

**Es que Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos  
(01/01/2025 – 30/06/2025)  
Emisión Bonos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI**

<b>Clase de Título:</b>	Bonos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI
<b>Emisor:</b>	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI
<b>Monto de la Emisión:</b>	\$ 500.000.000.000 COP
<b>Valor Nominal:</b>	Es de Cien millones de Pesos (\$100.000.000)
<b>Series:</b>	Doce (12) Series: A, B, C, D, A-Pr, B-Pr, C-Pr, D-Pr, A-Am, B-Am, C-Am y D-Am.
<b>Plazo de Vencimiento:</b>	Todas las Series cuentan con plazos de redención desde un (1) año hasta treinta (30) años, contados a partir de la Fecha de Emisión.
<b>Inversión Mínima:</b>	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
<b>Pago de Capital:</b>	Al Vencimiento
<b>Calificación Inicial:</b>	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.
<b>Administrador:</b>	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/negocios-especializados/itaú-fiduciaria-colombia-s-a>.

**Calificación:**

BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores en revisión periódica confirmó las calificaciones de AA+ de deuda de largo plazo y de BRC 1+ de deuda de corto plazo del Programa de emisión y colocación de bonos ordinarios, bonos verdes y papeles comerciales hasta por la suma de COP1.5 billones del Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias.

**Entorno Económico**

**Informe Económico – Primer Semestre 2025**

**Contexto Económico**

Tras la desaceleración en el ritmo de recortes en diciembre de 2024 y el aumento del 9,5 % en el SLMV, el Banco de la República hizo una pausa en el ciclo bajista de las tasas de interés durante el primer semestre

del año (enero, marzo y junio). Precisamente, el proceso de desinflación resultó más lento de lo previsto, con un avance marginal de 15 pb hasta el 5,05 % en mayo (frente al 4,5 % pronosticado por el equipo técnico del emisor) para la inflación total, y de 34 pb hasta el 5,42 % para la métrica núcleo, que excluye alimentos y productos regulados. A pesar de la composición más dovish de la Junta Directiva con la entrada de dos codirectores asignados por el Gobierno de turno, el Banco Central solo realizó un recorte de 25 pb en la tasa de interés, hasta el 9,25 %. La lenta convergencia hacia el rango meta se combinó con un considerable deterioro fiscal debido a la inclusión de transacciones únicas por valor del 1,9 % del PIB, sustentadas por un recaudo inferior a previsto. Esto permitió cumplir la regla fiscal (RF) con un déficit del 6,7 % del PIB en 2024 (superior a la meta inicial del 5,6 % del PIB). A lo largo del semestre, la menor recuperación de los ingresos impulsó la activación de la cláusula de escape de la RF y la revisión de la meta de déficit fiscal para 2025 desde el 5,1 % hasta el 7,1 % del PIB (2 puntos porcentuales por encima de lo permitido por la RF). Aunque el déficit a financiar aumentó en COP39 billones, las emisiones de TES solo aumentaron en 13 billones de pesos colombianos, debido a la financiación a través de operaciones de tesorería por COP40 billones. En un contexto de pérdida de credibilidad fiscal doméstica, precedida por una doble rebaja de la calificación soberana por parte de Moody's y S&P (hasta Baa3 y BB en moneda local), una recuperación económica más resiliente de lo esperado en el primer trimestre de 2024 (2,7 % a/a), y la alta incertidumbre externa, se sumaron a los argumentos de cautela del Emisor. Precisamente, el anuncio de tarifas recíprocas el día de la liberación dilató la convergencia de la inflación a la meta en Estados Unidos, lo que pospuso la reanudación del ciclo bajista de tasas de interés para la Reserva Federal (Fed). La incertidumbre de la política arancelaria y una política fiscal más expansiva en EE. UU. provocó una depreciación global del dólar hasta mínimos de tres años. Pese a las crecientes tensiones geopolíticas en Oriente Medio la nota del Tesoro a 10 años solo presentó una corrección moderada hasta el 4,2 % en la primera mitad de 2025. Así, el aumento promedio de la curva de deuda pública local se contuvo con un desplazamiento promedio de 10 pb, donde la parte larga aumentó 31 pb, lo que refleja el deterioro estructural de las finanzas públicas a medio plazo.

### III. Situación financiera

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

**Activo:** Al finalizar al primer semestre de 2025 el total de activos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$9,919,879,689 miles de pesos colombianos.

**Pasivo:** Al finalizar al primer semestre de 2025 el total de pasivos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$ 3,414,250,988 miles de pesos colombianos.

**Patrimonio:** Al finalizar al primer semestre de 2025 el total del patrimonio del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$6,505,628,701 miles de pesos colombianos.

**Utilidad:** Al finalizar al primer semestre de 2025 el total de la utilidad del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI asciende a \$ 262,735,129 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/>

Fiduciaria



**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: Nataly Lopez