

## Reporte de calificación

---

### PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)

**Contactos:**

**Lina Vélez Ramírez**

[lina.velez@spglobal.com](mailto:lina.velez@spglobal.com)

**Edgar Mauricio Robles Cifuentes**

[edgar.robles@spglobal.com](mailto:edgar.robles@spglobal.com)

# PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI) Administrado por PEI ASSET MANAGEMENT S.A.S.

## I. ACCIÓN DE CALIFICACIÓN:

BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores confirmó la calificación de G aaa del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (en adelante PEI).

Nuestra calificación de eficacia en la gestión de portafolios es una opinión sobre la consistencia en las políticas de inversión del portafolio, en el nivel de retornos absolutos y en los retornos ajustados por el riesgo, y no es comparable con la calificación de riesgo de crédito y de mercado de un fondo de inversión colectiva.

## II. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN:

**Definición del portafolio, políticas de inversión y diversificación: El PEI mantiene una política de inversión consistente con un perfil de riesgo moderado, respaldado por estrategias resilientes en entornos macroeconómicos desafiantes.**

El PEI mantuvo su estrategia de inversión en un riesgo moderado. El vehículo invierte principalmente en activos inmobiliarios de los segmentos comercial, corporativo, logístico, especializado y hospitalidad, así como en derechos fiduciarios que tengan como activos subyacentes bienes inmuebles. Para la inclusión de activos en el portafolio se consideran criterios fundamentales como la rentabilidad esperada y el potencial de generación de rentas o valorización, particularmente en función de la ubicación de los activos. Consideramos que estos lineamientos son consistentes con la naturaleza del vehículo y favorecen la sostenibilidad de sus flujos.

La rentabilidad esperada estimada por el administrador para un horizonte de 10 años es de IPC+6.47% - IPC+6.67%, manteniendo una reducción frente a periodos anteriores debido a condiciones macroeconómicas menos favorables que ejercen una mayor presión el costo financiero. Comparado con otros fondos inmobiliarios, el PEI se mantiene como una alternativa competitiva en términos de retornos a largo plazo.

Consideramos que la diversificación de fuentes de fondeo continúa siendo uno de los principales factores positivos del PEI. Esto le otorga una mayor flexibilidad financiera para enfrentar escenarios macroeconómicos adversos. El PEI cuenta con los siguientes medios de financiación i) sistema financiero y organismos multilaterales, hasta por un máximo de 35% del valor de los activos bajo administración (AUM por sus siglas en inglés), similar al de otras alternativas de inversión inmobiliarias, ii) emisiones de títulos o bonos y iii) cuentas por pagar asociadas a pagos a plazos del precio de activos inmobiliarios y/o de derechos fiduciarios cuyos subyacentes sean activos inmobiliarios que hayan sido adquiridos por el patrimonio autónomo.

### **Evolución del vehículo: La estabilidad operativa y la adecuada gestión del portafolio continúan favoreciendo la posición de negocio del PEI en el corto y mediano plazo.**

Al cierre de 2025, el PEI mantuvo una posición relevante en el mercado inmobiliario colombiano, respaldada por activos bajo administración (AUM por sus siglas en inglés) superiores a COP10.19 billones, un área arrendable de más de 1.15 millones de m<sup>2</sup> y presencia en 32 ciudades y municipios. Factores que continúan favoreciendo su diversificación y estabilidad de ingresos.

La composición de activos inmobiliarios por línea de negocio y ubicación geográfica se mantuvo estable frente a los últimos tres años, cumpliendo con los límites establecidos por diversificación geográfica: 85% para Bogotá, 50% para Medellín y Cali y de 30% para ciudades intermedias. Así como los límites por tipo de activo de 70%, arrendatario del 20%.

Durante 2025, el vehículo distribuyó COP225,066 millones a los inversionistas, equivalentes a COP5,040 por título, por encima a los niveles observados en los últimos dos años, lo que se traduce en un rendimiento por dividendo (*Dividend Yield* – DY) patrimonial de 3.46%, superior al 2.21% generado en 2024. Este comportamiento respondió principalmente al crecimiento de los ingresos operacionales y a la reducción del gasto financiero neto, debido a la emisión del duodécimo tramo y la gestión activa de la estructura de deuda.

La rentabilidad patrimonial del PEI anual del portafolio cerró el año en -0.20% E.A., explicada por la reducción del 3.6% del valor patrimonial unitario, como efecto del incremento en el número de títulos en circulación tras la emisión del tramo XII (ver Gráfico 1 de la Ficha Técnica). No obstante, la rentabilidad de mercado fue de 22.22% impulsada principalmente por dos factores: un rendimiento por dividendo de mercado del 6.3%, y una valorización del 14.26% en el precio del título en el mercado secundario. Consideramos que esta diferencia se debe a la naturaleza de ambos indicadores, mientras el primero recoge el efecto de dilución sobre el Net Asset Value (NAV por sus siglas en inglés) por título, la segunda refleja una evolución favorable en la percepción de valor del vehículo por parte del mercado sin que esto refleje mayores niveles de riesgo o cambios en las políticas definidas por el administrador.

Consideramos que la fortaleza institucional, la diversificación del portafolio de activos inmobiliarios y su horizonte de inversión a largo plazo le otorgan al vehículo las herramientas necesarias para sobrellevar factores adversos en el mediano plazo. No obstante, se debe mantener un monitoreo permanente a la evolución, así como las distintas estrategias del administrador en la gestión del portafolio inmobiliario a corto y mediano plazo.

### **Portafolio activo: La calidad del portafolio y su diversificación continúan respaldando la capacidad del PEI para mantener ingresos recurrentes, con oportunidades de mejora en algunos segmentos en términos de absorción y vacancia.**

La composición del portafolio por ubicación geográfica según los cánones de arrendamientos y por arrendatarios se mantienen sin cambios relevantes frente a las últimas dos revisiones y no pronosticamos cambios significativos en la composición del portafolio durante los próximos 12 meses. Las ciudades principales como Bogotá, Cali, Medellín, y Barranquilla registraron participaciones del 46.4%, 15.7%, 9.5% y 6.4%, respectivamente y el mayor arrendatario Grupo Bolívar/Davivienda alcanza una participación del 7.78%, el resto no supera el 4% del total del portafolio.

## PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)

Durante los últimos años se ha registrado una tendencia a la baja en la duración de los contratos, pasando a un promedio de cuatro años en 2025 desde uno de cinco años en 2022, especialmente en el segmento corporativo. Si bien consideramos que esto podría afectar la percepción sobre la estabilidad de los flujos futuros, esta situación podría permitirles capturar oportunidades de mercado, teniendo en cuenta las altas especificaciones de sus activos, lo que les brinda mayor resiliencia y para escalar sus rentas.

En 2025, la vacancia física se incrementó en 126 pbs, alcanzando niveles del 6.78%. De acuerdo con el administrador, este comportamiento se debe principalmente a factores puntuales del segmento logístico de salidas anticipadas, en activos como Bodega Mosquera. Asimismo, el segmento corporativo mantiene una tendencia relativamente estable durante los últimos tres años con vacancias cercanas al 12%. Si bien la vacancia económica registró una leve mejora frente a 2024 (13pbs), la vacancia física aumentó, por lo que continuaremos monitoreando la capacidad del vehículo para absorber espacios disponibles.

En nuestra opinión, aunque el menor diferencial (*spread*) entre los retornos frente a pares y a la referencia (*benchmark*) representa un desafío para el vehículo, la gestión adecuada del administrador, su visión a largo plazo, la diversificación del portafolio y las altas especificaciones del activo subyacente le brindan las herramientas necesarias para mitigar estos efectos.

**Pasivo del fondo y liquidez del portafolio: La estructura de deuda del PEI y la estabilidad de sus flujos operativos, esperamos continúen respaldando en el mediano plazo una adecuada gestión de liquidez, a pesar de las presiones asociadas al costo de la deuda.**

Los títulos transados en el mercado secundario mantienen un descuento cercano al 54.6% (4 de marzo de 2026), cifra que se ha mantenido relativamente estable desde 2024. Pese a la coyuntura evidenciada en el mercado de capitales y su iliquidez, destacamos favorablemente las medidas del gestor para promover la liquidez del título, tales como la colaboración con un formador de liquidez (Alianza) y la inclusión en índices como el MSCI COLCAP, MSCI All Colombia Select, MSCI Nuam y S&P Colombia Select, lo cual le ha permitido un incremento significativo en su volumen transado durante los últimos dos años.

Desde su incorporación a índices, la base de inversionistas del PEI continua mostrando una diversificación adecuada, con un total de más de 8,800 inversionistas y representó cerca del 2% del volumen total negociado de las especies que componen el MCSI Colcap. Los fondos de pensiones, junto con las personas jurídicas y naturales continúan siendo los mayores tenedores de títulos participativos, con una composición del 41.2%, 32.3% y 9.3% respectivamente. Desde la incorporación de inversionistas internacionales en 2024, han incrementado su participación cercana al 9% desde un 6.4% del capital (*equity*) del portafolio. Este incremento responde a la migración a la rueda de renta variable y al ingreso en los índices, lo que ha ampliado su alcance y mejorado la liquidez en el mercado secundario.

El valor del título en el mercado secundario mantiene los descuentos en las cotizaciones con respecto a su valor en libros. De esta forma, transaron con un rango de precios promedio entre \$82,000 pesos colombianos (COP) y COP67,500 con un valor en libros promedio anual 2025 de COP148,496 manteniendo un descuento cercano al 51%. En el transcurso del 2025, el precio del título en el mercado secundario aumentó un 14.2%, alcanzando COP 79,960 a finales de diciembre. El volumen transado fue de aproximadamente COP1,997 millones en 2025, lo que representa una reducción en comparación con 2024, y refleja una estabilización en su comportamiento tras la entrada los índices.

A cierre de 2025, el saldo de deuda del PEI totalizó COP2.88 billones (incluyendo bonos y *leasing* financieros), con un LTV de 28.3% desde 33.29% a cierre de 2024. Asimismo, 91.1% de la deuda correspondía a obligaciones de largo plazo. Durante el último año, la emisión del tramo XII por COP500,000 millones y la gestión activa con entidades financieras contribuyeron a una reducción del

gasto financiero neto de COP70,984 millones, frente a 2024, factor que ponderamos de forma positiva y que le permitió incrementar su rendimiento por dividendo en 2025.

El cupo total de crédito con entidades financieras totalizaba COP3,449 millones, de los cuales el PEI ha utilizado COP2,121 millones, lo que representa el 61%. El nivel de apalancamiento neto del vehículo a cierre de 2025 fue de 4.77x menor al de 2024 de 5.76x, que se debe a la amortización de la deuda y un incremento en la generación EBITDA LTM del 5.47%. Consideramos que 2026 seguirá siendo un año retador para el PEI debido a la tendencia alcista de tasas de interés, sin embargo, ponderamos de forma positiva la estructura de deuda y los menores vencimientos en los próximos 24 meses de COP263,892 millones en 2026 y 423,557 millones en 2027 (antes cercanos a COP1 billón).

### **Gestión del administrador: La experiencia del administrador y su estructura de gobierno corporativo continúan respaldando indicadores inmobiliarios alineados con altos estándares de la industria.**

PEI Asset Management ha establecido una estructura organizacional que aplica los más altos estándares del mercado en sus operaciones diarias. Destacamos favorablemente sus prácticas de gobierno corporativo, que incluyen manuales documentados que abordan las particularidades de cada línea de negocio.

El administrador se enfoca en proteger el valor generado en el vehículo mediante la gestión de riesgos, considerando tanto el entorno nacional como internacional y los factores internos del manejo del portafolio. La estructura organizacional permite identificar y evaluar los riesgos a los que está expuesto el negocio, analizar oportunidades de inversión y generar reportes para los comités de seguimiento y los inversionistas. Los órganos de gobierno del vehículo los componen una asamblea y un Comité Asesor.

De igual forma, destacamos positivamente las prácticas de transparencia y revelación de información. En 2025, el gestor participó de manera voluntaria en la Encuesta Código País, lo que llevó a que el PEI recibiera, por tercer año consecutivo, el Reconocimiento Emisores - IR de la Bolsa de Valores de Colombia, otorgado a los emisores con las mejores prácticas de divulgación.

### Riesgo de crédito y de contraparte

La gestión del riesgo de crédito incluye múltiples mecanismos para evaluar la calidad crediticia de arrendatarios y terceros involucrados en la operación. Esta evaluación se realiza mediante un modelo de calificación interno que permite un seguimiento continuo de los factores fundamentales, generando alertas tempranas cuando es necesario.

La gestión del riesgo de contraparte se basa en la evaluación constante del desempeño de las entidades con las que se realizan operaciones de tesorería. Se establecen criterios de cumplimiento DVP en sistemas de liquidación y compensación aprobados para cualquier operación pendiente.

La cartera del PEI ha demostrado una notable resiliencia a lo largo de ciclos económicos y políticos, gracias a una base diversificada de arrendatarios y a una relación cercana con ellos. Para 2025, la cartera neta sobre ingresos operacionales se situó en 0.47% (COP 3,844 millones), manteniéndose en niveles mínimos.

### Riesgo de mercado

## PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)

Consideramos que el administrador cuenta con herramientas efectivas para evaluar integralmente los riesgos de mercado a los que se expone el vehículo. Esto le permite tomar decisiones acertadas y oportunas para conservar el valor para los inversionistas. PEI tiene un Comité Financiero y de Mercado de Capitales que se reúne periódicamente para monitorear las variables del mercado y anticipar su impacto en los retornos de los inversionistas, así como en las condiciones de financiamiento.

### Riesgo operativo

El administrador ha fortalecido su estructura organizacional para cumplir adecuadamente con los requerimientos del negocio. El riesgo operativo del PEI se mitiga a través de comités operativos y técnicos que analizan los resultados financieros del vehículo, evaluando y ejecutando acciones pertinentes para alinearse con su estrategia y objetivos en términos de rentabilidad y gestión de activos inmobiliarios.

PEI Asset Management colabora con socios estratégicos que apoyan funciones de comercialización, facturación y mantenimiento de inmuebles, entre otras. Estos socios tienen amplia experiencia en la gestión de este tipo de activos, lo que se traduce en prácticas adecuadas para preservar los inmuebles del portafolio, contribuyendo a su valorización y generando un efecto positivo en los retornos del vehículo.

Dentro de su estrategia corporativa, el PEI busca optimizar su portafolio inmobiliario mediante desinversiones, adquisiciones, expansiones, redesarrollo y reconversión de activos, todo con el objetivo de mejorar los niveles de rentabilidad y extender la duración de los contratos a largo plazo.

### **Contingencias**

Según información del calificado, a diciembre de 2025 no tenía procesos jurídicos que pudieran afectar su posición patrimonial. Asimismo, el agente de manejo del PEI, Aval Fiduciaria, no afrontaba procesos en contra ante la Superintendencia Financiera de Colombia y el Autorregulador del Mercado de Valores (AMV).

## **III. FACTORES PARA MODIFICAR LA CALIFICACIÓN**

Qué podría llevarnos a confirmar la calificación:

- El mantenimiento de la coherencia en la estrategia de administración e inversión del vehículo, reflejada en indicadores inmobiliarios sólidos y consistentes a lo largo del tiempo.
- La fortaleza de los lineamientos de inversión del portafolio en cuanto a rentabilidades absolutas y en comparación con su índice de referencia y sus pares.
- La capacidad del administrador para identificar y aprovechar oportunidades de inversión que aumenten la diversificación del portafolio y mitiguen riesgos asociados a cambios en el entorno económico.

Qué podría llevarnos a bajar la calificación:

- Una disminución significativa y sostenida de los niveles de rentabilidad en comparación con sus pares, lo que indicaría una pérdida de competitividad en el mercado.

## PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)

- Cambios significativos y sostenidos en la diversificación del portafolio de activos inmobiliarios, derivado de desinversiones concentradas, adquisiciones en activos no estabilizados o mayor exposición a segmentos volátiles, que resulten en un deterioro notable de las métricas del negocio inmobiliario.
- Incrementos sostenidos en la vacancia física y económica que superen nuestras proyecciones, ante menor adsorción o mayores tiempos de colocación que afecten negativamente la generación de ingresos del vehículo.

### IV. INFORMACIÓN ADICIONAL:

|                      |   |
|----------------------|---|
| Tipo de calificación | Eficiencia en la gestión de portafolios |
| Número de acta       | 2923                                    |
| Fecha del comité     | 19 de marzo de 2026                     |
| Tipo de revisión     | Revisión periódica                      |
| Administrador        | PEI Asset Management S.A.S              |
| Miembros del comité  | María Carolina Barón                    |
|                      | José Ricardo Herrera Hennessey          |
|                      | Fangchun Rong                           |

#### *Historia de la calificación*

Revisión periódica Mar./25: G aaa

Revisión periódica Mar./24: G aaa

Calificación inicial Dic./06: G a

*La visita técnica para el proceso de calificación se realizó con la oportunidad suficiente por la disponibilidad del emisor o entidad y la entrega de la información se cumplió en los tiempos previstos y de acuerdo con los requerimientos de BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores.*

*BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores no realiza funciones de auditoría, por tanto, la administración de la entidad asume entera responsabilidad sobre la integridad y veracidad de toda la información entregada y que ha servido de base para la elaboración del presente informe. Por otra parte, BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores revisó la información pública disponible y la comparó con la información entregada por la entidad.*

La información financiera incluida en este reporte se basa en los estados financieros auditados de los últimos tres años y no auditados a diciembre del 2025.

En caso de tener alguna inquietud en relación con los indicadores incluidos en este documento, puede consultar el glosario en [www.brc.com.co](http://www.brc.com.co)

Para ver las definiciones de nuestras calificaciones visite [www.brc.com.co](http://www.brc.com.co) o bien, haga clic [aquí](#).

V. FICHA TÉCNICA

CALIFICACIÓN EFICIENCIA DE GESTIÓN DE PORTAFOLIO  
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)

Calificación: **G aaa**

Contactos:  
Lina Vélez Ramírez [lina.velez@spglobal.com](mailto:lina.velez@spglobal.com)  
Edgar Mauricio Robles Cifuentes [edgar.robles@spglobal.com](mailto:edgar.robles@spglobal.com)

Administrador Inmobiliario: Pei Asset Management S.A.S  
Agente de Manejo: Fiduciaria Corficolombiana S.A.  
Fecha última calificación: 19 de marzo de 2026  
Seguimiento a: 31 de diciembre de 2025

DEFINICIÓN DE LA CALIFICACIÓN

Eficacia en la Gestión de Portafolios **G aaa**

La calificación G aaa es la más alta otorgada por BRC, lo que indica que tanto la calidad de las políticas y procesos de inversión con que cuenta el Portafolio, como la consistencia de sus retornos en comparación con el índice de referencia o con portafolios de características de inversión similares son sumamente altas.

EVOLUCIÓN DEL TÍTULO

Recursos Administrados y Rentabilidad Obtenida

|   |                         |         |
|---|-------------------------|---------|
| Valor en pesos COP:                           | 31 de diciembre de 2025 | 142,944 |
| Crecimiento Anual del valor del título        |                         | -3.60%  |
| Crecimiento Semestral del valor del título    |                         | -6.05%  |
| Volatilidad anual del valor del título 1/     |                         | 0.25%   |
| Volatilidad semestral del valor del título 1/ |                         | 0.25%   |

Gráfico 1. Propiedad de inversión y valor de la unidad

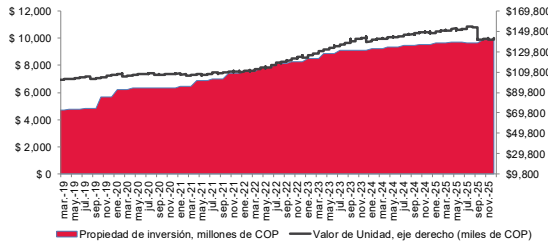


Gráfico 2. Rentabilidad E.A. promedio mensual desde inicio de operaciones vs Benchmark 2/

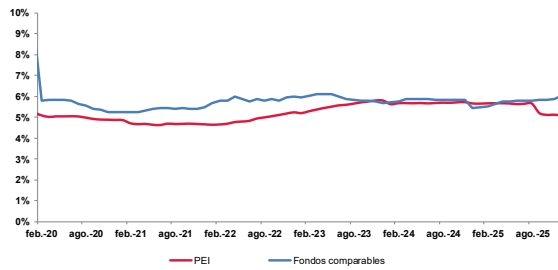


Tabla 3. Concentración en los Cinco Mayores Arrendatarios

| Arrendatario | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Primero      | 10.4% | 9.7%  | 7.3%  | 8.6%  | 7.8%  | 7.8%  |
| Segundo      | 4.6%  | 4.3%  | 3.5%  | 3.9%  | 3.4%  | 3.3%  |
| Tercero      | 4.2%  | 3.0%  | 3.3%  | 2.9%  | 2.7%  | 2.7%  |
| Cuarto       | 3.2%  | 2.9%  | 2.8%  | 2.5%  | 2.4%  | 2.4%  |
| Quinto       | 3.0%  | 2.8%  | 2.4%  | 2.4%  | 2.0%  | 2.0%  |
| Total        | 25.4% | 22.7% | 19.2% | 20.2% | 18.3% | 18.3% |

Tabla 1. Desempeño Financiero

| VEHICULO DE INVERSIÓN          | Anual | Semestre | Trimestre |
|--------------------------------|-------|----------|-----------|
| Rentabilidad 1/                | 5.48% | 5.10%    | 5.69%     |
| Volatilidad 2/                 | 0.26% | 0.02%    | 0.03%     |
| BENCHMARK                      | Anual | Semestre | Trimestre |
| Rentabilidad Promedio Pares 3/ | 5.59% | 5.70%    | 5.74%     |
| Volatilidad                    | 0.15% | 0.06%    | 0.06%     |

Tabla 4. Vacancia física

| Segmento       | 2021  | 2022 | 2023  | 2024  | 2025  |
|----------------|-------|------|-------|-------|-------|
| Comercio       | 7.8%  | 6.1% | 4.1%  | 4.1%  | 4.1%  |
| Logística      | 3.0%  | 3.5% | 0.0%  | 2.5%  | 5.7%  |
| Corporativo    | 10.3% | 8.5% | 10.7% | 12.0% | 12.4% |
| Vacancia total | 6.9%  | 5.7% | 4.3%  | 5.5%  | 6.8%  |

Tabla 2. Retornos ajustados por nivel de riesgo

|                                   | Desde inicio de operaciones |        |                       |        |             |        |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------|-----------------------|--------|-------------|--------|
|                                   | Jul. 2025 - Dic. 2025       |        | Ene. 2025 - Dic. 2025 |        | PEI vs. IPC |        |
| PEI vs. Pares                     | + 6.68%                     |        |                       |        | + 6.68%     |        |
| PEI vs. IPC                       | -1.35%                      | -1.68% | -1.64%                | -2.74% | -0.71%      | -2.08% |
| Beta /5                           | 1.98                        | 0.02   | -0.22                 | 0.07   | -0.41       | 0.08   |
| Correlación con rent. objetivo /6 | 39%                         | 10%    | -65%                  | 82%    | -69%        | 75%    |

1/ Rentabilidad promedio anual desde el inicio de las operaciones  
2/ Volatilidad: medida que la desviación de la variación porcentual diaria del valor del título para el periodo mencionado.  
3/ Grupo comparable establecido por BRC Ratings - S&P Global S. A. SCV de características similares en el mercado.  
4/ Information ratio: mide la rentabilidad extra obtenida por el vehículo de inversión como consecuencia de la habilidad del gestor con relación al mercado, teniendo en cuenta la volatilidad del exceso de los retornos sobre el Benchmark. Cuánto más grande es el indicador implica un mayor retorno que su tasa objetivo con una volatilidad menor.  
5/ Beta: mide la volatilidad relativa (el riesgo) del vehículo, siendo 1 la volatilidad de la rentabilidad objetivo. Un beta superior a 1 significa que el portafolio tiene una volatilidad mayor que su Benchmark. Un beta inferior a 1 implica que el portafolio es menos volátil que su rentabilidad objetivo.  
6/ Correlación: Relación recíproca de medida de asociación lineal entre el valor de la unidad del Fondo y la rentabilidad objetivo.

La información contenida en este informe proviene de la Sociedad Administradora y la Superintendencia Financiera de Colombia; Cálculos realizados BRC Ratings - S&P Global S. A. SCV. Una calificación otorgada por BRC Ratings - S&P Global S. A. SCV a una cartera colectiva o fondo de inversión, no implica recomendación para hacer o mantener la inversión o suscripción en la cartera, sino una evaluación sobre el riesgo de administración y operacional del portafolio por una parte y sobre los riesgos de crédito y de mercado a que está expuesto el mismo. La información contenida en esta publicación ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas, por ello no asumimos responsabilidad por errores, omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.

# PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)

## CALIFICACIÓN EFICIENCIA DE GESTIÓN DE PORTAFOLIO PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)

**Calificación:**

**G aaa**

**Contactos:**  
Lina Vélez Ramírez  
Edgar Mauricio Robles Cifuentes

[lina.velez@spglobal.com](mailto:lina.velez@spglobal.com)  
[edgar.robles@spglobal.com](mailto:edgar.robles@spglobal.com)

Administrador Inmobiliario:  
Agente de Manejo:  
Fecha Última Calificación:  
Seguimiento a:

Pei Asset Management S.A.S  
Fiduciaria Corficolombiana S.A.  
19 de marzo de 2026  
31 de diciembre de 2025

Gráfico 3. Composición por tipo de activo (según nivel de ingresos)

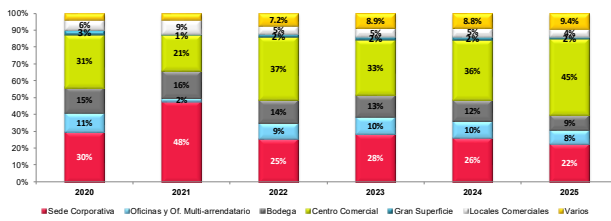


Gráfico 6. Composición por arrendatario

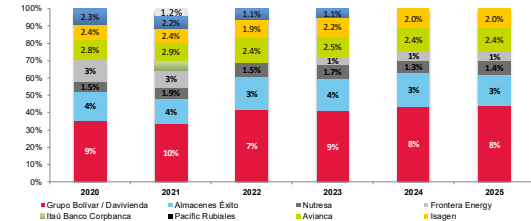


Gráfico 4. Composición por ubicación

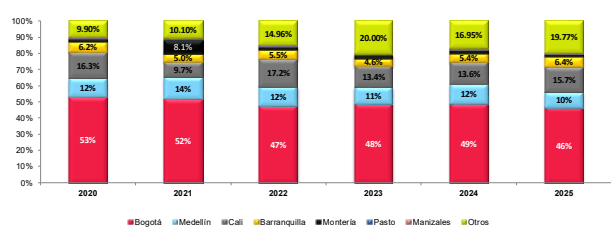


Gráfico 7. Composición por tipo inversionista

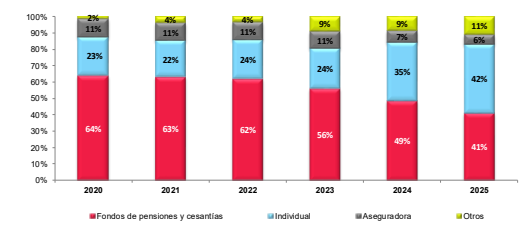


Gráfico 5. Margen Ebitda y Margen NOI 6/

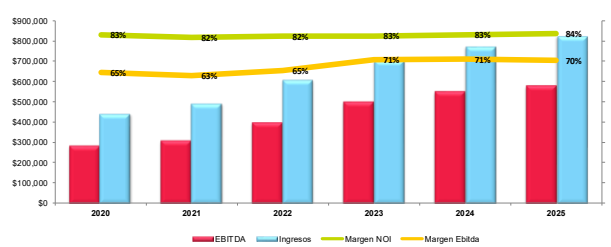
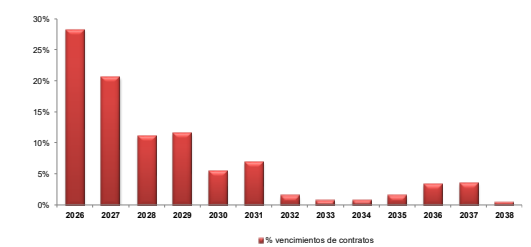


Gráfico 8. Distribución de vencimiento de contratos



6) El margen NOI (ingreso operativo neto por sus siglas en inglés) se calcula como: (Ingresos por arrendamientos menos gastos operativos) / valor del activo inmobiliario. La información contenida en este informe proviene de la Sociedad Administradora y la Superintendencia Financiera de Colombia. Cálculos realizados por BRC Ratings - S&P Global S.A. SCV. Una calificación otorgada por BRC Ratings - S&P Global S.A. SCV a una cartera colectiva o fondo de inversión, no implica recomendación para hacer o mantener la inversión o suscripción en la cartera, sino una evaluación sobre el riesgo de administración y operacional del portafolio por una parte y sobre los riesgos de crédito y de mercado a que está expuesto el mismo. La información contenida en esta publicación ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas, por ello no asumimos responsabilidad por errores, omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.

## VI. MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO:

Las hojas de vida de los miembros del Comité Técnico de Calificación se encuentran disponibles en nuestra página web [www.brc.com.co](http://www.brc.com.co)

Una calificación de riesgo emitida por BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en esta publicación ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.