



INFORME PRIMER TRIMESTRE 2026

PATRIMONIO AUTONÓMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)

Domicilio: Cra 13 # 26-45 Piso 1

Bogotá D.C.

Año 2026



Asset
Management



Tabla de Contenido

1. Situación Financiera	7
1.1. Estados Financieros	7
1.2. Análisis del Administrador Inmobiliario sobre los resultados de la operación y la situación financiera	8
1.3. Variaciones materiales en la situación financiera y en los resultados de la operación	8
1.3.1. Flujo de Caja Distribuible	8
1.3.2. Rentabilidad y valor de la unidad	9
1.4. Análisis Cuantitativo y Cualitativo del riesgo de mercado como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado	10
1.4.1. Riesgos identificados por el Agente de Manejo	10
1.4.1.1. Riesgos Estratégicos	10
1.4.1.2. Riesgos de mercado	10
1.4.1.3. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés	11
1.4.1.4. Riesgo de liquidez	11
1.4.1.5. Gestion de riesgo operacional	11
1.4.2. Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario	12
1.4.2.1. Inflación	12
1.4.2.2. Sensibilidad de los resultados del vehículo ante fluctuaciones en las tasas de interés	12
2. Información adicional	13
2.1. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos	13
2.2. Vacancia	13
2.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable	13
2.4. Gobierno Corporativo	14

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.

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.

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

INFORME TRIMESTRAL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – (PEI)

PRIMER TRIMESTRE 2026

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 2026 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:

Fideicomitente/ Originador	PEI Asset Management S.A.S.
Agente de Manejo	Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A)
Administrador Inmobiliario	PEI Asset Management S.A.S.
Agente Colocador	Corredores Davivienda/ Alianza Valores/ Aval Casa de Bolsa/ Valores Bancolombia/ Credicorp Capital (antes Ultraserfinco)
Representante Legal de los Inversionistas	Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.
Administrador del Programa de Emisión	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 2026 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 2026 se registraron ingresos operacionales por \$ 220.102 MM alcanzando un incremento de 6,9% con respecto al mismo periodo de 2025.

En lo corrido del año 2026, se renovaron el 96,8% de los contratos, alcanzando una retención de 14.469 m2 y una colocación de 3.749 m2.

La utilidad operacional (NOI) fue de \$ 189.288 MM para el primer trimestre de 2026 con un margen operacional de 86.0%. Por su parte, el EBITDA en el periodo comprendido entre enero y marzo de 2026, registró un valor de \$ 160,707 MM lo que representa un incremento del 7,1% respecto del primer trimestre de 2025; mientras que el margen EBITDA alcanzó un 73,0%.

Por su parte, el costo de financiación para el primer trimestre del presente año se ubicó en 11,72%, 88 pbs por debajo del primer trimestre de 2025. La reducción está asociada a la recomposición del portafolio de deuda con spreads competitivos y al repago de parte del portafolio de deuda, objetivo de la duodécima emisión de Títulos participativos del vehículo. Esto a su vez incide en la reducción del gasto financiero a lo largo de 2026.

Adicionalmente, el primer trimestre cerró con una cartera neta de \$ 6.193 MM lo que equivale a un 0,74% del total de los ingresos.

En el trimestre la vacancia física presentó un aumento de 82 pbs, del mismo modo, que la vacancia económica registro un aumento de 19 pbs frente al mismo periodo de 2025, ubicándose en 6,71% y 7,31%, respectivamente.

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.

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – PEI

- El décimo día (10°) hábil del mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1° de abril y el 30 de junio del año en curso.
- 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.
- 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 del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias a través del Deposito Centralizado de Valores de Colombia S.A, ha pagado a los Inversionistas de títulos participativos emitidos por el patrimonio autónomo el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación.

A continuación, se detalla la información correspondiente a los pagos realizados durante el segundo, tercer y cuarto trimestre de 2025 y el primer trimestre de 2026:

Fecha Corte	Fecha Pago	No. Títulos circulación	Valor Utilidad	Valor Restitución Capital	Retención en la fuente	Retención de Ica (Pasto-Bogotá-Barranquilla-Neiva-Cucuta - Bucaramanga)	Valor Neto de Giro
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
31/12/2025	13/02/2026	49.953.606	\$ 85.320.759	\$ 14.686.360	\$ 1.064.547	\$ 454.888	\$ 98.487.684

Se informa que el Flujo de Caja Distribuible (FCD) correspondiente al pago realizado el primer trimestre de 2026 tuvo un componente de restitución de capital por valor de 14.686.360. La retención en la fuente se efectuó sobre el valor distribuido por Título, de acuerdo con la calidad tributaria de cada Inversionista.

Por otra parte, el 15 de mayo del 2026 se efectuará el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al primer trimestre de 2026 en el que se repartirán \$ 60.943 MM equivalentes a \$1.220 por título.

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/informacionrelevantegeneral>).

1.3.2. Rentabilidad y valor de la unidad

La rentabilidad de mercado total del portafolio con corte a marzo 2026 correspondiente a los últimos 12 meses cerró en -0,62%, explicado por un dividendo Yield del 9,08% y un cambio en el valor del Título del -8,87%, pasando del \$ 71.000 a \$ 64.000.

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 PEI 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. 11) 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 PEI 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 PEI, 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 PEI 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 PEI 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 PEI, 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 Coordinación de Riesgo Operacional - TPRM, la cual se encuentra bajo la Gerencia de Riesgos de Negocio.

El Sistema de Administración de Gestión 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 GRO. 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.

A corte del primer trimestre del 2026 no se presentaron eventos de riesgo asociados al negocio.

1.4.2. Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario

1.4.2.1. Inflación

El entorno inflacionario, caracterizado por una reducción parcial de la volatilidad tanto a nivel nacional como global, continúa en un proceso de normalización del impacto sobre los activos inmobiliarios, evidenciando una moderación gradual en la incidencia sobre la valorización de los activos y el gasto financiero de corto y largo plazo.

Al cierre del primer trimestre de 2026, la inflación anual se ubicó en 5,56%, 27pbs por encima frente a febrero (5,29%) y 21pbs por encima respecto a enero (5,35%); en la comparación interanual se sitúa 47pbs por encima frente al primer trimestre de 2025 (5,09%). El desempeño de este trimestre obedeció principalmente a (i) Información y comunicación, y (ii) alimentos y bebidas no alcohólicas. En este contexto, el Banco de la República incrementó en 100pbs la tasa de política monetaria, ubicándola en 11,25%, ratificando una postura cautelosa frente a la persistencia inflacionaria y al comportamiento de las expectativas de mercado.

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

Durante el primer trimestre de 2026, la persistencia de presiones inflacionarias locales, junto con el ajuste de la política monetaria, incidieron en el costo financiero del vehículo. Si bien las fuentes y cupos de financiamiento presentan diversificación por plazo e indexación, el entorno de tasas elevadas continúa representando un factor de sensibilidad relevante sobre el gasto financiero y, por tanto, sobre el Flujo de Caja Distribuible.

Para este primer trimestre de 2026, el incremento en la tasa de política monetaria y la persistencia de la inflación generaron presiones sobre el costo promedio de la deuda frente al cierre de 2025. El impacto sobre los resultados sigue siendo material, dado que aproximadamente el 89% de la deuda del vehículo está indexada a IBR y/o IPC; por tanto, variaciones de corto plazo en estas referencias se transmiten con rapidez al gasto financiero y, en consecuencia, al Flujo de caja Distribuible.

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 2026 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 2026 el administrador inmobiliario y órganos de gobierno corporativo 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 2026 llevó a movimientos en el indicador de vacancia.

En el primer trimestre la vacancia física tuvo una disminución de 7pbs frente al cierre de 2025, ubicándose en 6,71% principalmente como resultado de nuevos espacios colocados especialmente de la categoría de Activos Corporativos. Por su parte, la vacancia económica tuvo un incremento de 96pbs con respecto al cierre de 2025, llegando a 7,31%, como consecuencia de periodos de gracia otorgados principalmente en la categoría de Activos Corporativos.

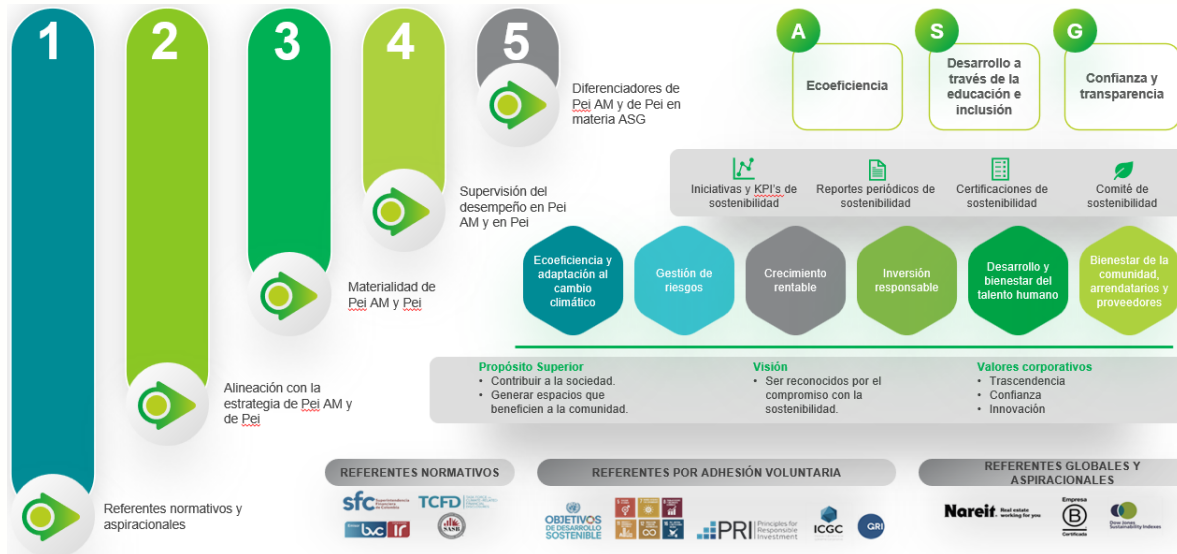
2.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable

La compañía Pei Asset Management S.A.S. (“Pei AM” o la “Administradora”) como encargada de la administración inmobiliaria de 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,

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – PEI

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.



Capital Towers, activo corporativo del portafolio de PEI, obtuvo la certificación LEED Gold en Operación y Mantenimiento (O+M), uno de los estándares más reconocidos a nivel mundial en edificaciones sostenibles. Este logro posiciona al activo como un referente en eficiencia operativa, sostenibilidad y bienestar para sus ocupantes.

Con este logro, PEI continúa avanzando en su estrategia de sostenibilidad, alcanzando 15 activos certificados y 16 certificaciones que representan el 23% del GLA del portafolio.

Para conocer las prácticas actuales, lo invitamos a consultar los Informes de Sostenibilidad disponibles en 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 2026 en temas de Gobierno Corporativo por parte de Pei Asset Management para la administración del vehículo ni para el Comité Asesor de PEI.

Anexos

Estados Financieros al 31 de marzo de 2026 (Anexo 1)

Cordialmente,

OMAR ANDRES TORRES DAZA

Representante Legal

Aval Fiduciaria S.A. Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI



INFORME PRIMER TRIMESTRE 2026

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)

ANEXO 1

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 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