

INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTAS PEI  
Del 01 de abril al 30 de junio de 2025

Bogotá D.C., agosto de 2025

Señores  
INVERSIONISTAS PEI  
Ciudad

El presente informe se elabora en cumplimiento de lo establecido en el contrato de prestación de servicios de Representación Legal de Inversionistas suscrito entre la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.- FIDUCOLDEX y el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias representado por la Fiduciaria Corficolombiana S.A, y el Otrosí No. 2 al referido contrato, mediante el cual se modificó el numeral VIII de la Cláusula III del contrato de prestación de servicios de Representación Legal de Inversionistas, de la siguiente forma:

*"Elaborar un informe trimestral con destino a los inversionistas acerca de la situación del PEI, su comportamiento y desarrollo, las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses comunes de los inversionistas y los demás hechos relevantes para los inversionistas en relación con su inversión, lo anterior en el marco de las funciones del Representante Legal de los Inversionistas, en ejercicio de los derechos y facultades que le asisten a los intereses comunes y colectivos de todos los inversionistas. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los inversionistas dentro de los diez últimos días del mes en el cual se lleve a cabo la teleconferencia trimestral a cargo del Administrador Inmobiliario. El informe se pondrá a disposición de los inversionistas a través de la publicación que se realice en la página web del Representante Legal de los Inversionistas y la correspondiente notificación de la publicación del informe en la página web mediante el envío de un correo electrónico al Administrador Inmobiliario y al Agente de Manejo."*

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL DE LA REPRESENTACIÓN -----	3
2.	OBJETO-----	3
3.	DESCRIPCIÓN -----	3
4.	CARACTERÍSTICAS GENERALES -----	3
5.	CLASE DE TÍTULOS -----	4
6.	OBLIGACIONES DEL AGENTE DE MANEJO -----	6
7.	ACTIVOS-----	8
8.	CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN -----	8
9.	POLÍTICA DE INVERSIÓN-----	8
10.	FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE-----	15
11.	HONORARIOS POR REPRESENTACIÓN. -----	16
12.	OBLIGACIONES A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS -----	16
13.	EJECUCIÓN DEL CONTRATO-----	18
14.	GESTIÓN DE RIESGOS-----	19
15.	HECHOS DESTACADOS DURANTE EL PERIODO DEL INFORME-----	23
16.	QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES -----	24
17.	COMITÉ ASESOR -----	24
18.	CONTACTOS DE ATENCIÓN DE PQR'S, SUGERENCIAS, REQUERIMIENTOS Y/O FELICITACIONES-----	24
19.	INFORMACIÓN CONFIDENCIAL -----	24
20.	REVISORÍA FISCAL-----	25
21.	ACTUALIZACIÓN DE DATOS -----	25
22.	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA -----	25

## 1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA REPRESENTACIÓN

En virtud de la designación realizada mediante Asamblea General de Inversionistas del PEI en reunión ordinaria de segunda convocatoria del 29 de septiembre de 2020, Fiducoldex ostenta la calidad de Representante Legal de Inversionistas desde el 01 de noviembre de 2020.

## 2. OBJETO

El Contrato de prestación de servicios de Representación Legal de Inversionistas PEI- Fiducoldex S.A., suscrito el 14 de octubre de 2020, tiene por objeto regular los términos y condiciones según los cuales, el Representante Legal de los Inversionistas se obliga a llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas vinculados y que se vinculen al Programa Emisión y Colocación de los títulos PEI de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, lo establecido en el Contrato de Fiducia, lo establecido en el Prospecto de Emisión y Colocación y demás condiciones previstas en el referido Contrato, así como, la remuneración que recibirá el RLI por la prestación de dichos servicios.

## 3. DESCRIPCIÓN

El Representante Legal de los Inversionistas tendrá a su cargo llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas.

## 4. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Período informado:	Del 01 de abril al 30 de junio de 2025
Tipo de contrato y Nombre del contrato:	Contrato de Prestación de Servicios de Representación Legal de Inversionistas PEI- Fiducoldex S.A.
Fecha de firma del contrato:	14 de octubre de 2020
Vigencia o duración:	<p>A partir del 14 de octubre de 2020 (Fecha de Firma) y permanecerá vigente mientras existan en circulación Títulos PEI pendientes de pago y el RLI funja como Representante Legal de los Inversionistas.</p> <p>No obstante, de acuerdo con lo aprobado por los inversionistas mediante la asamblea extraordinaria celebrada el 14 de diciembre de 2023, cada 3 años, será incluido en el orden del día de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas, para consideración y aprobación de esta última, la ratificación del Representante Legal de los Inversionistas en ejercicio. Si la Asamblea General de Inversionistas decide no ratificar en su cargo al Representante Legal de los Inversionistas, aquel ejercerá sus</p>

	funciones hasta que se designe su reemplazo por la Asamblea General de Inversionistas.  El término de 3 años se contará a partir de la fecha de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024.
Estado actual:	Vigente
Garantías y/o pólizas:	No aplican
Administradores del contrato:	Ana Patricia Daraviña Canizales Vicepresidente de Negocios Correo: <a href="mailto:ana.daravina@fiducoldex.com.co">ana.daravina@fiducoldex.com.co</a> Paula Viviana Rojas Serrano Directora de Negocios Correo: <a href="mailto:paula.rojas@fiducoldex.com.co">paula.rojas@fiducoldex.com.co</a>
Equipo Áreas de Apoyo:	Ricardo Andres Gastelbondo Chirivi Vicepresidente Corporativo Correo: <a href="mailto:ricardo.gastelbondo@fiducoldex.com.co">ricardo.gastelbondo@fiducoldex.com.co</a> Lida Fernanda Afanador Gerente Jurídico y Secretaria General Correo: <a href="mailto:lida.afanador@fiducoldex.com.co">lida.afanador@fiducoldex.com.co</a> Mary Yazmin Vergel Cardozo Gerente de Riesgos Correo: <a href="mailto:mary.vergel@fiducoldex.com.co">mary.vergel@fiducoldex.com.co</a> Martha Liliana Arguello Gerente de Auditoría Interna Correo: <a href="mailto:martha.arguello@fiducoldex.com.co">martha.arguello@fiducoldex.com.co</a> Aristóbulo Borja Borja Gerente de Inversiones Correo: <a href="mailto:aristobulo.borja@fiducoldex.com.co">aristobulo.borja@fiducoldex.com.co</a>
Agente de Manejo:	Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias
Administrador Inmobiliario:	PEI Asset Management S.A.S.

## 5. CLASE DE TÍTULOS

De acuerdo con lo establecido en el Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias; el Patrimonio Autónomo emitirá títulos participativos denominados ("Títulos PEI"). El Programa de Emisión solo tendrá una clase de títulos participativos, los cuales son fungibles por lo que todos tienen exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Por lo anterior, los Inversionistas adquieren un derecho o alícuota en el Patrimonio Autónomo equivalente a la división del número de Títulos de propiedad del Inversionista sobre el número total de Títulos en circulación del Programa de Emisión.

De acuerdo con lo reportado por el Agente de Manejo, el número de Títulos PEI en circulación al 30 de junio de 2025 asciende a 42.810.749 tal y como se muestra a continuación:

FECHA	Tramo	No Títulos sin Split Antes 22/08/2022	No Títulos con Split Posterior 22/08/2022	Valor Nominal			Valor de Colocación		Prima
				Vr. Título sin Split	Vr. Título con Split	Total	Vr. Título	Total	
26/02/2007	PRIMERO	21,521	2,152,100	4,960,000.00	49,600.00	106,744,160,000.00	5,000,000.00	107,605,000,000.00	860,840,000.00
19/11/2007	SEGUNDO	23,405	2,340,500	4,960,000.00	49,600.00	116,088,800,000.00	5,450,000.00	127,557,250,000.00	11,468,450,000.00
26/10/2009	TERCERO	33,311	3,331,100	4,586,000.00	45,860.00	152,764,246,000.00	6,150,000.00	204,862,650,000.00	52,098,404,000.00
20/03/2012	CUARTO	21,666	2,166,600	3,970,600.00	39,706.00	86,027,019,600.00	7,160,000.00	155,128,560,000.00	69,101,540,400.00
12/07/2013	QUINTO	22,023	2,202,300	3,706,920.00	37,069.20	81,637,499,160.00	7,840,000.00	172,660,320,000.00	91,022,820,840.00
9/08/2013	QUINTO	808	80,800	3,706,920.00	37,069.20	2,995,191,360.00	7,840,000.00	6,334,720,000.00	3,339,528,640.00
29/08/2014	SEXTO	26,040	2,604,000	3,275,981.00	32,759.81	85,306,545,240.00	7,970,000.00	207,538,800,000.00	122,232,254,760.00
10/12/2015	SÉPTIMO	29,084	2,908,400	2,915,247.00	29,152.47	84,787,043,748.00	8,660,000.00	251,867,440,000.00	167,080,396,252.00
23/09/2016	OCTAVO	48,735	4,873,500	2,565,866.00	25,658.66	125,047,479,510.00	8,960,000.00	436,665,600,000.00	311,618,120,490.00
15/06/2017	NOVENO	64,188	6,418,800	2,307,845.00	23,078.45	148,135,954,860.00	9,400,000.00	603,367,200,000.00	7,092,155.00
19/12/2017	DÉCIMO	62,868	6,286,800	2,132,690.00	21,326.90	134,077,954,920.00	9,965,000.00	626,479,620,000.00	7,832,310.00
20/06/2019	UNDÉCIMO	77,773	7,777,300	1,572,765.00	15,727.65	122,318,652,345.00	10,500,000.00	816,616,500,000.00	8,927,235.00
Total		431,422	43,142,200			\$ 1,245,930,546,743.00		\$3,716,683,660,000.00	\$828,846,207,082.00

Readquisición de Títulos PEI					
Fecha	Tramo	No Títulos Readquiridos	No Títulos en Circulación	Valor Readquisición	Valor Nominal Promedio
31/10/2022	UNDÉCIMO	12,875.00	43,129,325.00	505,751,250.00	39,281.65
30/11/2022	UNDÉCIMO	21,627.00	43,107,698.00	804,293,540.00	37,189.33
31/12/2022	UNDÉCIMO	296,949.00	42,810,749.00	10,913,046,010.00	36,750.57

Es importante indicar que, en la Reunión de segunda convocatoria de la Asamblea Extraordinaria General de Inversionistas de los Títulos de Participación del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, desarrollada el 15 de junio de 2022, la Asamblea aprobó la siguiente modificación al contrato de Fiducia:

*Se elimina en su integridad la Sección 20.05 de la cláusula 20 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:*

*"20.05 Valor Nominal e Inversión Mínima.*

*Los Títulos serán denominados en moneda legal colombiana y su valor nominal será aquel establecido en el prospecto de emisión y colocación del respectivo Tramo, según el mismo sea modificado en las distribuciones de Flujo de Caja Distribuible en las que se hagan restituciones parciales de la inversión inicial de los Inversionistas, divulgadas por el Agente de Manejo en cumplimiento de la normatividad aplicable de información relevante. La inversión mínima en el mercado primario y la negociación mínima en el mercado secundario será de un (1) Título.*

*Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha de la presente modificación del Contrato de Fiducia el número de Títulos en circulación es de 43.142.200."*

En ese sentido, el 19 de agosto de 2022 y conforme con la Resolución N°1048 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Adenda N°25 al Prospecto de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos PEI y el Otrosí No. 16 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable del PEI, se efectuó el traslado de la negociación de los Títulos Participativos de la renta fija al sistema de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia y se activó el mecanismo de división de títulos (Split) con una relación de 1:100 lo que representa que cada inversionista recibió 100 títulos por cada título individualmente considerado, pasando de tenerse 431,422 títulos en circulación a 43,142,200 títulos PEI.

## 6. OBLIGACIONES DEL AGENTE DE MANEJO

De acuerdo con lo establecido en el Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, en desarrollo de la gestión encomendada en el Contrato de Fiducia, la Fiduciaria Corficolombiana S.A. actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, asume, además de las obligaciones que legalmente le corresponden, las siguientes:

- ✓ Realizar todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del Patrimonio Autónomo, los cuales ejecutará de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fiducia, y de conformidad con la Ley y las instrucciones que de manera general impartan las autoridades competentes.
- ✓ Ejercer la administración y representación legal del Patrimonio Autónomo. La Fiduciaria deberá expresar a los terceros con quienes celebre actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo, que actúa en tal calidad.
- ✓ Suscribir contratos de colocación al mejor esfuerzo de los Tramos del Programa de Emisión con los Agentes Colocadores que designe el Comité Asesor.
- ✓ Emitir los Títulos en desarrollo del Programa de Emisión de acuerdo con las instrucciones previstas en el Contrato de Fiducia para el primer Tramo y las instrucciones que le otorgue el Comité Asesor para los siguientes Tramos, siempre que éstas se enmarquen en los lineamientos previstos para el Programa de Emisión en el Contrato de Fiducia y en el Prospecto.
- ✓ Ofrecer los Títulos en el Mercado Principal a través de Agentes Colocadores, de acuerdo con las disposiciones del decreto 2555.
- ✓ Celebrar un Contrato de Depósito y Administración con DECEVAL, para la custodia y administración del Programa de Emisión.
- ✓ Tramitar la inscripción anticipada de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
- ✓ Administrar las Inversiones Admisibles del Patrimonio Autónomo. Para estos fines, la Fiduciaria celebrará un Contrato de Administración Inmobiliaria con la Administradora o la administradora inmobiliaria que designe la Asamblea General de Inversionistas en caso de terminación anticipada del Contrato de Administración Inmobiliaria.
- ✓ Una vez colocado el primer Tramo, celebrar y suscribir los Contratos de Arrendamiento y Contratos de Compra y Venta previstos en el Anexo No. 4 del Contrato de Fiducia y, respecto

a los demás Tramos, celebrar y suscribir los Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa y Contratos de Arrendamiento que le señale la Administradora o el Comité Asesor.

- ✓ Destinar los recursos recibidos por la colocación del primer Tramo a la finalidad en el numeral 1.2 del Prospecto y destinar los recursos recibidos por la colocación de los demás Tramos, de acuerdo con las disposiciones del Contrato de Fiducia, el Prospecto y las instrucciones del Comité Asesor.
- ✓ Invertir los recursos del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la Política de Inversión prevista del Prospecto, el Contrato de Fiducia y las instrucciones del Comité Asesor.
- ✓ Restituirle al Fideicomitente la suma de un millón de pesos (COP1,000,000), cuando se liquide el Patrimonio Autónomo.
- ✓ Pagar al Centro Sofía Koppel, o a quien corresponda, oportunamente el Beneficio de la Fundación.
- ✓ Pagar, por conducto de DECEVAL, a los Inversionistas los Rendimientos Distribuibles previstos del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ Pagar, por conducto de DECEVAL, a los Inversionistas lo que les corresponda por concepto de redención y readquisición de los Títulos.
- ✓ Mantener los activos y los recursos del Patrimonio Autónomo separados de sus propios activos y recursos, así como de los demás activos y recursos que la Fiduciaria administre de terceros.
- ✓ Presentar, mensualmente, estados financieros del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, el Comité Asesor, la calificadora de valores y a las autoridades competentes que así lo requieran.
- ✓ Presentar a la Superintendencia la información requerida por el Decreto 2555, especialmente la consagrada en el artículo 6.16.1.1.2 de dicho decreto.
- ✓ Cumplir con las normas relativas a titularización en el mercado público de valores.
- ✓ Llevar la contabilidad del Patrimonio Autónomo, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y las normas que sean relevantes.
- ✓ No celebrar actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo para una finalidad diferente a la prevista del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ No adquirir en nombre del Patrimonio Autónomo obligaciones diferentes a las previstas del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ Llevar a cabo las provisiones correspondientes al Fondo de Operación y al Fondo de Readquisición, de acuerdo con los lineamientos del Comité Asesor.
- ✓ Contraer Endeudamiento Financiero siguiendo los lineamientos y políticas previstas del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ Pagar los Gastos de Operación y Costos de Emisión del Patrimonio Autónomo.
- ✓ Llevar a cabo la valoración de los Títulos y del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la metodología prevista en el numeral 2.7 del Prospecto y 19 del Contrato de Fiducia.
- ✓ En los eventos de terminación anticipada del Contrato de Administración Inmobiliaria previstos en los literales (i) y (ii) de la cláusula séptima de dicho contrato, contratar a la nueva administradora inmobiliaria designada por la Asamblea General de Inversionistas.

- ✓ Invertir las sumas que reciba el Patrimonio Autónomo de los arrendatarios a título de garantía en Activos Financieros y restituirlas a los arrendatarios, de acuerdo con los términos de cada Contrato de Arrendamiento.
- ✓ Cumplir con las normas del decreto 2555 de 2010 (antes Resolución 400) en lo que respecta a la titularización de Activos Inmobiliarios.
- ✓ La Fiduciaria realizará los actos necesarios para cumplir con el objeto del Contrato de Fiducia, teniendo en cuenta que sus obligaciones son de medio y no de resultado.
- ✓ Suministrar al Representante Legal de los Inversionistas toda información que este requiera para el desempeño de sus funciones de representación legal de los Inversionistas, a excepción de la información de terceros de los cuales la Fiduciaria no cuente con autorización expresa para el tratamiento de datos personales; así como permitirle inspeccionar, en la medida en que este lo requiere para el mismo fin, sus libros y documentos. De igual forma el Agente de Manejo deberá suministrar la información y el soporte que le sea solicitado por el Representante Legal de los Inversionistas para atender las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento que sea formulado por los inversionistas, para estos efectos remitirá la información que le sea solicitada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento del Representante Legal de los Inversionistas.

## 7. ACTIVOS

De acuerdo con la información suministrada por el Agente de Manejo, se observa que los activos inmobiliarios del Patrimonio Autónomo corresponden a las inversiones admisibles previstas en el Prospecto de Emisión y Colocación y el Contrato de Fiducia, así mismo, de acuerdo con lo informado por el Administrador Inmobiliario, los activos adquiridos han sido previamente aprobados por el Comité Asesor y han cumplido con las condiciones de la sección “2.3.1 Inversiones Admisibles” del Prospecto.

## 8. CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

El 8 de abril de 2025, El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global S.A., en revisión extraordinaria confirmó la calificación de los títulos de participación inmobiliaria de i AAA del programa de títulos participativos emitidos por el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, la cual indica; “Nuestra evaluación se fundamenta en el análisis de dos factores principales: la probabilidad de generar los rendimientos proyectados y la capacidad de recuperar el capital invertido por los inversionistas. Consideramos que el desempeño favorable de estas variables, junto con los resultados operativos del vehículo, la calidad de los activos y la diversificación geográfica y por categorías del portafolio, refuerzan la solidez de la inversión y justifican su consistencia dentro de la categoría escala más alta (i AAA)”

## 9. POLÍTICA DE INVERSIÓN

De acuerdo con los informes de rendición de cuentas emitidos mensualmente por el Agente de Manejo, se observa que los activos inmobiliarios del Patrimonio Autónomo corresponden a las

inversiones admisibles en el Prospecto, así mismo, de acuerdo con la información suministrada por el Administrador Inmobiliario, el área arrendable (GLA) con corte al segundo trimestre de 2025 fue de 1,160,999 m<sup>2</sup>, a continuación, se presenta un resumen de las principales actividades:

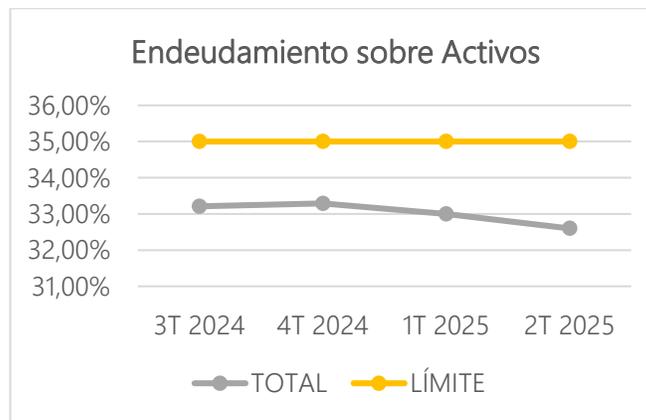
### Contratos de arrendamiento

Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia de resultados del segundo trimestre de 2025, se observa que, el portafolio cerró con 9,92 billones en activos bajo administración, representados en 1,160,999<sup>1</sup> m<sup>2</sup> de área arrendable. Lo anterior, preservando la estrategia de diversificación<sup>2</sup> con un 41.7% de la propiedad de inversión en centros comerciales, 2.9% en locales comerciales, 33.9% en activos corporativos, 15.7% en activos logísticos y 5.8% en la categoría de activos especializados, acompañados por los más de 7,160 inversionistas y cerca de 1,465<sup>3</sup> arrendatarios.

### Nivel de Exposición y Endeudamiento

Conforme con lo informado por el Agente de Manejo y el Administrador Inmobiliario se observa que los niveles de exposición y endeudamiento se encuentran dentro de los límites definidos en el numeral 2.3.4 del Prospecto del Programa de Emisión y Colocación, modificado mediante la Adenda No. 26, el cual indica que el valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco (35%) del valor total de los activos.

El monto de endeudamiento cerró el segundo trimestre de 2025 en 3,23 billones, lo cual equivale a un indicador Loan To Value o Deuda Bruta sobre activos de 32,60%, es decir, 2,40 puntos porcentuales por debajo del límite del vehículo equivalente al 35%, tal como se muestra a continuación:



<sup>1</sup> No incluye GLA de Calablanca, CityU alojamiento Y Boho

<sup>2</sup> Calculado como promedio por categoría.

<sup>3</sup> Incluye arrendatarios por marca que pueden estar en más de un inmueble. No incluye arrendatarios de Calablanca, CityU alojamiento y Boho debido a la estacionalidad en los contratos

#### Vacancia Física

Hace referencia al área arrendable del portafolio, que no cuenta con un contrato de arrendamiento vigente, es decir no se encuentra ocupada.

Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia de resultados del segundo trimestre de 2025, se observa que, durante el segundo trimestre de 2025, la vacancia física cerró en 7,22 %.

#### Vacancia Económica

Corresponde a los recursos que el portafolio deja de percibir de aquellos inmuebles que están parcial o totalmente desocupados.

Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia de resultados del segundo trimestre de 2025, la vacancia económica cerró en 8.39% para el segundo trimestre de 2025.

#### Rentabilidad de títulos

El Agente de Manejo diariamente realiza la actualización correspondiente para determinar el valor de los títulos PEI resultante de la valoración del Patrimonio Autónomo al cierre, para ello, diariamente el PEI hace un cierre de su Estado de Ganancias y Pérdidas para hallar la utilidad del ejercicio. Una vez determinada la utilidad diaria, toma el Valor Patrimonial, el cual es dividido entre el número de títulos PEI en circulación.

Es importante indicar que el Valor Patrimonial, es calculado de acuerdo con los siguientes conceptos:

- (+) Utilidad del ejercicio
- (+) Titularizaciones
- (+) Valor Patrimonial del Día Anterior
- (+) Utilidades de Ejercicios Anteriores
- (-) Costos de Emisión de los Títulos
- (=) Valor Patrimonial

La información diaria e histórica del valor del Título puede ser consultada en los siguientes enlaces:

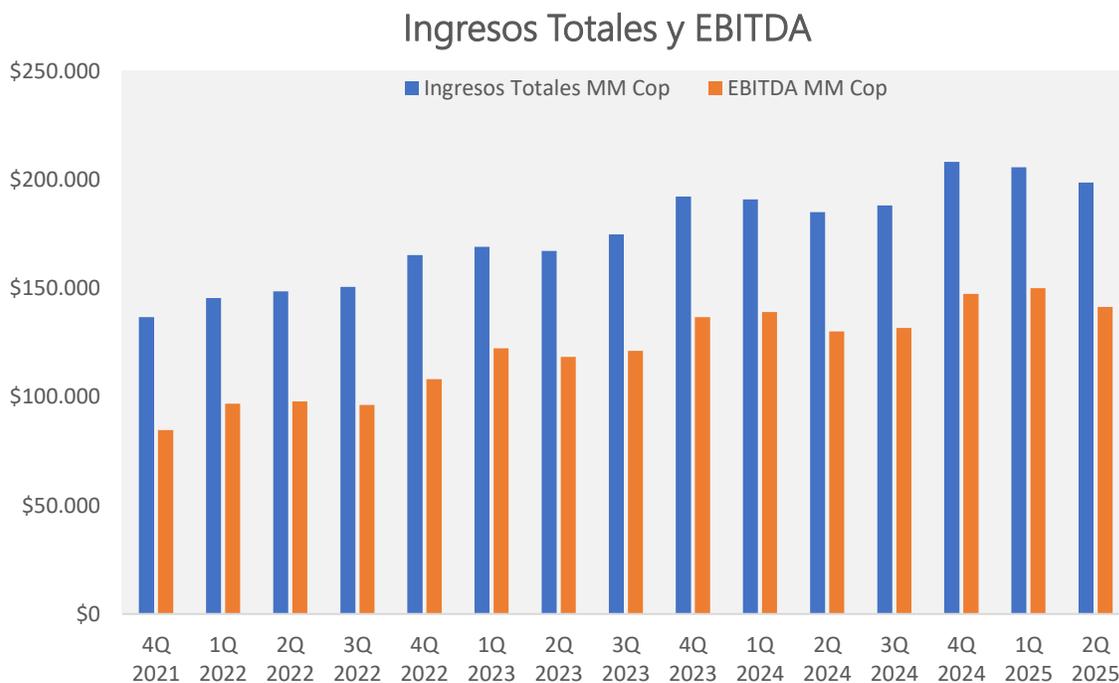
<https://pei.com.co/portal-de-inversionistas/comportamiento-del-titulo-pei/>  
<https://www.fiduciariacoficolombiana.com/patrimonio-autonomo-estrategias-inmobiliarias>

### Sólida operación y gestión estratégica

En el segundo trimestre de 2025, PEI mantuvo un desempeño robusto, respaldado por la diversificación de su portafolio, altos niveles de ocupación y una gestión activa de su estructura financiera. Los activos bajo administración ascendieron a COP 9,92 billones, mientras que el área arrendable totalizó 1.160.999 m<sup>2</sup> distribuidos en más de 30 ciudades del país.

La vacancia física se ubicó en 7,22 %, y la vacancia económica en 8,39 %, ambas en rangos controlados pese al entorno macroeconómico aún retador. La tasa de renovación de contratos alcanzó un sobresaliente 97,6 %, con una retención especialmente alta en la categoría logística.

Fuente: 2025-2Q-Historico-Pei-Inversionistas-VF



Durante el segundo trimestre de 2025, PEI registró ingresos totales por COP 198.761 millones, lo que representa un crecimiento anual del 7,3 %, impulsado principalmente por el incremento de rentas fijas y variables, así como por la incorporación de nuevos arrendatarios y el buen desempeño de los activos comerciales, cuyos ingresos variables aumentaron más del 23 %. El EBITDA alcanzó COP 141.515 millones, con un crecimiento del 8,4 % frente al mismo periodo de 2024, reflejando la eficiencia operativa del portafolio y una gestión de gastos que permitió mantener un margen EBITDA del 71,9 %, uno de los más altos del sector.

## Gestión comercial y operativa

- Colocación de nuevos arrendatarios: Se arrendaron 5.723 m<sup>2</sup> en corporativos, destacando contratos con QBE, Capital Towers, Atrio y Amadeus.
- Energías renovables: Ingreso en operación de un sistema solar en Nuestro Bogotá con 710 paneles, que generará 408.000 kWh anuales y un ahorro estimado del 56 % en el primer año.
- Proyectos y mantenimiento: Avance de 150 proyectos de Capex y R&M por COP 35.136 MM en el año corrido.
- Desinversiones: Ejecución de la venta del activo Éxito CEDI, cuyos recursos permitieron prepagar COP 50.000 MM en créditos.

## Resultados financieros

<i>Indicador (COP MM)</i>	<i>2T 2025</i>	<i>Var. Anual</i>
<i>Ingresos</i>	198.761	+7,3 %
<i>NOI</i>	166.877	+7,6 %
<i>Margen NOI</i>	84,0 %	+167 pbs
<i>EBITDA</i>	141.515	+8,4 %
<i>Margen EBITDA</i>	71,9 %	+48 bps
<i>Endeudamiento</i>	3,23 BN	-0,3 %

Fuente: 2025-2Q-Historico-Pei-Inversionistas-VF

La reducción de \$14.907 MM en el gasto financiero respecto al 2T 2024 obedeció a la caída de la inflación y de las tasas de interés, que permitió refinanciar a condiciones más favorables y optimizar la estructura de deuda.

## Mercado de capitales

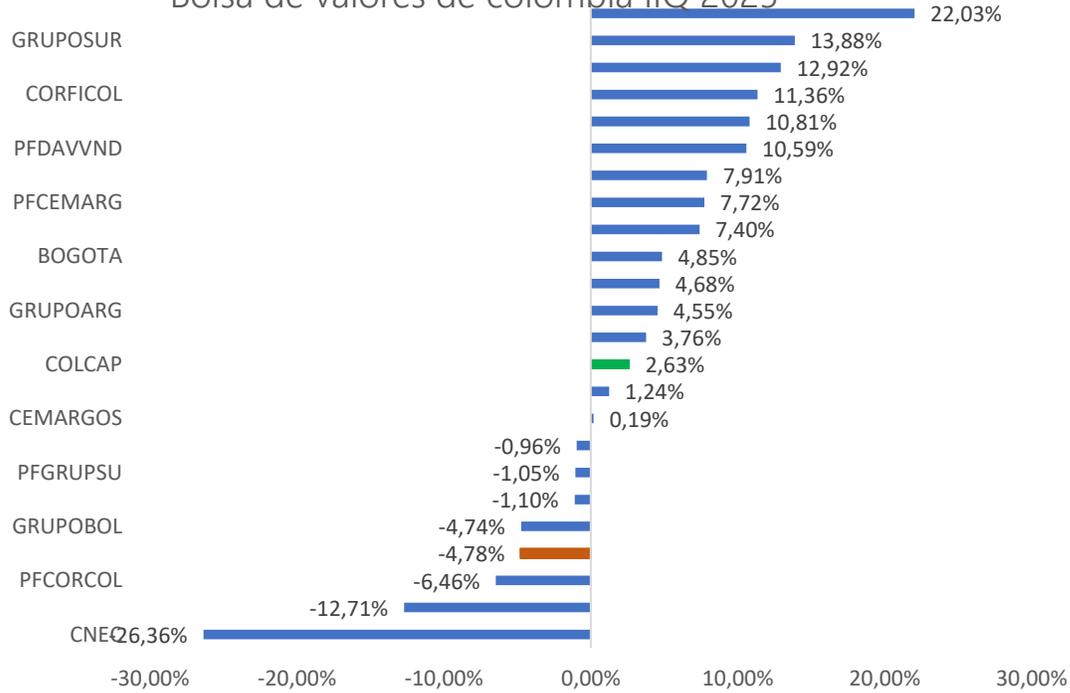
En el segundo trimestre del 2025, la especie PEI presentó una variación de -4,78 %, cerrando el trimestre en \$68.500 por título, con un volumen promedio diario de negociación de COP 1.839 MM, equivalente al 2 % del total transado en el índice MSCI COLCAP.



A nivel técnico, la acción de PEI muestra un comportamiento bajista en el periodo analizado (abril a junio de 2025). Tras alcanzar un máximo cercano a los \$76.000 el 29 de abril, el precio inició una corrección que lo llevó a perder las medias móviles de corto y mediano plazo (SMA 20 y 50), consolidándose por debajo de ellas durante la mayor parte de mayo y junio. Actualmente, el título se mantiene lateralizado en torno a los \$68.500, con una volatilidad reducida y bajos volúmenes de negociación, lo que indica indecisión del mercado y ausencia de catalizadores inmediatos.

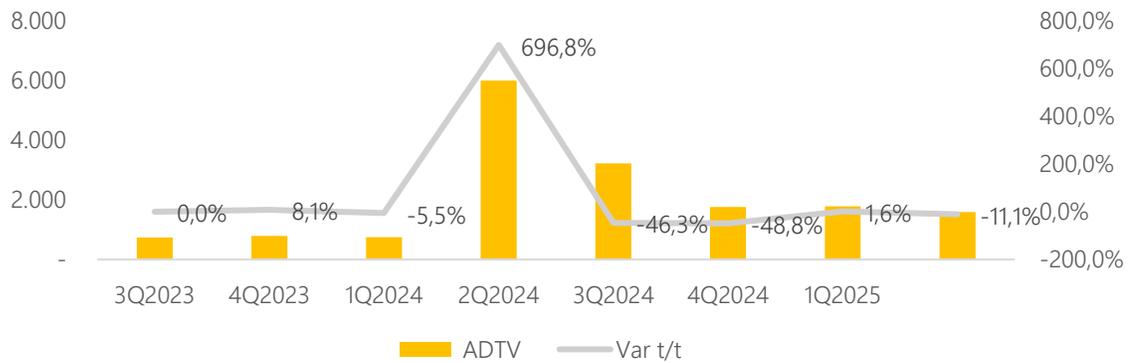
El cruce bajista de la SMA 20 sobre la SMA 50 y la posición del precio por debajo de la SMA 200 refuerzan una estructura técnica negativa en el corto plazo. Para revertir esta tendencia, sería necesario recuperar la zona de resistencia ubicada entre \$70.000 y \$71.000, mientras que un quiebre por debajo del soporte de \$67.360 podría habilitar caídas adicionales.

### Bolsa de valores de Colombia IIQ 2025



Fuente: Bolsa de valores de Colombia

### Promedio diario de volumen transado PEI ADTV (Millones COP)



Fuente: Bolsa de valores de Colombia

Fecha	Volumen Total	Días bursátiles	ADTV	Var t/t
3Q2023	47,788.62	65	735.2	0.0%
4Q2023	47,666.10	60	794.4	8.1%
1Q2024	45,049.64	60	750.8	-5.5%
2Q2024	364,951.36	61	5,982.8	696.8%
3Q2024	205,779.47	64	3,215.3	-46.3%
4Q2024	107,046.51	61	1,754.9	-48.8%
1Q2025	105,143.86	59	1,782.1	1.6%
2Q2025	88,755.95	56	1,584.9	-11.1%

### Estrategia y perspectivas

PEI avanza en la estructuración de la XII emisión de Títulos Participativos autorizada por la Superintendencia Financiera, con un rango estimado de COP 30.000 MM a COP 50.000 MM, orientados a fortalecer la estructura de capital, reducir gasto financiero y habilitar nuevos proyectos.

El plan de desinversión continúa evaluando activos no estratégicos, mientras se desarrollan iniciativas como la Torre Calle 90 y proyectos de expansión en logística y hospitalidad.

En el segundo trimestre de 2025, PEI distribuyó un Flujo de Caja Distribuible (FCD) de \$1.285 por título, equivalente a COP 55.012 millones, manteniendo así una política de distribución sólida pese a un entorno macroeconómico aún desafiante. Este resultado se sustentó en una operación eficiente, márgenes operativos elevados y un portafolio con ocupación estable. Aunque la inflación y las tasas de interés han mostrado una tendencia descendente, se mantienen por encima de lo proyectado a comienzos del año, lo que ha implicado retos en la gestión financiera; sin embargo, la administración logró compensar estos factores mediante la optimización de ingresos y un manejo prudente del gasto.

#### 10. FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

El 15 de mayo de 2025, fue realizado el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al primer trimestre del año 2025, por un valor de 55,012 millones de pesos equivalente a 1.285 pesos por título.

El cálculo es realizado tomando el total de ingresos percibidos, descontando a éstos, los gastos operacionales, administrativos, financieros e inversión en capital de trabajo, para finalmente determinar el Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas.

## 11. HONORARIOS POR REPRESENTACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el Otrosí N°1 al Contrato de prestación de servicios de Representación Legal de Inversionistas PEI- Fiducoldex S.A; el Representante Legal de los Inversionistas tiene derecho al cobro de honorarios, por la Representación Legal de los Inversionistas en los siguientes términos:

- ✓ Dieciocho (18) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA o proporcional por fracción de mes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días siguientes al vencimiento de cada mes durante la vigencia del Contrato, siempre que el RLI no esté en incumplimiento de las obligaciones a su cargo.
- ✓ Estos honorarios constituyen una contraprestación por todas y cada una de las gestiones asumidas por el Representante Legal de los Inversionistas conforme el objeto del Contrato, particularmente en lo que hace referencia a su participación como miembro del Comité Asesor y representante legal de los Inversionistas de acuerdo con lo establecido en el Contrato. Por lo anterior, el RLI no tendrá derecho al cobro de comisiones adicionales por la ejecución de las obligaciones objeto del Contrato.
- ✓ Cualquier otra labor adicional que no esté comprendida bajo el objeto del Contrato se facturará en forma adicional, previo acuerdo entre las Partes.

Durante el segundo trimestre de 2025, se causaron honorarios en favor del Representante Legal de los Inversionistas por la suma de noventa y un millones cuatrocientos setenta y cuatro mil ciento diez pesos m/cte. (\$91.474.110,00) tal como aparece discriminado en el siguiente cuadro:

COMISIONES FIDUCIARIAS					
MES	FACTURA	CAUSADA	PAGADA	SALDO	FECHA DE PAGO
04/2025	33819	\$ 30.491.370,00	\$ 30.491.370,00	0,00	16/07/2025
05/2025	33954	\$ 30.491.370,00	\$ 30.491.370,00	0,00	06/08/2025
06/2025	34081	\$ 30.491.370,00	\$ -	30.491.370,00	
TOTAL PERIODO		\$ 91.474.110,00	\$ 60.982.740,00	\$ 30.491.370,00	

A la fecha de corte del presente informe la cartera por honorarios se encuentra calificada en A.

## 12. OBLIGACIONES A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS

El Representante Legal de los Inversionistas tiene a su cargo llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas incluyendo, pero sin limitarse, a las siguientes actividades:

- ✓ Representar a los Inversionistas en todo lo concerniente a su interés común o colectivo respecto del PEI.
- ✓ Realizar todos los actos de administración y conservación necesarios para la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas como titulares y propietarios de Títulos PEI.

- ✓ Intervenir con voz y voto en las reuniones del comité asesor del PEI (el "Comité Asesor"), e intervenir con voz, pero sin voto, en las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas.
- ✓ Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas del PEI.
- ✓ Solicitar a la Superintendencia Financiera de Colombia, o a la entidad pública que haga sus veces o ejerza a futuro sus funciones, los informes que considere del caso y las revisiones sobre los libros de contabilidad y demás documentos del PEI que a criterio del RLI considere necesarios.
- ✓ Informar a los Inversionistas y a la Superintendencia sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones del Patrimonio Autónomo.
- ✓ Guardar reserva sobre el funcionamiento y operación del PEI, absteniéndose de revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios del PEI o del Agente de Manejo, salvo que dicha información fuere estrictamente indispensable para proteger los intereses de los Inversionistas como titulares de Títulos PEI. Las Partes entienden que la información sobre el *know how*, negocios y prácticas comerciales del PEI corresponden a información privilegiada y confidencial.
- ✓ Elaborar un informe trimestral con destino a los inversionistas acerca de la situación del PEI, su comportamiento y desarrollo, las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses comunes de los inversionistas y los demás hechos relevantes para los inversionistas en relación con su inversión, lo anterior en el marco de las funciones del Representante Legal de los Inversionistas, en ejercicio de los derechos y facultades que le asisten a los intereses comunes y colectivos de todos los inversionistas. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los inversionistas dentro de los diez últimos días del mes en el cual se lleve a cabo la teleconferencia trimestral a cargo del Administrador Inmobiliario. El informe se pondrá a disposición de los inversionistas a través de la publicación que se realice en la página web del Representante Legal de los Inversionistas y la correspondiente notificación de la publicación del informe en la página web mediante el envío de un correo electrónico al Administrador Inmobiliario y al Agente de Manejo.
- ✓ Elaborar las actas de las reuniones de Asamblea General de Inversionistas y llevar y/o custodiar el libro de actas de la Asamblea General de Inversionistas debidamente firmadas y protocolizadas.
- ✓ Realizar todos los actos de disposición, que puedan surgir de la representación legal de los Inversionistas, para los cuales lo faculte la Asamblea General de Inversionistas.
- ✓ Elaborar y presentar informes extraordinarios, cuando así lo solicite la Superintendencia Financiera de Colombia o cuando se presente cualquier situación que por su importancia deba ser conocida y analizada por los inversionistas a criterio del RLI, para lo cual el RLI pondrá dichos informes a disposición de los Inversionistas a través de la página web del Representante Legal de los Inversionistas y remitirá copia del eventual informe extraordinario a la Administradora y al Agente de Manejo.
- ✓ Enviar al Agente de Manejo y a la Administradora, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la celebración de la Asamblea General de Inversionistas, el acta de la respectiva Asamblea General de Inversionistas para revisión y comentarios de aquellos.
- ✓ Representar a los Inversionistas ante cualquier autoridad nacional y/o entidad de derecho público en todo lo relativo a sus intereses comunes y colectivos, incluyendo la representación judicial de los mismos como tenedores y propietarios de Títulos PEI.

- ✓ Representar a los Inversionistas en cualquier tribunal de arbitramento que sea convocado para resolver las controversias relacionadas con el Contrato de Fiducia. Las condiciones e instrucciones sobre el particular serán impartidas por la Asamblea General de Inversionistas al RLI según corresponda.
- ✓ Dar traslado de las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento o solicitud recibido por parte de los inversionistas, que amerite de la intervención y suministro de información por parte del Agente de Manejo y/o Administrador Inmobiliario.  
Remitir a más tardar dentro del quinto día hábil de cada mes al Agente de Manejo y a la Administradora el reporte de las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento realizado por los inversionistas respecto del PEI y los Títulos del PEI dentro del período objeto de reporte.
- ✓ Colaborar con la Administradora para que este última de respuesta a las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento realizado por los Inversionistas.
- ✓ Colaborar con la Administradora en determinar una agenda de interés para los Inversionistas dentro del marco contractual y legal de las funciones a cargo del RLI.
- ✓ Destinar una sección en la página web del Representante Legal de los Inversionistas en la cual se ofrezca a los Inversionistas un canal de comunicación permanente mediante el cual éstos puedan acceder a información actualizada sobre el PEI que resulte de interés para su inversión.
- ✓ Monitorear activamente los impactos que podrían llegar a tener las decisiones que se tomen respecto del PEI y que sean de conocimiento del RLI, respecto de los intereses de los Inversionistas.
- ✓ Asistir a las teleconferencias trimestrales de resultados que realice la Administradora, así como a cualquier evento de carácter informativo que realice la Administradora o el Agente de Manejo, y en los cuales, se divulgue información que puede ser relevante para los Inversionistas.
- ✓ Las demás obligaciones y funciones que le asigne la Asamblea General de Inversionistas.

### 13. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

En cumplimiento de las obligaciones a cargo del Representante Legal de los Inversionistas, de acuerdo con el contrato celebrado y lo establecido en la normatividad, la sociedad Fiduciaria durante el segundo trimestre del 2025 desarrolló y ejecutó las siguientes actividades:

- a) Ofrece información propia del vehículo e información relevante del emisor y otra información de interés para los inversionistas, a través de la página web de Fiducoldex en el micrositio: [www.fiducoldex.com.co/seccion/pei](http://www.fiducoldex.com.co/seccion/pei)
- b) Asiste a las Teleconferencias de Resultados Trimestrales citadas por el Administrador Inmobiliario, a fin de identificar situaciones relevantes que afecten la inversión.

- c) Participa a través de sus representantes legales en las reuniones de Comité Asesor, ejerciendo voz y voto en el mencionado órgano.
- e) Se han analizado los informes presentados por el Administrador Inmobiliario y Agente de Manejo.
- f) Mantiene dispuestos los canales de comunicación para los inversionistas, a través del correo electrónico [representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co](mailto:representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co), línea de atención 3212091109 así como la página web <https://www.fiducoldex.com.co/seccion/pei>

#### 14. GESTIÓN DE RIESGOS

- ✓ Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR)

FIDUCOLDEX a partir del 1 de junio del 2023 cuenta con un Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), mediante el cual, integra en un único sistema, la gestión de riesgos de mercado, liquidez y operacional, en cumplimiento a la CE 018 de 2021, expedida el 22 de septiembre de 2021 por la Superintendencia Financiera de Colombia. En línea con el SIAR, la Fiduciaria desarrolla, establece, implementa y mantiene la administración de los riesgos operacionales, acorde con su estructura, tamaño, objeto social y actividades de apoyo, para identificar, medir, controlar y monitorear eficazmente este riesgo.

La entidad, cuenta con el Manual del SIAR en el cual se establecen las políticas, metodologías y procedimientos que le permiten a la organización y a los negocios fiduciarios administrados realizar una adecuada gestión y prevención de los riesgos operacionales.

Es de resaltar, que FIDUCOLDEX S.A. en su calidad de vocera y administradora, enmarca su gestión en el desarrollo de mecanismos necesarios para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos para la gestión de los riesgos operacionales aprobados por la Junta Directiva de la sociedad fiduciaria. Con base en lo anterior, actualmente aplica la metodología de riesgo operacional aprobada por la Junta Directiva; en la cual se establecen los criterios de valoración para calificar los posibles riesgos operacionales a los que se ven expuestos los negocios administrados en el desarrollo de sus procesos y actividades, de igual forma, en la valoración de los mecanismos de mitigación para los riesgos identificados.

Resultado de la gestión de la administración de los riesgos operacionales y en cumplimiento del requerimiento normativo, la Fiduciaria lleva un registro de los eventos de riesgo operacional reportados por los colaboradores de la entidad y su respectivo análisis de las causas originadoras. Así mismo, adelanta el registro contable en las cuentas del gasto y recuperaciones asignadas para tal fin, realiza el acompañamiento a los líderes del proceso en la generación de los planes de acción para los eventos materializados y efectúa el seguimiento continuo a la ejecución de estos, con el fin de mitigar la materialización de nuevos eventos por la misma causa.

✓ Riesgos Financieros

De acuerdo con el análisis efectuado al comportamiento financiero del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias representado por la Fiduciaria Corficolombiana S.A, donde se realizó seguimiento al comportamiento de las cuentas por cobrar, la evolución de los activos fijos, la composición de sus pasivos, las inversiones a valor razonable, entre otros, se puede evidenciar que las cifras son acordes a la función y desarrollo del objeto social del Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias (PEI) en este periodo, sin identificar alertas que deban ser puestas en conocimiento de los inversionistas.

✓ Riesgos Operacionales

En línea con el SIAR, la Fiduciaria desarrolla, establece, implementa y mantiene la administración de los riesgos operacionales, acorde con su estructura, tamaño, objeto social y actividades de apoyo, para identificar, medir, controlar y monitorear eficazmente este riesgo en el desarrollo de sus procesos.

Es de resaltar, que FIDUCOLDEX S.A. en su calidad de representante de los Inversionistas, enmarca su gestión en el desarrollo de mecanismos necesarios para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos para la gestión de los riesgos operacionales aprobados por la Junta Directiva de la sociedad fiduciaria. Con base en lo anterior, actualmente aplica la metodología para la Gestión del Riesgo Operacional aprobada por la Junta Directiva; en la cual se establecen los criterios de valoración para calificar los posibles riesgos operacionales a los que se ve expuesta la Fiduciaria en el desarrollo de sus procesos y actividades, de igual forma, en la valoración de los mecanismos de mitigación para los riesgos identificados.

Resultado de la gestión de la administración de los riesgos operacionales y en cumplimiento del requerimiento normativo, la Fiduciaria lleva un registro de los eventos de riesgo operacional reportados por los colaboradores de la entidad y su respectivo análisis de las causas originadoras. Así mismo, adelanta el registro contable en las cuentas del gasto y recuperaciones asignadas para tal fin, el acompañamiento a los líderes del proceso en la generación de los planes de acción para el evento materializado y efectúa el seguimiento continuo a los mismos con el fin de mitigar la materialización de nuevos eventos por la misma causa.

Frente a los reportes gestionados, no se identificaron eventos de riesgo operacional para el segundo trimestre de 2025 asociados al contrato de representación legal de inversionistas PEI.

✓ Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT

FIDUCOLDEX S.A. con el propósito de evitar ser utilizada para dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos con objetivos terroristas adopta y cumple con la normatividad vigente en relación con el Sistema de Administración del

Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), de acuerdo con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero EOSF y la Circular Básica Jurídica en la Parte I – Título IV - Capítulo IV, Instrucciones relativas a la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y la Financiación del terrorismo expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El SARLAFT contempla el manual aprobado por la Junta Directiva, que contiene la definición de políticas, estructura organizacional, procedimientos, protocolos, metodologías, mecanismos de control, con el propósito divulgar a los colaboradores de la Fiduciaria y sus Patrimonios administrados los elementos y directrices del Sistema. Así mismo, la Fiduciaria tiene definidas las etapas respectivas para administrar de manera efectiva el riesgo por LA/FT.

Adicionalmente la entidad, cumple con el proceso respectivo de verificación de efectividad de los mecanismos e instrumentos definidos para la administración del riesgo de LA/FT, generando los informes y demás obligaciones inherentes al Sistema, dentro de los cuales se encuentran las respuestas a requerimientos de los entes de control internos y externos, así como la presentación del informe trimestral a la Junta Directiva por el Oficial de Cumplimiento, con base a las funciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia - SFC.

Por su parte, la Fiduciaria cuenta con la matriz de riesgo LA/FT, en donde se evalúa el nivel de riesgo al cual se expone al Entidad frente a los factores de riesgo establecidos por la SFC, considerando las tipologías que se pueden presentar a través de los diferentes productos ofrecidos por la Fiduciaria. Así mismo, ejecuta periódicamente la segmentación de dichos factores. El nivel de riesgo LAFT como resultado del cálculo residual, posterior a aplicar la calificación de los controles que mitigan la probabilidad e impacto se mantiene en nivel de riesgo “Medio” al corte informado.

Durante el año 2024, la Fiduciaria fue objeto de una visita In Situ por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia cuyo enfoque consistió en la evaluación de la gestión y el desempeño del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT). Como resultado de las evaluaciones realizadas, el ente de control emitió una Orden Administrativa para que la Fiduciaria implemente una serie de actividades para prevenir los riesgos LAFT asociados en el proceso de vinculación de contratistas derivados. En este sentido, la Alta Gerencia de Fiducoldex, estableció como buena práctica un plan de trabajo de alto nivel el cual se encuentra en proceso de implementación.

### Seguridad de la información

La Gestión de la seguridad de la información comprende la definición y aplicación de políticas, procedimientos y actividades que buscan proteger los activos de información, es decir, garantizar la custodia y preservación de la información o datos que tienen valor para la Sociedad Fiduciaria, con el propósito de mitigar los riesgos y amenazas, así como alinear a la entidad con los pilares básicos de seguridad: Integridad, Confidencialidad y Disponibilidad de la información. Como marco de referencia, Fiducoldex cuenta con un Sistema de Gestión de Seguridad de la Información y Ciberseguridad, implementado conforme los lineamientos establecidos en la Circular Básica

Jurídica en la Parte I, Título IV Capítulo V, en el que se establecen los Requerimientos Mínimos para la Gestión de la Seguridad de la Información y la Ciberseguridad de la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual a su vez toma como base los estándares internacionales ISO/IEC 27001 e ISO/IEC 27032.

En el periodo de revelación en la Sociedad Fiduciaria se desarrollaron entre otras, las siguientes actividades:

- Seguimiento al avance en los planes de remediación de vulnerabilidades definidos para el fortalecimiento de la seguridad informática, según los resultados del retest realizado en el segundo trimestre del año, esto con el propósito de validar la efectividad de las acciones tomadas.
  - Ejecución de pruebas de análisis de vulnerabilidades sobre nuestras plataformas tecnológicas correspondiente al segundo trimestre de 2025.
  - Bloqueo de forma preventiva en nuestros sistemas de seguridad, acorde con los reportes e Indicadores de Compromiso (IoC) de alertas recibidos del CSIRT, de la Superintendencia Financiera y del SOC de la Fiduciaria.
  - Verificación y seguimiento a los planes de remediación sobre los hallazgos reportados en las pruebas de Ethical Hacking aplicadas sobre los activos de información publicados en internet.
  - Ejecución de análisis de marca y socialización de los resultados a las áreas interesadas; cuyo resultado no evidencia la presencia de comportamientos maliciosos en la web que comprometa la información de la Fiduciaria.
  - Monitoreo permanente de eventos sospechosos por medio del uso de la herramienta Splunk, lo cual previene la materialización de algún incidente o evento de ciberseguridad que pueda ocurrir sobre la infraestructura tecnológica de la Fiduciaria.
- En cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, y como resultado de la evaluación de ciberseguridad realizada en el primer trimestre de 2025, se formuló un plan de mejora continua. Dicho plan, está liderado por la Dirección de Seguridad de la Información y Continuidad de Negocio con la participación de la Gerencia de Informática y Tecnología, y tiene como objetivo robustecer la postura de seguridad informática de la fiduciaria.
  - Emisión de comunicado de sensibilización sobre temas de seguridad de la información, protección de datos, ciberseguridad y continuidad de negocio para todos los empleados de la organización.

#### Privacidad de la Información

- En cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 y sus decretos reglamentarios de la Superintendencia de Industria y Comercio, la gestión se fundamentó en la actualización del Registro Nacional de bases de datos (RNBD), correspondiente a las novedades presentadas durante el segundo semestre del año 2024 en el portal de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC). Así mismo, se realizó mejoras al contenido de la Inducción a través de la plataforma de la Fiduciaria

- a los nuevos usuarios.
- Durante el primer semestre de 2025 no se presentaron incidentes de seguridad de la información relacionados con datos personales almacenados en las bases de datos de la Fiduciaria

#### Plan de Continuidad del Negocio

El Plan de Continuidad del Negocio establece la manera cómo la Sociedad Fiduciaria debe recuperar y restaurar sus funciones críticas cuando se presente una interrupción parcial o total de sus operaciones, dentro de un tiempo predeterminado. Para su administración, Fiducoldex cuenta con un Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio implementado conforme los lineamientos establecidos en la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 en la Parte I, Título IV (Capítulo V en el que se establecen los Requerimientos Mínimos para la Gestión de La Seguridad de la Información y la Ciberseguridad y en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual toma como referencia el estándar internacional ISO/IEC 22301.

Con el propósito de fortalecer la cultura de continuidad del negocio, se continuó con el proceso de inducción virtual dirigido a los nuevos colaboradores de la Fiduciaria y sus negocios administrados.

En el mes de abril de 2025 se consolidó el informe de Análisis de Impacto al Negocio (BIA) aplicado en nuestra organización, lo cual nos permite conocer la información actualizada de procesos críticos, así como los recursos y tiempos óptimos de recuperación ante la posible ocurrencia de eventos adversos.

Durante el mes de junio de 2025, se realizó una prueba del plan de continuidad de negocio de Fiducoldex, donde se simuló un escenario de indisponibilidad de la información Core del negocio por la ocurrencia de un ataque cibernético de ransomware. La cual resultó exitosa.

#### 15. HECHOS DESTACADOS DURANTE EL PERIODO DEL INFORME

- ✓ Teleconferencia de Resultados.

PEI Asset Management llevó a cabo la teleconferencia de resultados, en la cual se expuso el comportamiento y resultados del segundo trimestre de 2025. El audio de la teleconferencia, así como la presentación sobre los resultados obtenidos en cada uno de los períodos se encuentra publicada y disponible para consulta a través del siguiente enlace <https://pei.com.co/portal-de-inversionistas/informes-trimestrales/>

16. QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES

Durante el segundo trimestre de 2025, no se recibió ante Fiducoldex como Representante Legal de los Inversionistas ninguna queja o reclamo.

17. COMITÉ ASESOR

El Comité Asesor, se ha reunido mensualmente para deliberar y decidir sobre diferentes aspectos de interés en las inversiones realizadas en el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, de acuerdo y alineadas al Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias y al Contrato de Fiducia.

A continuación, se relacionan las reuniones realizadas durante el segundo trimestre del año 2025.

FECHA	TIPO
28-04-2025	Comité Asesor Ordinario abril 2025
26-05-2025	Comité Asesor Ordinario mayo 2025
19-06-2025	Comité Asesor Estratégico junio 2025

18. CONTACTOS DE ATENCIÓN DE PQR'S, SUGERENCIAS, REQUERIMIENTOS Y/O FELICITACIONES

ADMINISTRADOR INMOBILIARIO (PEI Asset Management)

Contacto: Daniel Torres Alejo

Correo electrónico: [inversionistas@pei.com.co](mailto:inversionistas@pei.com.co)

Teléfono: (601) 744 8999

AGENTE DE MANEJO (Fiduciaria Corficolombiana S.A)

Contacto: Adriana París

Correo electrónico: [Inversionistas.PeI@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:Inversionistas.PeI@fiduciariacorficolombiana.com)

Teléfono: (601) 353 8795 - (601) 353 8840.

REPRESENTANTE DE LOS INVERSIONISTAS

Contacto: Andrés Chávez -Director de Negocios I

Correo electrónico: [representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co](mailto:representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co)

Teléfono: 321 209 1109

19. INFORMACIÓN CONFIDENCIAL

De acuerdo con lo establecido en la Cláusula V del contrato de Prestación de Servicios de Representación Legal de Inversionistas, Fiducoldex ha dado cumplimiento a la política de

confidencialidad en cuanto no fuere estrictamente indispensable para el resguardo de los intereses de los Inversionistas.

## 20. REVISORÍA FISCAL

Cualquier aclaración que se requiera con relación al Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A como Agente de Manejo, podrá ser solicitada por escrito a la Revisoría Fiscal del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, Ernst & Young Audit S.A.S , a través de los siguientes datos de contacto:

Ernst & Young Audit S.A.S.

E-Mail: [Cindy.rodriguez.carrizosa@co.ey.com](mailto:Cindy.rodriguez.carrizosa@co.ey.com)

## 21. ACTUALIZACIÓN DE DATOS

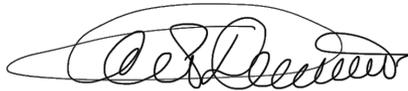
Lo invitamos a actualizar su información de contacto a través de los siguientes canales, con el fin de poder tenerlo enterado de la información relevante y de interés como Inversionista.

[Actualice sus datos | Pei](#)

## 22. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Se anexa informe complementario que incorpora un Resumen Económico del segundo trimestre 2025.

Cordialmente,



ANA PATRICIA DARAVIÑA CANIZALES

Representante Legal- Segundo Suplente del Presidente

FIDUCOLDEX S.A- Actuando en su Rol de Representación Legal de Inversionistas del PEI

Anexo: *Resumen Económico del segundo trimestre 2025.*

Elaboró: Jhonny Ardila – Ejecutivo de Negocios 

Revisó: Paula Rojas- Directora de Negocios 

Revisó: Mary Yazmin Vergel Cardozo- Gerente de Riesgos 

Revisó: Aristóbulo Borja Borja – Gerente de Inversiones 

Revisó: Diego Alejandro Achury Perez – Subgerente Jurídico 

ENTORNO ECONÓMICO

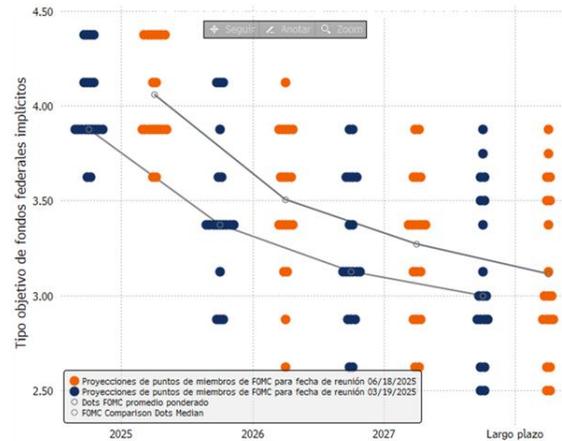
ENTORNO INTERNACIONAL

EE.UU: Fed

- Proyecciones de la Fed mostraron correcciones al alza en los pronósticos de inflación y desempleo y a la baja en el crecimiento.
- El dot plot de expectativas, si bien muestra la mayoría en 2 recortes, la mediana subió, pues 7 miembros esperan tasas quietas en 2025.

Percent

Variable	Median <sup>1</sup>			
	2025	2026	2027	Longer run
Change in real GDP	1.4 ↓	1.6	1.8	1.8
March projection	1.7 ↓	1.8 ↓	1.8	1.8
Unemployment rate	4.5 ↑	4.5 ↑	4.4	4.2
March projection	4.4 ↑	4.3 ↑	4.3	4.2
PCE inflation	3.0 ↑	2.4 ↑	2.1	2.0
March projection	2.7 ↑	2.2 ↑	2.0	2.0
Core PCE inflation <sup>4</sup>	3.1 ↑	2.4 ↑	2.1	
March projection	2.8 ↑	2.2 ↑	2.0	
Memo: Projected appropriate policy path				
Federal funds rate	3.9	3.6 ↑	3.4	3.0
March projection	3.9	3.4	3.1	3.0

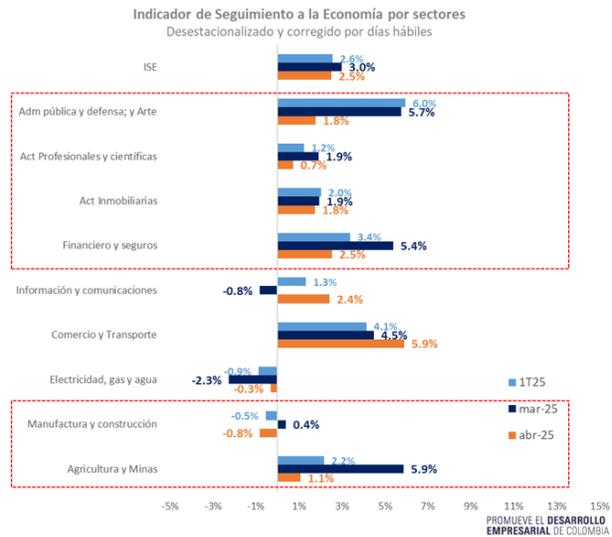
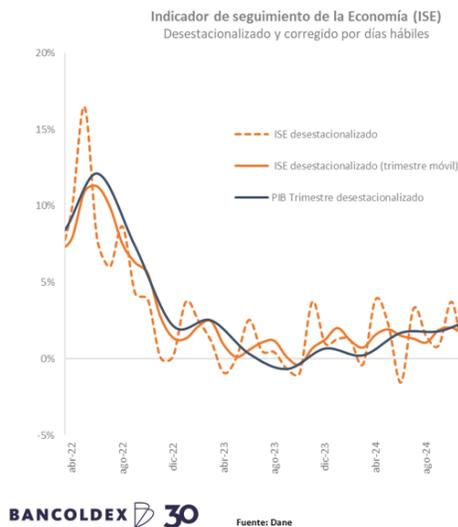


PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA

ENTORNO LOCAL

Colombia: Actividad económica ISE

- El ISE sorprendió al alza con un crecimiento de 1.14% a/a en abril superior al esperado por el promedio de los analistas de 0.8% a/a, e inferior al 4.5% a/a en marzo. Sin embargo, hay que recordar que el efecto calendario de los días hábiles de semana santa es importante para el diagnóstico de la información de estos meses, dado que el año pasado fue en marzo mientras que en este fue en abril. Con lo que, por el ajuste estacional y de días hábiles el crecimiento fue de 2.5% a/a en abril, por debajo del 3.0% a/a de marzo y del de 2.6% a/a en 1T25.



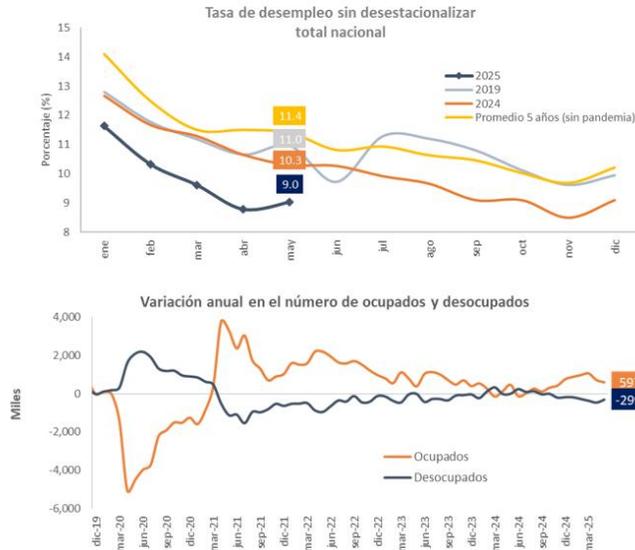
Fuente: Dane

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA



## Colombia: Empleo

- Continúan los buenos resultados del mercado laboral, gracias a la aceleración de la actividad económica. Volvió a reducirse el desempleo hasta 9.0% y la informalidad hasta 55.1% en mayo.

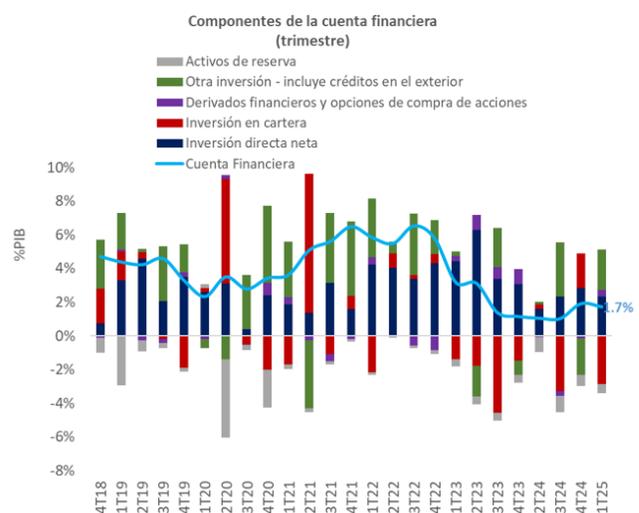
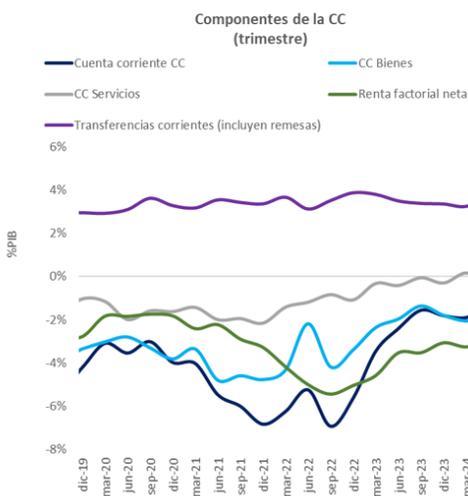


Fuente: Dane

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA

## Colombia: Balanza de Pagos

- Aumento del déficit de la cuenta corriente, por ampliación en el de bienes y menor flujo de remesas, pero contenido por menor salida por renta factorial y superávit de servicios.
- Menor ingreso por Inversión Extranjera Directa, salida de inversión de portafolio, compensado por mayor deuda en el exterior.



Fuente: BanRep

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA

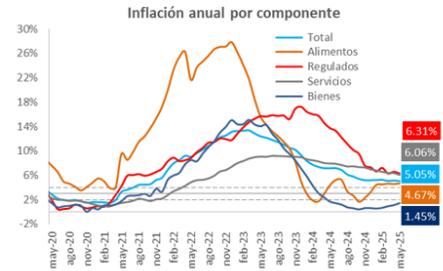


Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, pisos 6 – Bogotá D.C.  
 PBX: +60 (1) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211

[www.fiducoldex.com.co](http://www.fiducoldex.com.co)

## Colombia: Inflación

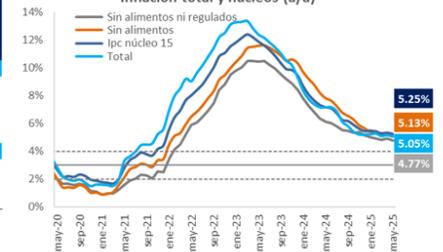
La inflación se ubicó en 0.32% m/m en mayo, por debajo de la que esperábamos nosotros y el promedio de analistas y de la del mismo mes del año anterior, con lo que la inflación anual se desaceleró hasta 5.05% a/a.



IPC y sus componentes

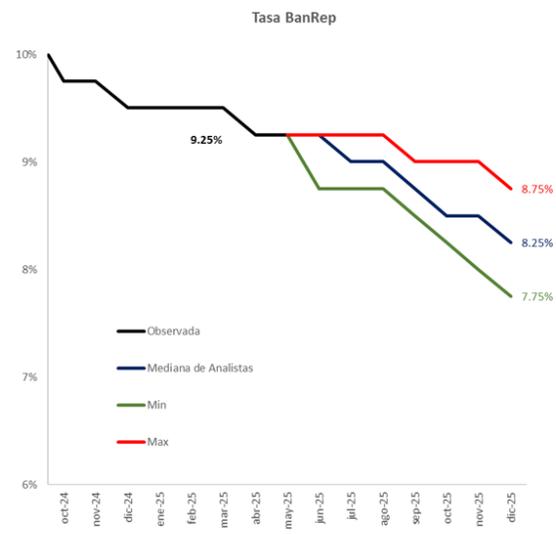
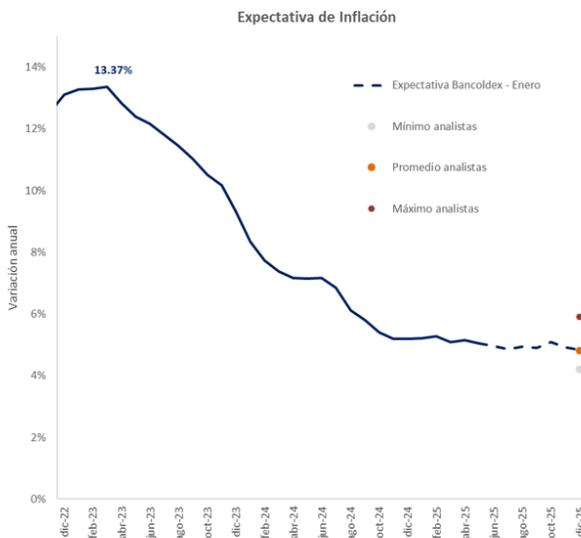
	Variación mensual (%)		Variación anual (%)		Contribución a la inflación anual (p.p.)		Cambio en contribución a la inflación anual (p.p.)
	may-24	may-25	abr-25	may-25	abr-25	may-25	
<b>TOTAL</b>	<b>0.42</b>	<b>0.32</b>	<b>5.16</b>	<b>5.05</b>	<b>5.16</b>	<b>5.05</b>	<b>-0.11</b>
Alimentos	0.50	0.60	4.57	4.67	0.86	0.88	0.02
Bienes	-0.10	0.23	1.11	1.45	0.19	0.25	0.06
Servicios	0.62	0.32	6.37	6.06	2.84	2.70	-0.13
Regulados	0.37	0.11	6.58	6.31	1.26	1.20	-0.05
<b>NÚCLEO</b>							
Sin alimentos	0.41	0.25	5.29	5.13	4.29	4.16	-0.13
Sin alimentos ni regulados	0.42	0.30	4.89	4.77	3.03	2.96	-0.08
Núcleo 15	0.36	0.27	5.34	5.25	4.61	4.53	-0.08

Inflación total y núcleos (a/a)



## Colombia: Expectativa inflación y Tasas

- Proyectamos un cierre de la inflación este año de 4,83%, superior a la de 4,75% que proyecta el promedio de analistas.
- Preveamos que el BanRep continúe con los recortes en julio y continúe con los descensos a lo largo de 2025 hasta el 8.25%.





# P.A. Invsersionistas PEI - Informe RL Trimestre 2-2025

Final Audit Report

2025-08-30

Created:	2025-08-29
By:	JHONNY ELÍAS ARDILA RODRÍGUEZ (jhonny.ardila@fiducoldex.com.co)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAPARbXSJO775Q312o-tGtxdR0QegkCRqG

## "P.A. Invsersionistas PEI - Informe RL Trimestre 2-2025" History

-  Document created by JHONNY ELÍAS ARDILA RODRÍGUEZ (jhonny.ardila@fiducoldex.com.co)  
2025-08-29 - 7:51:40 PM GMT
-  Document emailed to JHONNY ELÍAS ARDILA RODRÍGUEZ (jhonny.ardila@fiducoldex.com.co) for approval  
2025-08-29 - 7:54:39 PM GMT
-  Document approved by JHONNY ELÍAS ARDILA RODRÍGUEZ (jhonny.ardila@fiducoldex.com.co)  
Approval Date: 2025-08-29 - 7:55:36 PM GMT - Time Source: server
-  Document emailed to Diego Alejandro Achury (diego.achury@fiducoldex.com.co) for approval  
2025-08-29 - 7:55:39 PM GMT
-  Email viewed by Diego Alejandro Achury (diego.achury@fiducoldex.com.co)  
2025-08-29 - 8:02:44 PM GMT
-  Document approved by Diego Alejandro Achury (diego.achury@fiducoldex.com.co)  
Approval Date: 2025-08-29 - 8:03:35 PM GMT - Time Source: server
-  Document emailed to mary.vergel@fiducoldex.com.co for approval  
2025-08-29 - 8:03:37 PM GMT
-  Email viewed by mary.vergel@fiducoldex.com.co  
2025-08-29 - 8:54:30 PM GMT
-  Signer mary.vergel@fiducoldex.com.co entered name at signing as Mary Yazmin Vergel Cardozo  
2025-08-29 - 8:57:51 PM GMT
-  Document approved by Mary Yazmin Vergel Cardozo (mary.vergel@fiducoldex.com.co)  
Approval Date: 2025-08-29 - 8:57:53 PM GMT - Time Source: server

 Document emailed to aristobulo.borja@fiducoldex.com.co for approval

2025-08-29 - 8:57:55 PM GMT

 Email viewed by aristobulo.borja@fiducoldex.com.co

2025-08-29 - 11:56:02 PM GMT

 Signer aristobulo.borja@fiducoldex.com.co entered name at signing as Aristóbulο Borja

2025-08-29 - 11:57:48 PM GMT

 Document approved by Aristóbulο Borja (aristobulo.borja@fiducoldex.com.co)

Approval Date: 2025-08-29 - 11:57:50 PM GMT - Time Source: server

 Document emailed to Paula Viviana Rojas Serrano (paula.rojas@fiducoldex.com.co) for approval

2025-08-29 - 11:57:52 PM GMT

 Email viewed by Paula Viviana Rojas Serrano (paula.rojas@fiducoldex.com.co)

2025-08-30 - 0:06:50 AM GMT

 Document approved by Paula Viviana Rojas Serrano (paula.rojas@fiducoldex.com.co)

Approval Date: 2025-08-30 - 0:08:21 AM GMT - Time Source: server

 Document emailed to ana.daravina@fiducoldex.com.co for signature

2025-08-30 - 0:08:23 AM GMT

 Email viewed by ana.daravina@fiducoldex.com.co

2025-08-30 - 0:50:49 AM GMT

 Signer ana.daravina@fiducoldex.com.co entered name at signing as ANA PATRICIA DARAVIÑA C.

2025-08-30 - 0:51:38 AM GMT

 Document e-signed by ANA PATRICIA DARAVIÑA C. (ana.daravina@fiducoldex.com.co)

Signature Date: 2025-08-30 - 0:51:40 AM GMT - Time Source: server

 Agreement completed.

2025-08-30 - 0:51:40 AM GMT