

**Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos
(01/07/2025 – 31/12/2025)
Emisión Bonos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI**

Clase de Título:	Bonos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI
Emisor:	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI
Monto de la Emisión:	\$ 500.000.000.000 COP
Valor Nominal:	Es de Cien millones de Pesos (\$100.000.000)
Series:	Doce (12) Series: A, B, C, D, A-Pr, B-Pr, C-Pr, D-Pr, A-Am, B-Am, C-Am y D-Am.
Plazo de Vencimiento:	Todas las Series cuentan con plazos de redención desde un (1) año hasta treinta (30) años, contados a partir de la Fecha de Emisión.
Inversión Mínima:	Un millón de Pesos (COP 1,000,000), es decir un (1) Bono Ordinario, a menos que otra cantidad sea especificada en el Aviso de Oferta Pública correspondiente
Pago de Capital:	Al Vencimiento
Calificación Inicial:	BRC Investor Services S.A. otorgó una calificación de deuda de largo plazo de “AAA” al Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios del PEI. El Informe de Calificación completo se encuentra como Anexo 1 del Presente Prospecto de Información.
Administrador:	Deceval

Fuente: Prospecto de Emisión y colocación de Bonos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI

I. Entidad Emisora:

Patrimonio Estrategias Inmobiliarias (PEI).

II. Datos Relevantes

Los hechos relevantes presentados en el semestre del presente informe fueron publicados en la página web <https://banco.itaú.co/es/web/personas/neqocios-especializados/itaú-fiduciaria-colombia-s-a>.

Calificación:

Confirmamos las calificaciones de AA+ y de BRC 1+ del Programa de emisión y colocación de bonos ordinarios, bonos verdes y papeles comerciales hasta por la suma de \$1.5 billones de pesos colombianos (COP) del Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias (PEI).

La calificación de los bonos considera la tendencia favorable en la generación EBITDA del PEI, así como la reducción de sus niveles de apalancamiento a rangos entre 4x (veces) y 5x. Esto, fundamentado en una política financiera conservadora y a la espera de los resultados de una emisión de títulos participativos en el mercado.

El PEI mantiene una fuerte posición de negocio, característica sobre la que no prevemos cambios en el corto y mediano plazo. El vehículo refleja una adecuada diversificación por arrendatario y geografía, lo que se suma a su fortaleza en la calidad de sus activos administrados.

Para 2025, la calificadora evalúa la liquidez del PEI como suficiente teniendo en cuenta la relación de fuentes a usos ciertos proyectada de 1.1x, pero seguimos evidenciando condiciones ajustadas en 2026. Este riesgo se mitigaría frente a la maniobrabilidad que brinda su alto acceso al mercado bancario y de capitales.

Emisión de Bonos

Al corte del presente informe, el emisor no ha reportado el valor de los bonos en circulación y el estado de las emisiones a la fecha.

Informe Económico – Segundo Semestre 2025

Contexto Económico

El proceso de desinflación se revirtió, mientras que el crédito público generó ahorros significativos en los pagos de intereses, lo que dio un alivio temporal a las cuentas fiscales. Tras un cierre de inflación del 4,82% en 1S25, los precios de los alimentos y la vivienda condujeron a una inflación del 5,51% en octubre, el nivel más elevado desde 3Q24. Esta tendencia se conjugó con la expectativa de un ajuste desbordado para el SLMV en 2026, lo que llevó a que las expectativas de inflación a 12 meses de los analistas se situaran en un 4,6% y a que el promedio de tres años de inflaciones implícitas superase el 6%, en medio de un contexto de desinflación marginal de solo 10pbs a 5,1% en todo 2025. Tras el anuncio de un aumento del 23% en el SLMV (18% real), la curva swap IBR descontó el inicio de un ciclo alcista en enero, desde el 9,25% (tasa actual) hasta el 12,25% en el horizonte de política. En el frente fiscal, las operaciones de manejo de deuda (canjes de deuda interna y un TRS por USD9,325 millones) redujeron el pago de intereses de la nación en un 0,8% del PIB durante 2025. Este ahorro se vio compensado por un gasto primario récord equivalente a 19,7% del PIB, con el que el déficit primario culminaría en un 3,0% del PIB y el déficit total en un 6,2% del PIB (frente al 2,4% y el 7,1% del PIB establecidos en el marco fiscal de mediano plazo). El ajuste de las métricas fiscales estuvo acompañado por una colocación directa sin precedentes de TES por COP23 billones a un agente extranjero para pre-financiar las emisiones de 2026. Dado lo anterior, la agencia Fitch Ratings volvió a reducir la calificación crediticia de Colombia, pasando de BB+ a BB- con perspectiva estable, alineándose con la acción de S&P del semestre anterior. En este contexto, la curva de TES registró un desplazamiento al alza de 37 pb durante diciembre y revirtió sustancialmente las ganancias que se habían materializado en el tercer trimestre de 2025, por lo que, durante el semestre, el movimiento neto de la curva de TES de tasa fija fue de -10 pb. Por su parte, en el mismo período, el peso colombiano registró una revaluación del 8,5% y se posicionó como la moneda de mayor revaluación de la región, debido a las ventas netas del Ministerio de Hacienda (USD6,764 M en 2S25 y USD7,211 M en todo 2025), el carry trade y el debilitamiento del dólar a nivel global, impulsado por las expectativas de una Reserva Federal más laxa en el horizonte de la política, tras los tres recortes de tipos de interés ejecutados en la segunda mitad de 2025, situándolos en un rango del 3,5% al 3,75%.

III. Situación financiera

De conformidad con los estados financieros publicados por Estrategias Inmobiliarias PEI su situación financiera es la siguiente.

Pablo Valencia Agudo – Defensor del Consumidor Financiero principal, Mario Santiago Fajardo Buendía – Suplente. Carrera 10 No. 97A – 13 Oficina 502, Bogotá D.C., teléfono 6108161/4. Horario: lunes a viernes de 8:00 am a 6:00 pm en jornada continua, correo electrónico defensoriaita@legalcrc.com, página web www.ustarizabogados.com. Funciones: dar trámite a las quejas contra las entidades vigiladas en forma objetiva y gratuita, actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la entidad, de los asuntos de su competencia, es decir, aquellos que no se encuentren dentro del artículo 14 de la Ley 1328 de 2009, servicio gratuito, que podrá solicitar de manera explícita directamente ante el Defensor sin formalidad alguna, de conformidad con lo previsto en el numeral 11 del artículo 2.34.2.1.5 del Decreto 2555 de 2010 y la Ley 640 de 2001, el documento en el cual conste la conciliación realizada entre las partes prestará mérito ejecutivo y hará tránsito a cosa juzgada. Ser vocero de los consumidores financieros ante la Institución, lo cual implica la posibilidad de dirigir en cualquier momento a las Juntas Directivas o Consejos de Administración de las entidades recomendaciones, propuestas y peticiones.

Activo: Al finalizar al segundo semestre de 2025 el total de activos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$ 9.882.000.562 miles de pesos colombianos.

Pasivo: Al finalizar al segundo semestre de 2025 el total de pasivos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$ 2.146.246.993 miles de pesos colombianos.

Patrimonio: Al finalizar al segundo semestre de 2025 el total del patrimonio del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$ 7.138.227.859 miles de pesos colombianos.

Utilidad: Al finalizar al segundo semestre de 2025 el total de la utilidad del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$ 517.311.573 miles de pesos colombianos.

V. Fuentes

Para efectos de una mayor información sobre el objeto del presente informe consultar las siguientes direcciones en internet:

- <http://www.superfinanciera.gov.co/>
- <http://www.brc.com.co/>
- <http://www.corficolombiana.com/>

Oscar Lara Ortiz

Representante legal Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria actuando única y exclusivamente como Representante Legal de Tenedor de Bonos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI

E: Claudia Lozano

R: Ingrith Gomez