de mejores prácticas corporativas conforme lo dispuesto en el Código País- Código de Mejores Prácticas Corporativas, haciendo un ejercicio anual de evaluación y mejora permanente en aspectos de gobierno corporativo.

3.1.6. Descripción de los mecanismos implementados por el emisor para la gestión, identificación y administración de los conflictos de interés

Tanto los miembros del Comité Asesor; así como los empleados del Agente de Manejo y de la Administradora deben actuar de conformidad con los intereses del PEI y abstenerse de privilegiar intereses personales propios o de sus familiares que sean incompatibles con aquellos del PEI.

En el Código de Buen Gobierno del PEI disponible en <https://pei.com.co/sobre-pei/comite-asesor/> se establece la obligación a cargo de las personas antes mencionadas de revelar situaciones que puedan generar conflicto de intereses, así como el procedimiento y responsable, en cada caso, de administrar la situación de potencial conflicto de interés. Con respecto al Comité Asesor, en el evento que uno de los miembros este inmerso en una situación de conflicto de interés, deberá abstenerse de participar en la votación de la correspondiente decisión.

3.1.7. Descripción de la estructura de gobierno y los mecanismos implementados por el emisor para la realización de operaciones con partes relacionadas

El PEI cuenta con una “Política para la Realización de Transacciones con Partes Vinculadas” la cual se encuentra disponible en la página web del PEI y contiene los lineamientos para la celebración de operaciones de adquisiciones, venta o coinversión en activos inmobiliarios con partes vinculadas a la Administradora.

De acuerdo con esta política, estas transacciones deberán ser aprobadas por los miembros independientes del Comité Asesor que no estén inmersos en un potencial conflicto de interés, partiendo de la evaluación que realizará de manera autónoma e independiente una persona diferente de la Administradora (fairness opinion). Estos lineamientos disponen que, el PEI podrá realizar la transacción siempre y cuando se atienda el procedimiento allí detallado, se realice en condiciones de libre competencia y transparencia para el mercado, y se procure el mejor resultado para los inversionistas.

Durante el 2025, se cumplieron los lineamientos establecidos en la Política para la Realización de Transacciones con Partes Vinculadas para la evaluación preliminar de transacciones con partes vinculadas.

3.2. Asamblea de Inversionistas

Durante el año 2025 se llevaron a cabo las siguientes reuniones de la Asamblea de Inversionistas de PEI:

3.2.1. Reunión de Asamblea Ordinaria de Inversionistas

En virtud del Aviso de Convocatoria publicado el día 13 de marzo de 2025, se llevó a cabo el 27 de marzo de 2025 la reunión ordinaria de primera convocatoria de la Asamblea de Inversionistas del PEI en la cual se deliberaron y aprobaron, teniendo en cuenta el quórum señalado en el numeral 4.8.7 del Prospecto de Colocación del PEI, los siguientes temas:

- Verificación del quórum.
- Lectura y aprobación del orden del día.
- Designación del presidente y secretario de la Reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.
- Presentación para consideración y aprobación del Informe Integrado de Gestión y Sostenibilidad de PEI 2024 elaborado por la Administradora.
- Presentación para consideración y aprobación del Plan Estratégico (actualización 2025)
- Presentación para consideración y aprobación del informe de gestión del Agente de manejo para el año 2024.
- Presentación para consideración y aprobación del informe de estado de fin ejercicio (estados financieros) del PEI a 31 de diciembre de 2024.

3.3. Los honorarios acordados con el revisor fiscal por los servicios de auditoría y demás servicios contratados.

PEI suscribió con Ernst & Young Audit S.A.S. un Acuerdo que contempla la prestación de servicios de Revisoría Fiscal y la revisión de la información financiera intermedia del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) para 2025, incluyendo la auditoría anual de los estados financieros, la evaluación de riesgos, el análisis de control interno y la emisión de informes trimestrales conforme a las normas NAI e ISRE 2410, para lo cual se pactaron honorarios por un valor total de \$398.613.912, más impuestos y gastos adicionales, a ser facturados de manera programada durante el año.

3.4. Arquitectura de Control de la Administradora

La Administradora realiza una evaluación periódica de los riesgos asociados al negocio en aras de mantener actualizadas las matrices de riesgos para poder implementar mecanismos de mitigación y control de manera oportuna.

Así, la Administradora lleva a cabo sus operaciones en el marco de un sistema de control interno según el cual (i) evalúa los riesgos estratégicos y operativos a los que está expuesto el vehículo; (ii) propone mecanismos para el monitoreo y control de dichos riesgos y (iii) adopta medidas correctivas en caso de acaecimiento de los riesgos o en pro de mejorar el sistema de control interno.

La Administradora valida periódicamente los componentes del sistema de control interno y guía a sus trabajadores en la previsión de riesgos e identificación de controles eficientes. Hacen parte del sistema de control interno de la Administradora, la Asamblea General de Accionistas como principal órgano de gobierno; el Director Ejecutivo, la auditoría interna, el oficial de cumplimiento (encargado de la supervisión del cumplimiento del SAGRILAF), el revisor fiscal y el Comité de Ética.

3.5. Arquitectura de Control del Agente de Manejo

Aval Fiduciaria S.A, en calidad de Vocera y Agente de Manejo cuenta con un sistema estructurado correspondiente al ambiente de control, gestión de riesgos, actividades de control, información, comunicación y monitoreo, que permite identificar los riesgos asociados al desarrollo en la administración del Patrimonio Autónomo y de esta manera plantear objetivos, políticas y procedimientos internos para su mitigación.

En su calidad de Agente de Manejo 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 XXXI de la Circular Básica Sistema integral de administración de riesgos (SIAR), así como el riesgo de liquidez de acuerdo con los parámetros mínimos prudenciales que deben supervisar las entidades en su operación según el Capítulo VI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

El PEI no es inmune a las falencias operacionales presentadas en la gestión diaria de sus procesos, y en busca de asegurar una eficiente relación entre rentabilidad y riesgo, razón por la cual asegurando que el nivel de riesgo operacional asumido esté acorde con los objetivos y umbrales definidos para la operatividad. Aval Fiduciaria S.A cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) implementado y gestionado de acuerdo con los lineamientos establecidos en el capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), de la Superintendencia Financiera de Colombia y las definiciones establecidas desde las iniciativas de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento.

De igual manera, Aval Fiduciaria S.A. cuenta con un Sistema integrado por etapas, elementos, políticas, procedimientos y metodologías para la identificación, evaluación, control y monitoreo de los riesgos relacionados con SARLAFT, el cual contempla 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 aprobado por la Junta Directiva, 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, como también la administración y la Junta Directiva a través de los informes presentados periódicamente por el Oficial de Cumplimiento.

La Junta Directiva del Agente de Manejo establece entre otros aspectos, los siguientes parámetros: a) Políticas, directrices y procedimientos de gobierno corporativo y de control interno del Agente de Manejo orientadas a administrar los riesgos que puedan afectar la operación interna del Fideicomiso, b) Mecanismos que sean necesarios para evitar el uso de información privilegiada o reservada del Fideicomiso por el personal que lo administra, c) Definir las situaciones constitutivas de conflictos de interés para el Agente de Manejo, así como los procedimientos para su prevención y administración. d) Establece políticas, directrices y procedimientos para el ejercicio de los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente, los cuales deberán definir expresamente los casos en que el Agente de Manejo. podrá abstenerse de participar en las deliberaciones y votaciones, en razón, entre otras, de la poca materialidad de la participación social o de los asuntos a ser decididos. e) Mecanismos indispensables para garantizar la independencia de actividades en Aval Fiduciaria S.A., respecto del Patrimonio Autónomo. f) Fijar las directrices de los programas de capacitación para los funcionarios que llevan a cabo la operatividad del fideicomiso. g) Aprobar los manuales para el control y prevención del lavado de activos, de gobierno corporativo del Agente de Manejo, incluyendo el código de conducta, control interno, y los demás necesarios para el cumplimiento de las reglas establecidas en el decreto 2555 de 2010, h) Define los mecanismos que serán implementados por el gerente del fideicomiso para el seguimiento del cumplimiento de las funciones del personal vinculado contractualmente a Aval Fiduciaria S.A., en relación con el Patrimonio Autónomo administrado. i) Solucionar de manera efectiva y oportuna los problemas detectados y reportados por las áreas involucradas en la actividad de administración del fideicomiso, y por el revisor fiscal de la sociedad, sobre asuntos que puedan afectar el adecuado funcionamiento y administración del fideicomiso. j) Instruir y establecer políticas en cualquier otro aspecto que tenga relevancia con el adecuado funcionamiento y correcta gestión del fideicomiso.

Adicionalmente el Agente de Manejo cuenta con un área de auditoría interna, la cual ejerce control, y supervisión en el manejo de la operación del Fideicomiso, al igual que lo efectúa la Auditoría de Grupo Aval, en conjunto con la firma de Revisoría Fiscal de la sociedad Fiduciaria, independiente a la del Fideicomiso. Adicional a lo anterior, vale la pena indicar que el PEI tiene una revisoría fiscal propia e independiente a la del Agente de Manejo y la de la Administradora, cuyos hallazgos e informes se revelan a los inversionistas, mantenido siempre a estos últimos al tanto de dichos resultados. En favor de la transparencia, la Administradora puede en cualquier tiempo contratar una firma de contadores públicos independientes para realizar las revisorías que considere necesarias.

3.6. Relación con los inversionistas

La Administradora cuenta con una política para la relación con los inversionistas del PEI la cual dispone los lineamientos orientados a brindar a los inversionistas información acerca de temas del vehículo y poner a su disposición canales que dinamicen una comunicación transparente, constante y en doble vía.

Así, el PEI cuenta con canal abierto de manera permanente con los inversionistas para recibir cada uno de sus comentarios, preguntas y para la atención de las quejas que se formulen, lo cual se puede llevar a cabo a través del Portal de Inversionistas en la página web <https://www.pei.com.co/> y/o el correo ir@pei.com.co.

Adicional a lo anterior, se han dispuesto diferentes mecanismos a través de los cuales se mantiene un canal de comunicación e información con los inversionistas: (i) página web, (ii) Asamblea General de Inversionistas, (iii) conferencias de resultados, (iv) informes periódicos y (v) atención individual de consultas y solicitudes de información.

Por otro lado, los inversionistas se podrán contactar con el Representante Legal de los Inversionistas a través del correo representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co y/o con el Agente de Manejo a través de inversionistas.pei@avalfiduciaria.com.

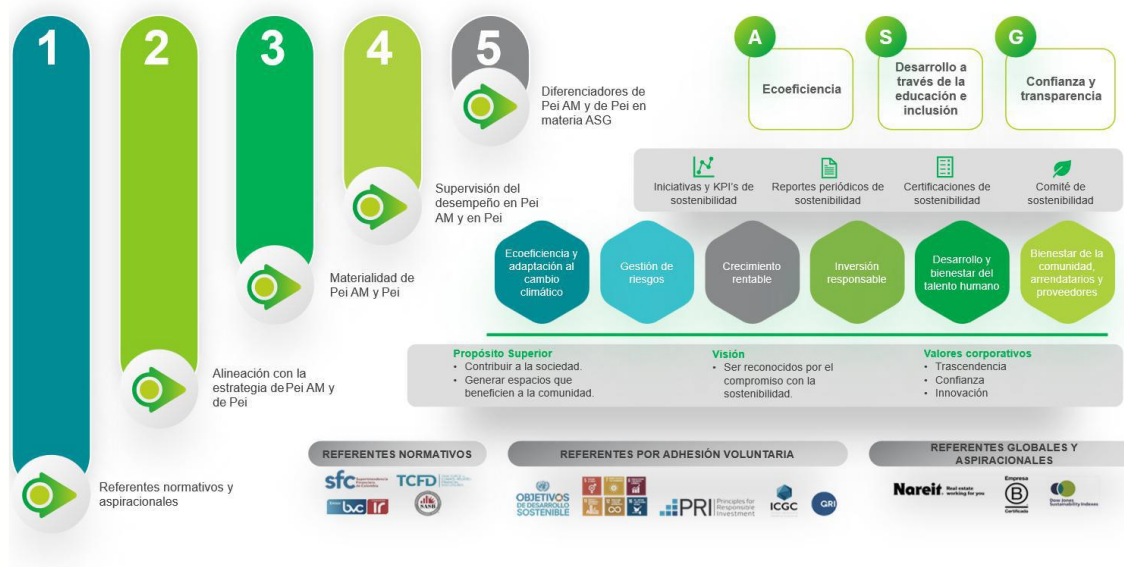
A su vez, los derechos y obligaciones de los inversionistas se encuentran detallados en el Prospecto de Emisión y Colocación de Títulos del PEI, en el Código de Buen Gobierno Corporativo y en Reglamento Interno de Funcionamiento de la Asamblea General de Inversionistas, en donde este último detalla las reglas de funcionamiento para que los inversionistas puedan ejercer sus derechos en la Asamblea General de Inversionistas. Estos documentos se encuentran disponibles en la página web <https://www.pei.com.co/>

Así, se vela por un tratamiento equitativo para los inversionistas proveyendo mecanismos que le permitan a éstos en igualdad de condiciones, acceder a información suficiente y presentar sus reclamaciones si las tuvieran.

3.7. Revelación de información sobre asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos

3.7.1. Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales, incluidos los climáticos

3.7.1.1. Estrategia en asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos



Pei Asset Management S.A.S. ("Pei AM" o la "Administradora"), en su calidad de responsable de la administración inmobiliaria del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, implementa una estrategia orientada a la gestión y operación sostenible del portafolio inmobiliario bajo su administración. Dicha estrategia se encuentra estructurada en un Modelo Corporativo de Sostenibilidad, el cual se fundamenta en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en los Principios de Inversión Responsable (PRI) y en estándares normativos nacionales e internacionales aplicables en materia de revelación de información y gestión de asuntos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

El Modelo de Sostenibilidad define como ejes diferenciadores de la gestión de Pei AM: (i) la ecoeficiencia de los activos administrados; (ii) el desarrollo social a través de la inclusión y la educación; y (iii) la generación de confianza mediante la adopción de altos estándares de transparencia y buen gobierno corporativo.

Estos ejes orientan la gestión permanente de seis asuntos materiales, identificados a partir de un ejercicio de análisis de las expectativas, necesidades y potenciales impactos derivados de la relación entre Pei AM, el PEI y sus grupos de interés, y que resultan determinantes para la rentabilidad, sostenibilidad y perdurabilidad del negocio. Dichos asuntos materiales son: (i) ecoeficiencia y adaptación al cambio climático; (ii) gestión integral de riesgos; (iii) crecimiento rentable y sostenible; (iv) inversión responsable; (v) desarrollo, bienestar y compromiso del talento humano; y (vi) contribución al bienestar de la comunidad, arrendatarios y proveedores.

En el marco de la implementación del Modelo Corporativo de Sostenibilidad, Pei AM se adhirió a la Hoja de Ruta Nacional de Edificaciones Neto Cero Carbono de Colombia, establecida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en junio de 2022, la cual tiene como meta que las emisiones de gases efecto invernadero de los inmuebles sea neutra para el año 2050.

La Administradora, de manera progresiva, ha realizado diagnósticos de ecoeficiencia a los activos del PEI, que tienen como objetivo identificar oportunidades de optimización del consumo de energía y agua, y así definir acciones que permitan la reducción de la huella de carbono del portafolio. En el desarrollo de la estrategia, fue crucial considerar que los activos del portafolio de PEI se gestionan bajo diferentes esquemas, entre los cuales se encuentran, participación de co-inversionistas, operadores especializados, arrendatarios y administradores de propiedades horizontales. Por lo anterior, la estrategia ambiental de la Administradora para PEI no solo se enfocó en directrices para mejorar la ecoeficiencia de los activos, sino también en un plan integral de comunicación y colaboración, con el objetivo de alinear de manera efectiva a este grupo de terceros en la implementación de dicha estrategia.

En el marco del contexto anterior, la Administradora estructuró e inició la implementación del Sistema de Gestión Ambiental y Social ("SGAS"). El SGAS busca integrar y monitorear aspectos ambientales y sociales en las actividades de gestión del portafolio llevadas a cabo por terceros como, operadores y proveedores. Dentro de los aspectos que componen el SGAS se encuentran prácticas laborales, prácticas de seguridad y salud industrial, sistemas de seguridad y prácticas de mitigación ambiental.

Durante el año 2025 se robustecieron políticas, procedimientos y capacidades internas para garantizar la operatividad del SGAS en todos los activos. El siguiente paso será integrar mecanismos de seguimiento y reporte que fortalezcan la transparencia y la rendición de cuentas. Paralelamente, se avanzará en la consolidación de un sistema integrado de riesgos y en la definición de indicadores de gestión ambiental y social derivados del SGAS, que servirán como insumo clave para la toma de decisiones estratégicas y la mejora continua.

El portafolio inmobiliario administrado cuenta con un sólido desempeño en materia de certificaciones ambientales, reflejado en la obtención de 15 certificaciones LEED y EDGE distribuidas en 14 activos, las cuales representan aproximadamente el 22% del área arrendable total del portafolio administrado. Estas certificaciones abarcan activos de distintas tipologías, incluyendo usos corporativos, comerciales, logísticos, hoteleros y de salud, y corresponden a diferentes niveles de desempeño, tales como Platino, Oro y Certificado, lo que evidencia el compromiso del portafolio con la eficiencia energética, el uso responsable de recursos y la adopción de estándares internacionales de construcción y operación sostenible.

En el marco de las aspiraciones estratégicas de PEI de ser el aliado inmobiliario de los arrendatarios por contar con activos de altas especificaciones y altos estándares de servicio, durante el año 2025, la Administradora continuó con la implementación del Modelo de Experiencia (MExA). Este modelo se ha establecido como un sistema de gestión integral diseñado para asegurar la retención de los arrendatarios, maximizar la ocupación a largo plazo y diferenciar los activos del portafolio en el mercado.

La adopción de un enfoque proactivo y basado en datos, apoyado en la digitalización de la gestión a través del módulo de solicitudes en Odoo, permitió alcanzar una trazabilidad del 100% de las interacciones, optimizar los tiempos de respuesta a los requerimientos de los arrendatarios y anticipar riesgos de no renovación. Este avance se complementó con un 88 % de madurez en el modelo de atención junto a los operadores aliados y un esquema de gobernanza robusto liderado por el Comité de Experiencia, que sesionó en 21 oportunidades durante el año.

Por otra parte, la Bolsa de Valores de Colombia (BVC) otorgó a PEI la renovación del Reconocimiento IR por cuarto año consecutivo. Este reconocimiento es otorgado a las empresas que adoptan las mejores prácticas en materia de revelación de información y relación con inversionistas.

Finalmente, la Política de Inversión Responsable fue actualizada en marzo de 2025 y se encuentra disponible en la página oficial de PEI www.pei.com.co.

3.7.1.2. Denominación en asuntos sociales y ambientales

Los bonos y títulos emitidos por PEI no cuenta con una denominación relacionada con asuntos sociales, ambientales o climáticos, ni utiliza estos asuntos para la comercialización de sus productos.

3.8. Información relevante

Aval Fiduciaria S.A., en calidad de Agente de Manejo de la Titularización Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, emisor de los títulos TEI's, se permite dar a conocer la información relevante que no está contenida en los anteriores puntos del informe y la cual fue publicada durante el año 2025, en el SIMEV:

PERIODO	DETALLE
27/01/2025	Se informa que el día 27 de enero de 2025, el PEI en su calidad de promitente vendedor suscribió un contrato de promesa de compraventa para la enajenación de inmuebles ubicados en Bogotá, por un monto de COP \$80.000.000.000. Ver Anexo.
5/02/2025	Fiduciaria Corficolombiana S.A., en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (¿PEI¿), Emisor de los Títulos PEI, pone a disposición de los Inversionistas y de terceros la publicación de los Estados Financieros auditados a corte 31 de diciembre de 2024. Ver Anexo.
6/02/2025	Se informa que el 14 de febrero de 2025 se procederá con el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el 1° de octubre al 31 de diciembre de 2024. Ver Anexo.
14/02/2025	Se informa que el día de hoy 14 de febrero de 2025, se procedió con el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el 1° de octubre al 31 de diciembre de 2024. Ver Anexo.
13/03/2025	Primera convocatoria a la reunión ordinaria de la asamblea general de inversionistas de PEI. Ver Anexo.
13/03/2025	Se adjunta primera convocatoria a la reunión ordinaria de la asamblea general de inversionistas de PEI. Ver Anexo.
21/03/2025	El Comité Técnico de BRC Ratings-S&P Global S.A. SCV en revisión periódica confirmó la calificación de eficacia en la gestión de portafolios de G aaa del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI)
21/03/2025	El Comité Técnico de BRC Ratings-S&P Global S.A. SCV en revisión periódica confirmó la calificación de los Títulos de Participación Inmobiliaria de i AAA del Programa de Títulos Participativos emitidos por el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI)
27/03/2025	Se adjunta informe periódico de fin de ejercicio, correspondiente al año 2024. Ver Anexo.
27/03/2025	Se adjuntan los anexos del informe periódico de fin de ejercicio, correspondiente al año 2024. Ver Anexo.
27/03/2025	Aval Fiduciaria S.A. actuando en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (¿PEI¿), se permite informar a los Inversionistas del PEI que, el día jueves 27 de marzo de 2025 a las 8:00 a.m., se celebró en formato mixto, la reunión ordinaria de primera convocatoria de la Asamblea General de Inversionistas del PEI para el año 2025. Ver Anexo.
2/04/2025	BRC Ratings S&P Global S.A. SCV divulga el documento técnico correspondiente a la revisión periódica de eficacia en la gestión de portafolios del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias.
2/04/2025	BRC Ratings S&P Global S.A. SCV divulga el documento técnico correspondiente a la revisión periódica del Programa de Títulos Participativos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) administrado por PEI Asset Management S.A.S.
8/04/2025	El Comité Técnico de BRC Ratings¿ S&P Global S.A. SCV en revisión extraordinaria confirmó la calificación de los Títulos de Participación Inmobiliaria de i AAA del Programa de Títulos Participativos emitidos por el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI)
10/04/2025	El Comité Técnico de BRC Ratings-S&P Global S.A. SCV en revisión periódica confirmó las calificaciones del Programa de emisión y colocación de bonos ordinarios, bonos verdes y papeles comerciales hasta por la suma de COP1.5 billones del PEI.
21/04/2025	BRC Ratings S&P Global S.A. SCV divulga el documento técnico correspondiente a la revisión extraordinaria del Programa de Títulos Participativos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) administrado por PEI Asset Management S.A.S.
23/04/2025	BRC Ratings S&P Global S.A. SCV divulga el documento técnico de la revisión periódica del Programa de emisión y colocación de bonos ordinarios, bonos verdes y papeles comerciales hasta por la suma de COP1.5 billones del PEI.

PERIODO	DETALLE
8/05/2025	Se informa que el 15 de mayo de 2025, se procederá con el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo de 2025, en cumplimiento del prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI. Ver Anexo.
15/05/2025	En cumplimiento de lo previsto en el prospecto de información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI, el 15 de mayo de 2025 se procedió con el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo de 2025. Ver Anexo.
15/05/2025	Aval Fiduciaria S.A., en calidad de Agente de Manejo del PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS - PEI, se permite presentar el Informe Trimestral del PEI, correspondiente al primer trimestre del año 2025. VER ANEXO.
31/07/2025	Se anexa adenda a Prospecto de InformaciOn
8/08/2025	Flujo de Caja Distribuible Segundo Trimestre 2025. Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, anuncia a sus inversionistas que el 15 de agosto de 2025 procederá con el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el 1° de abril al 30 de junio de 2025 ver Anexo.
11/08/2025	PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS -Estados Financieros condados con Informe de Revisor Fiscal a corte 30 de junio de 2025. VER ANEXO.
14/08/2025	Informe periódico trimestral correspondiente al segundo trimestre del año 2025. Ver Anexo.
15/08/2025	EL PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (EL PEI), informa a sus inversionistas que hoy 15 de agosto de 2025 procedió a pagar el Flujo de Caja Distribuible, correspondiente al segundo trimestre de 2025. Ver Anexo.
19/08/2025	AVISO DE OFERTA PÚBLICA - PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS. Duodécimo tramo a ser ofrecido en el mercado principal. Ver Anexo.
20/08/2025	El PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI) se permite aclarar el Aviso de Oferta Pública del Duodécimo Tramo del Programa de Emisión publicado el 19 de agosto de 2025. Ver Anexo.
26/08/2025	Resultados de la Primera Vuelta sin Pago en Especie del Duodécimo Tramo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI y saldo disponible para la Segunda Vuelta sin Pago en Especie. Ver Anexo.
2/09/2025	Resultados de la demanda de la Primera y Segunda Vuelta sin Pago en Especie del Duodécimo Tramo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI). Ver Anexo.
3/09/2025	Resultados de la adjudicación de la Primera y Segunda Vuelta sin Pago en Especie del Duodécimo Tramo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos emitidos por el PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI). El valor de cada Título suscrito deberá ser pagado íntegramente en pesos colombianos el 5 de septiembre de 2025 VER ANEXO
8/09/2025	Se informa que, de conformidad con los objetivos económicos y financieros de la emisión señalados en el aviso de oferta pública, con parte de los recursos de la Emisión y Colocación del Duodécimo Tramo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI, el 5 de septiembre de 2025 se efectuaron pagos de obligaciones financieras con establecimientos de crédito para un pago total de \$494.249.814.531,90. Ver Anexo.
6/11/2025	Aval Fiduciaria S.A., en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI), emisor de los Títulos PEI, pone a disposición de los inversionistas y de terceros la publicación de los Estados Financieros condensados a corte 30 de septiembre de 2025 con informe de Revisor Fiscal.
6/11/2025	Aval Fiduciaria S.A., en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI), emisor de los Títulos PEI, pone a disposición de los inversionistas y de terceros la publicación de los Estados Financieros condensados a corte 30 de septiembre de 2025 con informe de Revisor Fiscal.
6/11/2025	Alcance a la publicación de la información relevante realizada el día 6 de noviembre de 2025 a las 7:56 am, en el sentido de indicar que la misma corresponde al PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI) y no al Patrimonio Autónomo Troncales Alimentadoras (Avenida Ciudad de Cali y Avenida 68) de la Primera Línea del Metro de Bogotá D.C.
6/11/2025	Se informa que el 18 de noviembre de 2025, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI procederá con el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el 1° de julio al 30 de septiembre de 2025 (el Flujo de Caja Distribuible Tercer Trimestre 2025). Ver Anexo.
14/11/2025	En cumplimiento de lo dispuesto por la Superintendencia Financiera de Colombia, a través de la Circular Externa 12 de 2022, se publica el informe periódico trimestral correspondiente al tercer trimestre de 2025 de PEI. ver Anexo.
18/11/2025	Se informa que el 18 de noviembre de 2025, se procedió con el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el 1° de julio al 30 de septiembre de 2025. Ver Anexo.

Adicionalmente es importante resaltar que las políticas desplegadas por el prospecto del vehículo como la diversificación del portafolio, tanto desde el punto de vista de categorías, arrendatarios y ubicación geográfica de los inmuebles, así como su vocación de atender un horizonte de largo plazo, se constituyen en fortalezas que permiten afrontar de mejor manera los riesgos derivados de una coyuntura como la actual.

Finalmente, Aval Fiduciaria S.A. en su rol de Agente de Manejo de PEI se permite recordar a los Inversionistas y el mercado en general que PEI, por medio de su Administrador Inmobiliario Pei Asset Management S.A.S. (i) realiza publicaciones mensuales y trimestrales en las que se muestran los principales resultados de la operación del vehículo inmobiliario (ii) lleva a cabo de manera trimestral una teleconferencia de resultados, en la cual se presentan los resultados de negocio y resultados financieros del Patrimonio Autónomo correspondientes al último trimestre reportado al RNVE.

3.9. Aspectos generales

Como Agente de Manejo nos permitimos indicar que se ha cumplido a cabalidad con:

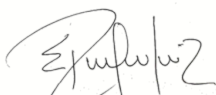
- a. La Fiduciaria ha cumplido con las normas del decreto 2555 de 2010 en lo que respecta a la titularización de Activos Inmobiliarios.
- b. La Fiduciaria tramitó la actualización de la inscripción de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
- c. En desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, la Fiduciaria celebró los Contratos de Arrendamiento y Contratos de Compraventa señalados por el Administrador Inmobiliario o por el Comité Asesor.
- d. La Fiduciaria mantuvo los activos y los recursos del Patrimonio Autónomo separados de sus propios activos y recursos, así como de los demás activos y recursos que la Fiduciaria administre de terceros.
- e. La Fiduciaria remitió mensualmente, informes financieros del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, al Comité Asesor, al Administrador Inmobiliario, y a la Calificadora de valores.
- f. La Fiduciaria remitió mensualmente, rendición de cuentas del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, al Comité Asesor y al Administrador Inmobiliario.
- g. La Fiduciaria ha llevado la contabilidad del Patrimonio Autónomo, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y las normas que sean relevantes.
- h. La Fiduciaria llevó a cabo la valoración de los Títulos y del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la metodología prevista en el numeral 19 del Contrato de Fiducia. A través de correo electrónico se reportó a los Inversionistas registrados la información del valor de los títulos, resultado de la valoración del Patrimonio Autónomo al cierre de cada día. Esta información también es publicada en la siguiente dirección: <https://www.avalfiduciaria.com/web/empresas/pei-corporativo> capítulo: Valoración diaria.
- i. La Fiduciaria desarrolló las actividades correspondientes a su gestión como Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, así como de la celebración de minutas de compraventa, promesas de compraventa, contratos de arrendamiento, contratos de concesión, y demás documentos jurídicos relacionados con el PEI.
- j. La Fiduciaria realiza la expedición de los certificados a los Inversionistas del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI.
- k. Aval Fiduciaria S.A manifiesta que no ha ejercido ninguna practica restrictiva para la libre circulación de las Facturas emitidas por los vendedores o proveedores, en virtud del artículo 87 de la Ley 1676 de 2013.

- I. Aval Fiduciaria S.A, manifiesta que en cumplimiento del artículo 47 de la Ley 222 de 1995, modificado con el artículo 1 de la Ley 603 de 2000, podemos garantizar que los productos protegidos con derecho de propiedad intelectual y derechos de autor están siendo utilizados en forma legal, en cumplimiento de las normas respectivas y las debidas autorizaciones.

4. Anexos

Estados Financieros (Anexo 4)

Cordialmente,



EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA

Representante Legal

Aval Fiduciaria S.A.

Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI