



# INFORME PRIMER TRIMESTRE 2025

PATRIMONIO AUTONÓMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)

Domicilio: Cra 13 # 26-45 Piso 1

Bogotá D.C.

Año 2025



Asset  
Management



**Tabla de Contenido**

<b>1. Situación Financiera</b>	<b>6</b>
1.1. Estados Financieros	6
1.2. Análisis del Administrador Inmobiliario sobre los resultados de la operación y la situación financiera	7
1.3. Variaciones materiales en la situación financiera y en los resultados de la operación	7
1.3.1. Flujo de Caja Distribuible	7
1.3.2. Rentabilidad y valor de la unidad	8
1.4. Análisis Cuantitativo y Cualitativo del riesgo de mercado como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado	9
1.4.1. Riesgos identificados por el Agente de Manejo	9
1.4.1.1. Riesgos Estratégicos	9
1.4.1.2. Riesgos de mercado	9
1.4.1.3. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés	10
1.4.1.4. Riesgo de liquidez	10
1.4.1.5. Gestión de riesgo operacional	10
1.4.2. Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario	11
1.4.2.1. Inflación	11
1.4.2.2. Sensibilidad de los resultados del vehículo ante fluctuaciones en las tasas de interés	11
<b>2. Información adicional</b>	<b>12</b>
2.1. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos	12
2.2. Vacancia	12
2.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable	12
2.4. Gobierno Corporativo	13

## Glosario

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

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

**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.

**Bolsa de Valores de Colombia o BVC:** Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., institución privada constituida para administrar el mercado de renta variable, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano. Será la entidad encargada de realizar la adjudicación y el cumplimiento de las operaciones que se efectúen a través de los Agentes Colocadores y/o los afiliados al MEC, según se establezca en el aviso de oferta pública de cada Tramo.

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

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

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

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

**Emisión:** Significa el conjunto de valores con características idénticas y respaldados económicamente por un mismo emisor, con el propósito de ser puestos en circulación y absorbidos por el Mercado de Valores. Para efectos de este prospecto significa cada conjunto de Títulos emitidos con cargo al Programa de Emisión.

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

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

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

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

**Fiduciaria:** Significa 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.

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

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

**Market Leasing Assumption (Supuesto de renta de mercado, por sus siglas en inglés):** Es un indicador que asume un precio de renta promedio de mercado por metros cuadrado, de acuerdo con unos estándares de ubicación, tamaño, condiciones técnicas y de construcción, sobre un área arrendable determinada de manera que esta pueda ser comparable frente a otras áreas en otros activos.

**Patrimonio Autónomo 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.

**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 Readquiridos:** 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 TRIMESTRAL  
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – (PEI)**

**PRIMER TRIMESTRE 2025**

Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.), en su calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, se permite presentar el Informe correspondiente al primer trimestre 2025 en cumplimiento de la obligación de preparación de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 de la Parte III, Título V, Capítulo I, Anexo I-RNVE, de la Circular Básica Jurídica, CBJ, en desarrollo del artículo 5.2.4.2.1 del Decreto 2555 de 2010, con los avances y resultados del fideicomiso durante este período, actuando dentro del marco descrito en el Prospecto de Emisión y Colocación, en el Contrato de Fiducia Mercantil y por las instrucciones impartidas por el Comité Asesor del Patrimonio Autónomo. Programa de Emisión y Colocación de los títulos de participación inmobiliaria, títulos PEI, hasta por un monto total de cinco billones de pesos (\$5.000.000.000 expresados en miles de pesos) moneda legal colombiana.

Intervienen en el proceso de Titularización:

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

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

## 1. Situación Financiera

### 1.1. Estados Financieros

Los Estados Financieros al 31 de marzo de 2025 y por el período de tres meses terminado a esa fecha con Informe de Revisión emitido por Revisor Fiscal, así como sus Notas se encuentran dispuestos, y son parte integral del presente informe como Anexo No. 1, en los cuales se encuentran incorporados los cambios materiales para el periodo objeto de reporte.

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

A cierre del primer trimestre de 2025 se registraron ingresos operacionales por \$ 205.857 MM alcanzando un incremento de 7,8% con respecto al mismo periodo de 2024.

En lo corrido del año 2025, se renovaron el 98% de los contratos alcanzando una retención de 22.661 m2 y una colocación de 2.380 m2.

En lo corrido del año la utilidad operacional (NOI) fue \$ 174.662 MM para el primer trimestre de 2025 con un margen operacional de 84,9%. Por su parte, el EBITDA registró un valor de \$ 150.123 MM, lo que representa un incremento del 7,9% respecto del primer trimestre de 2024; mientras que el margen EBITDA alcanzó un 72,9%.

Por su parte, el costo de financiación para primer trimestre del presente año se ubicó en 10,71%, 214 pbs por debajo del primer trimestre de 2024. La reducción está asociada a la corrección del IPC en los últimos meses y la recomposición del portafolio de deuda con spreads competitivos que inciden en la reducción del gasto de financiación a lo largo de 2025.

Adicionalmente, el primer trimestre cerró con una cartera bruta de \$ 5.596 MM equivale a un 0,71% del total de los ingresos.

En el trimestre la vacancia física presentó un aumento de 47 pbs, mientras que la vacancia económica registró una disminución de 2 pbs frente al primer trimestre de 2024, ubicándose en 5,90% y 7,12%, respectivamente. Manteniéndose en niveles inferiores a 6,00% y 8,00% en los últimos años.

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

### 1.3.1. Flujo de Caja Distribuible

En cumplimiento de los numerales 1.7.12. y 1.7.13, del Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI (el "Prospecto"), la Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagó a los inversionistas el Flujo de Caja Distribuible (según este término se define en el Prospecto) de manera trimestral de conformidad con la periodicidad y términos definidos en el Prospecto.

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

4. El décimo día (10°) hábil del mes de noviembre se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1° de julio y el 30 de septiembre del año en curso.
5. En cualquier momento, el Comité Asesor podrá aprobar el pago de Flujo de Caja Distribuible; el Flujo de Caja Distribuible por Desinversión o del Flujo de Caja Distribuible Ajustado de forma extraordinaria.

En virtud de lo anterior, Aval Fiduciaria S.A., en calidad de Agente de Manejo por intermedio de DECEVAL, pagó a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación.

A continuación, se detalla la información correspondiente a los pagos realizados durante el segundo, tercero y cuarto trimestre de 2024 y el primer trimestre de 2025:

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
31/03/2024	16/05/2024	42.810.749	\$ 27.013.583	\$ 339.780	\$ 385.658	\$ 26.288.145
30/06/2024	15/08/2024	42.810.749	\$ 38.015.945	\$ 445.252	\$ 355.620	\$ 37.215.073
30/09/2024	18/11/2024	42.810.749	\$ 45.036.908	\$ 506.232	\$ 290.356	\$ 44.240.320
31/12/2024	14/02/2025	42.810.749	\$ 50.002.955	\$ 519.144	\$ 317.261	\$ 49.166.550

(valores en miles de pesos)

El 15 de mayo del 2025 se efectuará el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al primer trimestre de 2025 en el que se repartirán \$55.012 MM equivalentes a \$1.285 por título.

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

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

### 1.3.2. Rentabilidad y valor de la unidad

La rentabilidad total del portafolio con corte a marzo 2025 correspondiente a los últimos 12 meses cerró en 8,42% explicado en un 69,0% por valorización patrimonial y 31,0% por distribución de flujo de caja. El componente de valorización representó un retorno del 5,7% al pasar de un valor patrimonial por Título de 142.617 a cierre de marzo 2024 hasta 150.758 a cierre de marzo 2025.

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

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

Las actividades del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias lo exponen a variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (valor razonable por tasa de interés, tasa de cambio, precio de acciones y valor de fondos de inversión colectiva) riesgo de liquidez y riesgo de crédito. Además de lo anterior el patrimonio está expuesto a riesgos operacionales y legales.

#### 1.4.1.1. Riesgos Estratégicos

La revelación de los riesgos estratégicos identificados por Aval Fiduciaria en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias se encuentra detallado en el numeral 5. Administración y Gestión del Riesgo (p. 13) de la Nota a los Estados Financieros que hacen parte integral de este informe como **Anexo 1**, de los cuales durante el periodo correspondiente al presente informe no se ha materializado ningún evento.

#### 1.4.1.2. Riesgos de mercado

El riesgo de mercado del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias administrado por la Fiduciaria se mide a través de los diferentes análisis que se realizan basados en técnicas reconocidas para la administración del riesgo financiero, con el objetivo de controlar los niveles de pérdida a los que se puede encontrar expuesto el patrimonio en sus inversiones de activos financieros por la volatilidad en los mercados en los que puede participar.

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

Los riesgos asumidos en la administración del Patrimonio son consistentes con el contrato de fiducia y se controlan mediante una estructura de límites para las posiciones en diferentes instrumentos según su viabilidad legal, naturaleza y objetivo del patrimonio, estrategia específica, la profundidad de los mercados en que se opera y su impacto en la rentabilidad y volatilidad. Estos límites se monitorean diariamente y cualquier incumplimiento se informa al Comité de Riesgo e Inversión.

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

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, 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 “Sistema integral de administración de riesgos (SIAR)”. Estos ejercicios se realizan con una frecuencia mensual para cada una de las exposiciones en riesgo de cada fondo o portafolio administrado por la Fiduciaria. Este Valor en Riesgo se calcula con un horizonte de tiempo de 10 días.

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias ha establecido cupos de negociación por operador para cada una de las plataformas de negociación de los mercados en que opera. Estos cupos son controlados diariamente por el Middle Office. Los límites de negociación por operador son asignados a los diferentes niveles jerárquicos del área del Front Office en función de la experiencia que el funcionario posea en el mercado, en la negociación de este tipo de productos y en la administración de portafolios.

Finalmente, dentro de la labor de monitoreo de las operaciones se controlan diferentes aspectos de las negociaciones tales como condiciones pactadas, operaciones poco convencionales o por fuera de mercado, operaciones con vinculados, etc.

#### 1.4.1.3. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés

Los riesgos de tasa de interés resultan de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de las tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de los activos financieros. El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias cuenta con títulos de interés fijo o variable que lo exponen al riesgo de tasa de interés en valor razonable. La Sociedad Fiduciaria maneja este riesgo midiéndolo a través del Valor en Riesgo por la metodología estándar por factores de riesgo que refleja las interdependencias entre las diferentes variables de riesgo a los cuales está sujeto el Patrimonio por la naturaleza de sus inversiones. De igual forma monitorea la sensibilidad de los títulos de renta fija ante movimientos de 1 punto básico en la tasa de interés (DVO1).

#### 1.4.1.4. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Patrimonio no pueda generar suficientes fuentes de efectivo para atender sus obligaciones frente al fideicomitente y contrapartes o que solo pueda hacerlo en circunstancias materialmente desventajosas.

La Sociedad Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, gestiona el riesgo de liquidez de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera, en concordancia con las reglas relativas a la administración del riesgo de liquidez a través de los principios básicos del Capítulo XXXI “Sistema integral de administración de riesgos (SIAR)”, el cual establece los parámetros mínimos prudenciales que deben supervisar las entidades en su operación.

#### 1.4.1.5. Gestión de riesgo operacional

La Fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración de Gestión de Riesgo Operacional implementado de acuerdo con los lineamientos establecidos en el capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), de la Superintendencia Financiera de Colombia

correspondiente al Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR). Este sistema es administrado por la Gerencia Experta de Riesgo Operacional, TPRM y SOX, la cual se encuentra bajo la Gerencia Corporativa de Riesgo de la Corporación.

El Sistema de Administración de Riesgo Operacional de la Fiduciaria cuenta con un Manual de Riesgo Operacional, en el que está definido las políticas y metodologías aprobadas por la Junta Directiva para administrar adecuadamente el SARO. Además, tiene documentado procesos y procedimientos de gestión de riesgo operacional, requeridos para llevar a cabo el ciclo de gestión de riesgos (identificar, medir, controlar y monitorear), de manera que logre mitigar los errores operacionales e identificar oportunidades de mejora que soporten el desarrollo y funcionamiento de los procesos operativos de la organización.

Durante el primer trimestre del 2025, no se presentan eventos de riesgo operacional asociados al negocio.

#### 1.4.2. Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario

##### 1.4.2.1. Inflación

La estabilización del escenario inflacionario y su volatilidad a nivel nacional y global, llevo a una normalización del impacto en los activos inmobiliarios, tanto en el componente de valorización como en el gasto financiero de corto y largo plazo.

El primer trimestre de 2025 el dato tuvo una menor volatilidad respecto a los últimos 12 meses, llegando a un nivel de inflación anual de 5,09%, el cual disminuyó respecto al dato de cierre del trimestre anterior y que no se presentaba desde finales del 2021. El anterior comportamiento estuvo principalmente reflejado por: i) regulados, con disminuciones en gas, y ii) servicios, por la inflación en arriendos.

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

En línea con el actual ciclo desinflacionario del último año (inclusive al estancamiento en el segundo trimestre de 2024 y primer trimestre de 2025) proveniente de la disminución de las presiones inflacionarias a nivel internacional y local, se observa la reducción en las tasas de interés realizadas por el Banco de la República. Estas reducciones han permitido que el gasto financiero generara un menor impacto en el vehículo y en el Flujo de Caja Distribuible, atribuido conjuntamente a unas mejores condiciones en los créditos, a las amplias fuentes y cupos de financiamiento del portafolio de deuda, y de su diversificación en plazos e indicadores.

Las disminuciones en el primer trimestre de 2025 de los indicadores de IBR e IPC, han permitido que el costo de deuda del portafolio disminuyera, sin embargo, sigue teniendo un impacto en el gasto financiero, teniendo en cuenta que aproximadamente el 87% de la deuda del vehículo se encuentra indexada a dichos indicadores.

## 2. Información adicional

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

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

En el primer trimestre de 2025 no se identificaron nuevos riesgos y los existentes no presentaron variaciones materiales adicionales a las mencionadas a continuación, sin embargo, es posible que sobrevengan riesgos adicionales que a la fecha no sean conocidos o que actualmente no sean considerados relevantes, y cuya materialización podrían impactar el desempeño del fondo.

### 2.2. Vacancia

Durante 2025 el administrador inmobiliario y órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso como el Comité Asesor, 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, que entre enero y marzo de 2025 llevó a movimientos en el indicador de vacancia.

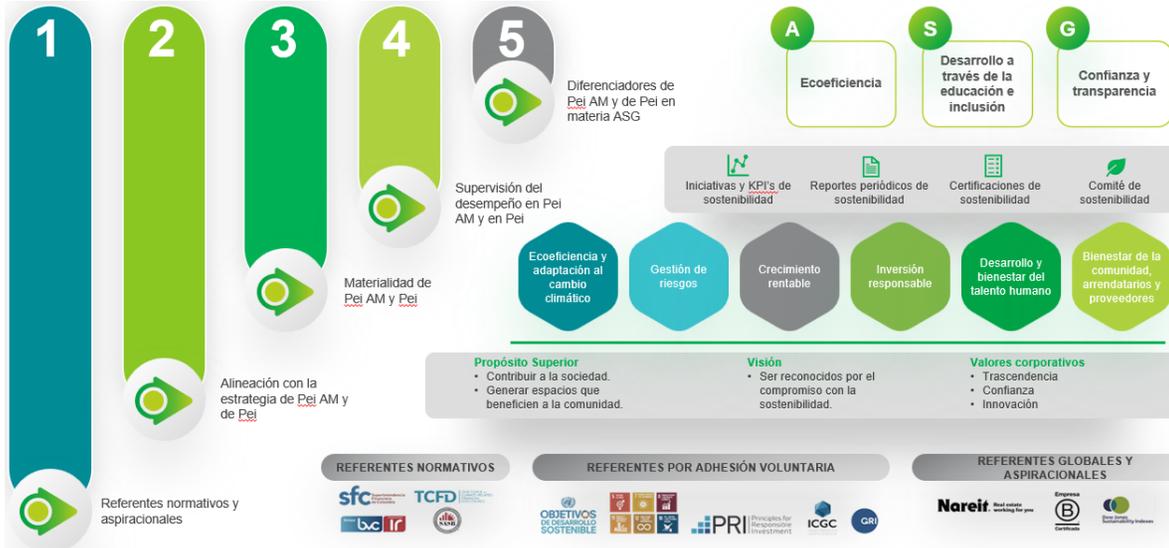
En el trimestre la vacancia física tuvo una variación de -0,38 pbs, ubicándose en 5,9% principalmente como consecuencia de salida de arrendatarios en la categoría i) corporativa, y ii) comercial. De igual manera, la vacancia económica tuvo un incremento respecto al cuarto trimestre de 2024, llegando a 7,12% como consecuencia de la entrega de espacios en las categorías mencionadas.

### 2.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable

La compañía Pei Asset Management S.A.S. (“Pei AM” o la “Administradora”) como encargada de la administración inmobiliaria del PEI, despliega una estrategia que persigue la administración y operación sostenible del portafolio. Esta estrategia está consolidada en un Modelo Corporativo de Sostenibilidad que se fundamenta en los Objetivos de Desarrollo Sostenible y en los Principios de Inversión Responsable – PRI, así como en estándares normativos nacionales e internacionales en materia de revelación de información y gestión de asuntos ambientales, sociales y de gobernanza. En el Modelo se han definido como aspectos diferenciadores (i) la ecoeficiencia de los activos bajo administración; (ii) el desarrollo a través de la inclusión y educación y (iii) la generación de confianza a través de altos estándares de transparencia.

Dichos diferenciadores cobijan la gestión permanente de seis asuntos materiales orientados a propender por la rentabilidad y perdurabilidad del negocio, los cuales fueron identificados a través de un ejercicio de conocimiento y entendimiento de las expectativas y potenciales impactos de la relación entre Pei AM, el PEI y sus grupos de interés, a saber: (i) ecoeficiencia y adaptación al cambio climático; (ii) gestión de

riesgos e innovación digital; (iii) crecimiento rentable; (iv) inversión responsable; (v) desarrollo y bienestar del talento humano; (vi) contribución al bienestar de la comunidad, arrendatarios y proveedores.



Durante el periodo de reporte, se llevó a cabo una actualización de la Política de Inversión Responsable, que tuvo como principal propósito incluir nuevas herramientas para fomentar la incorporación de prácticas sostenibles entre operadores, proveedores y arrendatarios de PEI. La nueva versión de la política puede ser consultada en [www.pei.com.co](http://www.pei.com.co). No se presentaron otros cambios materiales en las prácticas de sostenibilidad e inversión responsable que la Administradora aplica en la administración inmobiliaria del vehículo. Para conocer las prácticas actuales, lo invitamos a consultar los Informes de Sostenibilidad disponibles en [www.pei.com.co](http://www.pei.com.co) en la sección “Sostenibilidad”.

## 2.4. Gobierno Corporativo

Se informa que no se presentaron cambios materiales para el primer trimestre del 2025 en temas de Gobierno Corporativo por parte de Pei Asset Management para la administración del vehículo.

### Anexos

Estados Financieros al 31 de marzo de 2025 (Anexo 1)

Cordialmente,

**EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA**

Representante Legal

Aval Fiduciaria S.A.

Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI



## INFORME PRIMER TRIMESTRE 2025

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)



## **ANEXO 1**

### **ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2025**