

INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTAS PEI  
Del 01 de enero al 31 de marzo de 2025

Bogotá D.C., mayo 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 -----	16
11.	HONORARIOS POR REPRESENTACIÓN. -----	16
12.	OBLIGACIONES A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS -----	17
13.	EJECUCIÓN DEL CONTRATO -----	19
14.	GESTIÓN DE RIESGOS -----	19
15.	HECHOS DESTACADOS DURANTE EL PERIODO DEL INFORME -----	22
16.	QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES -----	24
17.	COMITÉ ASESOR -----	24
18.	CONTACTOS DE ATENCIÓN DE PQR'S, SUGERENCIAS, REQUERIMIENTOS Y/O FELICITACIONES -----	25
19.	INFORMACIÓN CONFIDENCIAL -----	25
20.	REVISORÍA FISCAL -----	25
21.	ACTUALIZACIÓN DE DATOS -----	25
22.	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA -----	26

## 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 enero al 31 de marzo 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 Director de Negocios I 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 31 de marzo 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 Compraventa 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 primer trimestre de 2025 fue de 1,152,563 metros cuadrados<sup>1</sup>, a continuación, se presenta un resumen de las principales actividades:

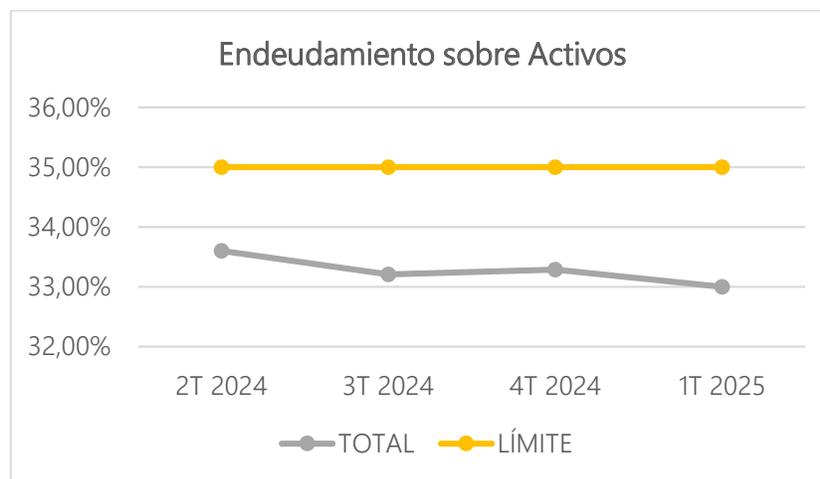
### Contratos de arrendamiento

Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia del 15 de mayo de 2025, se observa que, el portafolio cerró con 9,81 billones en activos bajo administración, representados en 1,152,563 metros cuadrados 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 6,304 inversionistas y cerca de 1,479<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 primer trimestre de 2025 en 3,24 billones, lo cual equivale a un indicador Loan To Value o Deuda Bruta sobre activos de 33%, es decir, 2 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 LTM.

<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 del 15 de mayo de 2025, se observa que, durante el primer trimestre de 2025, la vacancia física cerró en 5,90%.

#### 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 del 15 de mayo de 2025, la vacancia económica cerró en 7.12% para el primer 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:

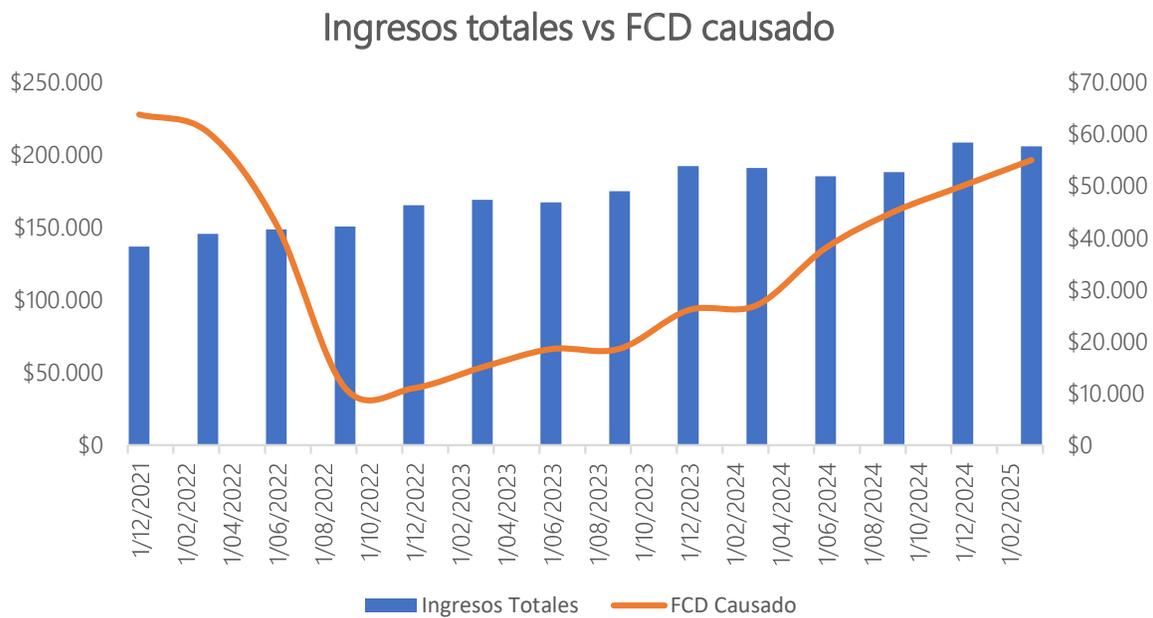
- (+) Utilidad del ejercicio
- (+) Titularizaciones
- (+) Valor Patrimonial del Día Anterior
- (+) Utilidades de Ejercicios Anteriores
- (-) Costos de Emisión de los Títulos
- (=) Valor Patrimonial

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

<https://pei.com.co/portal-de-inversionistas/titulos-participativos/>  
<https://www.fiduciariacoficolombiana.com/patrimonio-autonomo-estrategias-inmobiliarias>

## Desempeño Operativo: Resiliencia y Crecimiento Sostenido

PEI registró un sólido desempeño operativo en el primer trimestre de 2025, impulsado por la estabilidad de su portafolio diversificado y una gestión eficiente de su estructura financiera. Los activos bajo administración alcanzaron COP 9,81 billones, frente a los COP 9,43 billones del primer trimestre de 2024. El área arrendable se incrementó a 1.152.563 m<sup>2</sup>, comparado con 1.143.958 m<sup>2</sup> en el mismo periodo del año anterior. La vacancia física se ubicó en 5,90%, frente al 5,42% del primer trimestre de 2024, mientras que la vacancia económica fue de 7,12%, levemente inferior al 7,15% registrado en el mismo periodo del año anterior.



Fuente: 2025-IQ-Historico-Pei-Inversionistas-VF.

- **Gestión Comercial y Operacional Proactiva:** PEI ha implementado una gestión comercial y operacional proactiva, enfocada en la optimización del portafolio y la eficiencia en el consumo de recursos. Se destaca la reducción del 7.6% en el consumo de energía convencional y el avance en la implementación de la plataforma MExA, que ya abarca a 370 arrendatarios que representan el 50.4% de los ingresos.
- **Estrategia de Desinversión y Desarrollo:** La compañía está llevando a cabo una evaluación y análisis estratégico de oportunidades de desinversión, como parte de la optimización del portafolio. Simultáneamente, se están finalizando los diseños y la

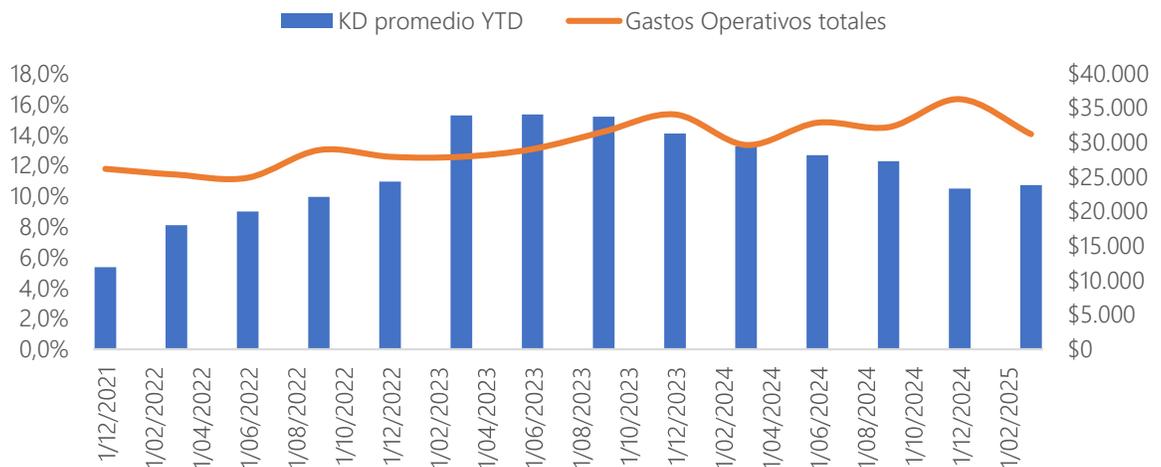
estructuración del activo Torre Calle 90, cuyo inicio de obra se espera para el segundo semestre de 2025, y se cerró la estructuración de la fase 8 de la expansión de Hada.

#### Resultados Financieros: Crecimiento y Rentabilidad

PEI ha evidenciado un crecimiento sólido en sus principales indicadores financieros, lo que refleja la efectividad de su estrategia y la calidad de su portafolio.

- Ingresos y NOI: Los ingresos totales alcanzaron los COP 205,857 millones, un crecimiento del 7.8% en comparación con el 1T 2024. El Ingreso Operativo Neto (NOI) fue de COP 174,662 millones, con un margen NOI del 84.85%.
- EBITDA y Margen EBITDA: El EBITDA se situó en COP 150,123 millones, con un margen EBITDA del 72.93%.
- Endeudamiento y Estructura Financiera: El nivel de endeudamiento se mantiene en COP 3.24 billones, con una gestión activa del gasto financiero y el costo de la deuda.

#### Promedio ponderado del costo de la deuda a cierre de cada mes vs Gastos Operativos totales



Fuente: 2025-IQ-Historico-Pei-Inversionistas-VF.

#### Mercado de Capitales: Posicionamiento y Confianza

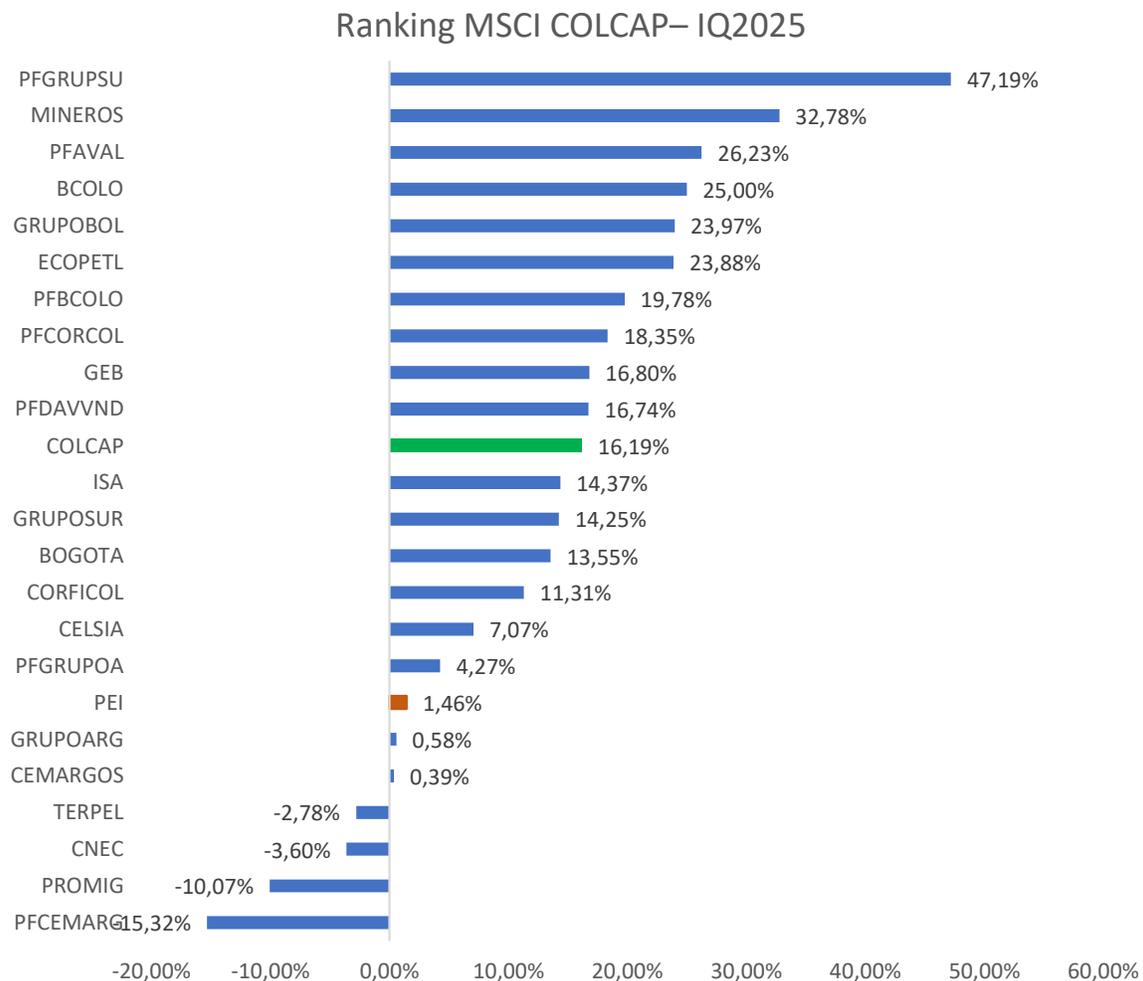
PEI ha consolidado su posición en el mercado de capitales, lo que se refleja en su inclusión en el índice MSCI nuam y la ratificación de sus calificaciones.

Inclusión en el Índice MSCI nuam: En febrero de 2025, PEI fue incluido en el índice MSCI nuam, lo que representa un reconocimiento a su liquidez, capitalización bursátil y presencia en el mercado.

- Calificaciones y Emisión de Títulos: PEI ha obtenido la ratificación de las calificaciones de sus títulos participativos (AAA), bonos (AA+) y eficacia en la gestión de portafolios (AAA). Además, se está avanzando en la documentación de la XII emisión de Títulos Participativos.

Mercado de capitales:

El mercado accionario colombiano mostró un inicio de año bastante positivo, en medio de un entorno macro que comienza a mejorar lentamente. PEI registró una valorización del 1,46%, mientras que el COLCAP tuvo una variación del 16,19%.

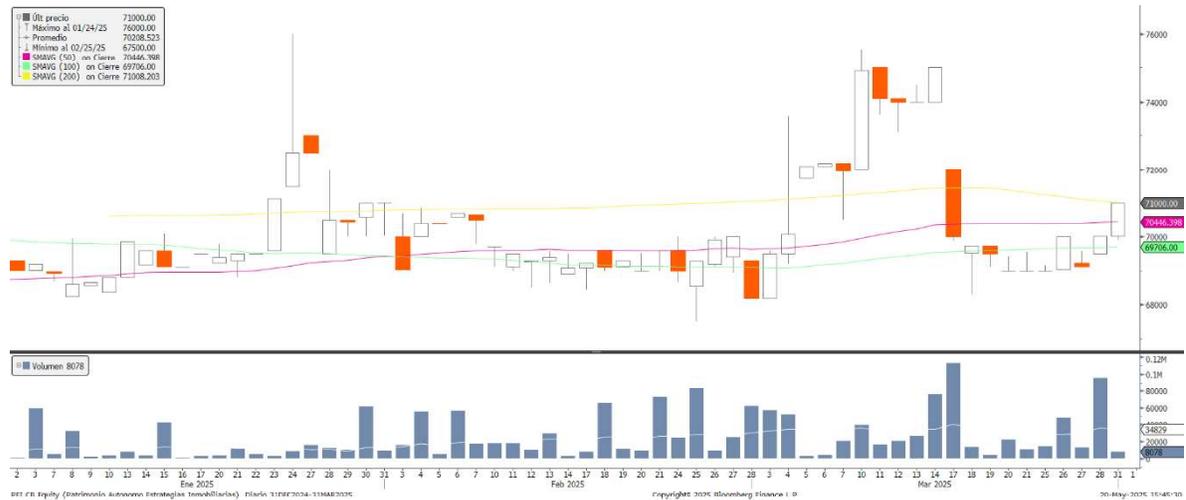


Fuente: Bolsa de Valores de Colombia

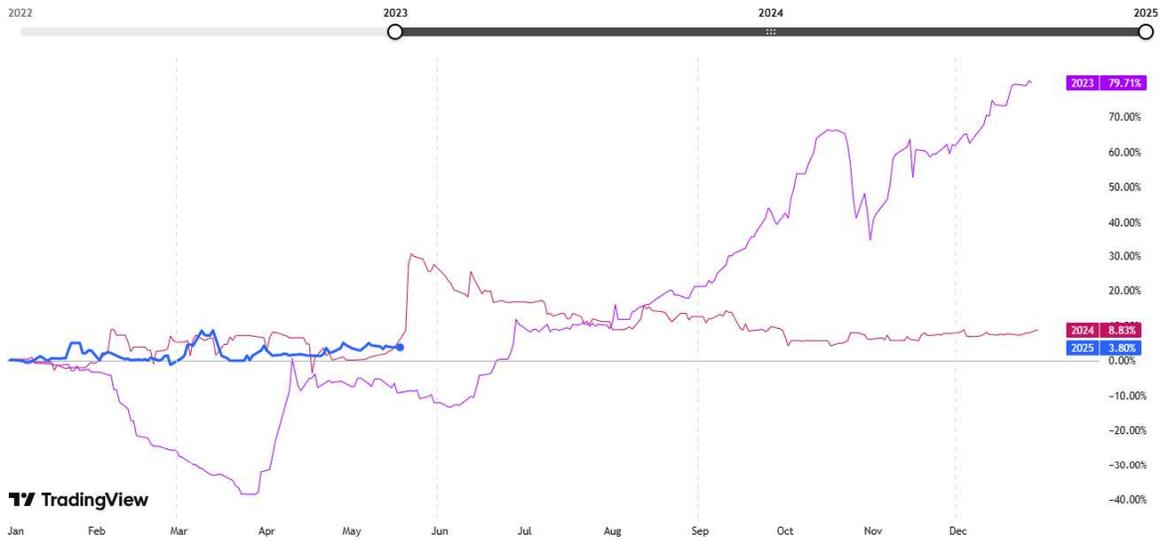
## Precio PEI en el mercado secundario

(BVC: PEI) (Bloomberg: PEI CB Equity):

Durante el periodo analizado (IQ2025), el título PEI mostró un comportamiento mayormente lateral con cotizaciones oscilando entre los 67.500 y 76.000 COP, reflejando un mercado sin una tendencia clara, pero con episodios puntuales de alta volatilidad y repuntes de volumen, especialmente en marzo. Actualmente, el precio se sitúa en 71.000 COP (31/03/2025), muy cercano a la media móvil de 200 días (71.086 COP), lo que sugiere una zona técnica clave que podría actuar como resistencia. El cruce de las medias móviles indica una estructura neutral con ligera presión alcista en el corto plazo, soportada por un repunte en la liquidez en las últimas sesiones. Este comportamiento sugiere que el mercado está a la espera de catalizadores fundamentales o macroeconómicos para definir una dirección más clara.

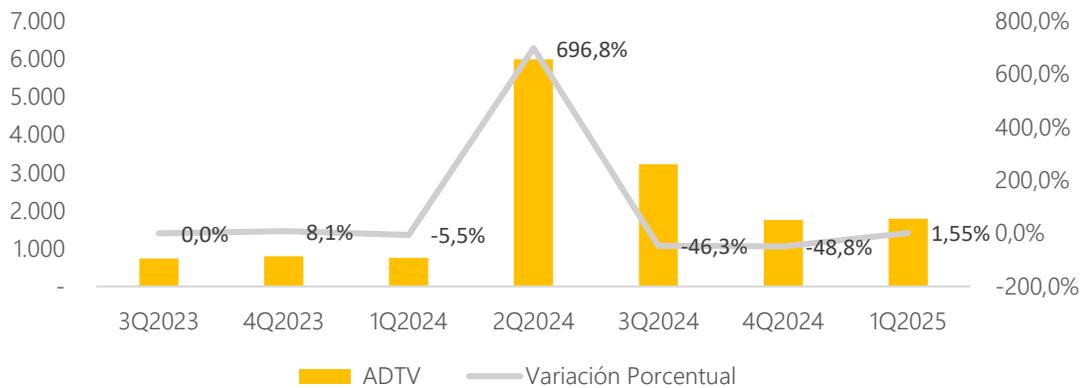


## Comportamiento año corrido (2023-2025)



Fuente: Tradingview

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



Fuente: Bolsa de Valores de Colombia

Fecha	Volumen Total	Dias Bursatiles	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	1.55%

Fuente: Bolsa de Valores de Colombia

## 10. FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

El 14 de febrero de 2025, fue realizado el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al cuarto trimestre del año 2024, por un valor de 50,003 millones de pesos equivalente a 1.168 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.

Por su parte como un hecho posterior al corte del presente informe, es preciso indicar que el 15 de mayo de 2025 se realizó el pago del Flujo de Caja Distribuible (FCD) correspondiente al primer trimestre del año 2025, por un valor de 55,012 millones de pesos equivalente a 1,285 pesos por título.

## 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 primer 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
01/2025	33478	\$ 30.491.370,00	\$ 30.491.370,00	0,00	31/03/2025
02/2025	33600	\$ 30.491.370,00	\$ 30.491.370,00	0,00	16/04/2025
03/2025	33700	\$ 30.491.370,00	\$ -	30.491.370,00	
TOTAL PERIODO		\$ 91.474.110,00	\$ 60.982.740,00	\$ -	

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

En el segundo trimestre de 2024 realizó la actualización del Manual del SIAR, para efectos de incorporar las modificaciones al Marco de Apetito de Riesgos y a los límites de riesgos aprobados por la Junta Directiva.

✓ 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, el nivel de endeudamiento, 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 identificación y evaluación de los posibles riesgos operacionales a los que se ve expuesta la Fiduciaria en el desarrollo de sus procesos y actividades, de igual forma, las condiciones para la valoración de los mecanismos de control y mitigación frente a 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 y el acompañamiento a los líderes del proceso en la generación de los planes de acción para el evento materializado; así mismo 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 primer 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 y ciberseguridad

En cumplimiento de lo dispuesto en las circulares externas 007 y 008 de 2018 y 033 de 2020 expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), e integradas en la Parte I, Título IV, Capítulo V de la Circular Básica Jurídica, por las cuales se dictan instrucciones para realizar la adecuada administración de riesgo de seguridad de la información, ciberseguridad y proteger la

información de los consumidores del sector financiero, en el primer trimestre de 2025, se continuó adelantando el seguimiento al plan de trabajo que se generó en Fiducoldex para el fortalecimiento de los controles después de la evaluación del modelo de seguridad y privacidad de la información.

✓ Ciberseguridad

Durante el primer trimestre de 2025 se realizó un monitoreo constante de la infraestructura tecnológica de la Fiduciaria, labor ejecutada desde el Centro de Operaciones de Seguridad SOC. Esta actividad incluyó el monitoreo de marca; con el propósito de identificación ciberamenazas que pudieran afectar el normal funcionamiento de los aplicativos y servicios y la imagen y reputación de la Entidad. Así mismo, se ejecutó un análisis trimestral de vulnerabilidades y se definieron los planes de trabajo requeridos para la remediación de los hallazgos de fallas asociadas a la infraestructura tecnológica interna y los activos expuestos en internet. Igualmente, se ejecutaron las actividades de inducción, capacitación y concientización para reforzar la cultura de seguridad y privacidad de la información.

✓ Privacidad de la Información

En atención a la Ley 1581 de 2012 y sus decretos reglamentarios emitidos por la Superintendencia de Industria y Comercio, la gestión se fundamentó en el seguimiento al cumplimiento de requerimientos relacionadas reclamaciones por parte de los titulares de datos, de conformidad con lo definido en el Título V de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC).

Durante el primer trimestre de 2025 no se presentaron incidentes de seguridad de la información relacionados con datos personales en las bases de datos de la Fiduciaria. De la misma manera, en este periodo se actualizó el Registro Nacional de Bases de Datos (RNBD).

De la misma manera, se viene fortaleciendo la cultura de privacidad y protección de datos sensibles en la Entidad.

✓ Plan de Continuidad del Negocio

Durante el primer trimestre de 2025, se concluyó la actividad de actualización del Análisis de Impacto al Negocio (BIA), aplicado a los procesos de la Fiduciaria. Esto nos permite conocer nuestras prioridades y recursos necesarios para fortalecer las estrategias de continuidad de negocio.

## 15. HECHOS DESTACADOS DURANTE EL PERIODO DEL INFORME

✓ Primera Convocatoria Asamblea Ordinaria de Inversionistas del PEI:

Dentro de los términos previstos en las normas que regulan la materia y de conformidad con la aprobación emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia el 3 de marzo

de 2025 mediante comunicación de radicado No 2025023138-007-000, el 27 de marzo de 2025, previa convocatoria efectuada el 13 de marzo de 2025, se llevó a cabo en formato mixto la reunión ordinaria de primera convocatoria de la Asamblea General de Inversionistas del PEI, en los términos del artículo 19 de la Ley 222 de 1995 y del Decreto 1074 de 2015, y demás normas que los reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

La convocatoria y celebración de la Asamblea Ordinaria fue realizada previo cumplimiento del procedimiento ante la Superintendencia Financiera de Colombia establecido en el Art. 6.4.1.1.18 del Decreto 2555 de 2010 y de conformidad con las reglas contempladas en el Prospecto de Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI (el "Prospecto").

De conformidad con las atribuciones definidas en el Prospecto, el Orden de día previsto para la reunión fue el siguiente:

1. Verificación del quórum.
  2. Lectura y aprobación del orden del día.
  3. Designación del presidente y secretario de la Reunión y designación de la comisión aprobatoria del acta.
  4. Presentación para consideración y aprobación del informe integrado de Gestión y Sostenibilidad de PEI 2024, elaborado por la Administradora.
  5. Presentación para consideración y aprobación del Plan Estratégico PEI (actualización 2025).
  6. Presentación para consideración y aprobación del Informe de gestión del Agente de Manejo para el año 2024.
  7. Presentación para consideración y aprobación del informe de estado de fin de ejercicio (estados financieros) de PEI a 31 de diciembre de 2024.
- ✓ El 27 de marzo de 2025 se llevó a cabo la primera reunión de la Asamblea General de Inversionistas, la cual se celebró de manera mixta a través de un sistema de participación, postulación y votación basado en una única plataforma electrónica, la cual permitió la debida participación y votación simultánea y sucesiva de los Inversionistas del PEI, se alcanzó un *quórum* máximo del 70.93% de los Títulos en circulación.
  - ✓ En la Asamblea se presentaron los resultados financieros e inmobiliarios del año 2024, así como los avances en la estrategia que incluye la optimización del portafolio, la operación sostenible y la generación de valor para los arrendatarios del portafolio.
  - ✓ Durante la Asamblea, se anunciaron iniciativas clave para continuar fortaleciendo la operación del portafolio y adaptarse a las dinámicas del mercado inmobiliario:

1. Titularización para desapalancar: Emisión de títulos participativos por un monto entre COP 300,000 y 500,000 millones, con el objetivo de reducir la deuda y fortalecer la estructura financiera del vehículo.
2. Redesarrollo de activos clave: Avance en el activo "Torre Calle 90" en Bogotá y la estructuración del proyecto en el activo "Carvajal", optimizando el valor mediante su renovación y potencial de área arrendable.
3. Expansión del activo Hada: Desarrollo de las fases 6 y 8, apoyando el crecimiento estratégico de la operación del arrendatario en este activo.
4. Sostenibilidad y descarbonización: Implementación del plan de descarbonización del portafolio y medidas para la reducción del consumo de energía, en línea con el compromiso de Pei con la sostenibilidad

✓ Teleconferencia de Resultados.

El 6 de febrero de 2025, PEI Asset Management llevó a cabo la teleconferencia de resultados, en la cual se expuso el comportamiento y resultados del cuarto trimestre de 2024. 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 primer trimestre de 2025, se recibió ante Fiducoldex como Representante Legal de los Inversionistas una (1) solicitud asociada a inquietudes de la asamblea ordinaria, el Administrador Inmobiliario dio respuesta clara, puntual y oportuna.

#### 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 cuarto trimestre del año 2024.

FECHA	TIPO
27-01-2025	Comité Asesor Ordinario enero 2025
24-02-2025	Comité Asesor Ordinario febrero 2025
06-03-2025	Comité Asesor Extraordinario
17-03-2025	Comité Asesor Ordinario marzo 2025

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

ADMINISTRADOR INMOBILIARIO (PEI Asset Management)

Contacto: Daniel Torres Alejo

Correo electrónico: [jr@pei.com.co](mailto:jr@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: Paula Viviana Rojas -Directora de Negocios

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

Teléfono: 310 241 3307

## 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 Auflujo tónomo 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.rodriquez.carrizosa@co.ey.com](mailto:Cindy.rodriquez.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 primer trimestre 2025.

Cordialmente,

**Ana Patricia  
Daraviña  
Canizales**

Firmado digitalmente  
por Ana Patricia  
Daraviña Canizales  
Fecha: 2025.05.30  
19:28:29 -05'00'

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 cuarto trimestre 2024.*

*Elaboró: Paula Viviana Rojas- Directora de Negocios ✨  
Revisó: Mary Yazmin Vergel Cardozo- Gerente de Riesgos ✨  
Revisó: Aristóbulo Borja Borja – Gerente de Inversiones ✨  
Revisó: Diego Alejandro Achury – Subgerente Jurídico ✨*

**Signature:** 

**Email:** paula.rojas@fiducoldex.com.co

**Signature:** 

**Email:** mary.vergel@fiducoldex.com.co

**Signature:** 

**Email:** diego.achury@fiducoldex.com.co

**Signature:** 

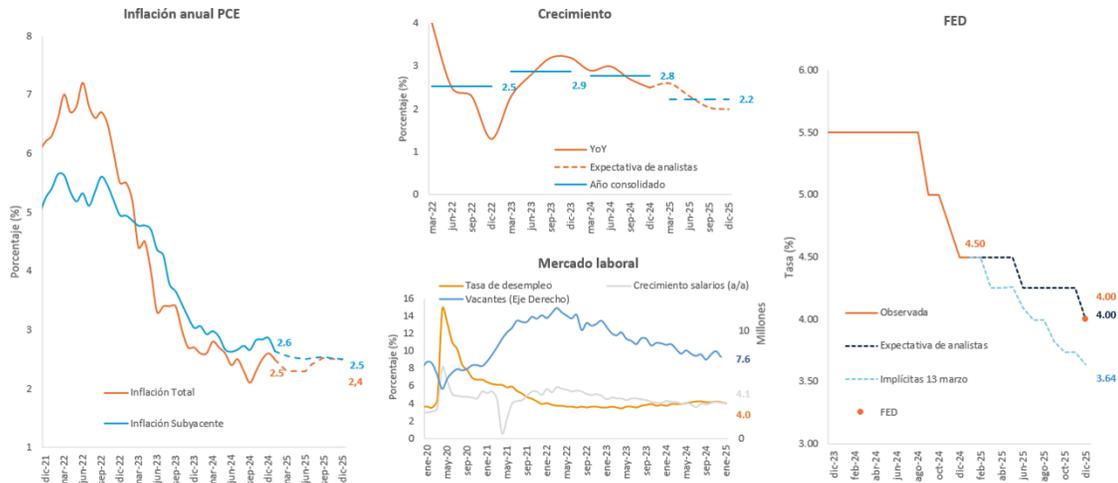
**Email:** aristobulo.borja@fiducoldex.com.co

## ENTORNO ECONÓMICO PRIMER TRIMESTRE 2025

### ENTORNO INTERNACIONAL

#### FED

- En el último mes se conocieron datos del mercado laboral y de inflación IPC, que aplazaron la expectativa de poder retomar el ciclo de reducciones de las tasas de interés por parte de la Fed.



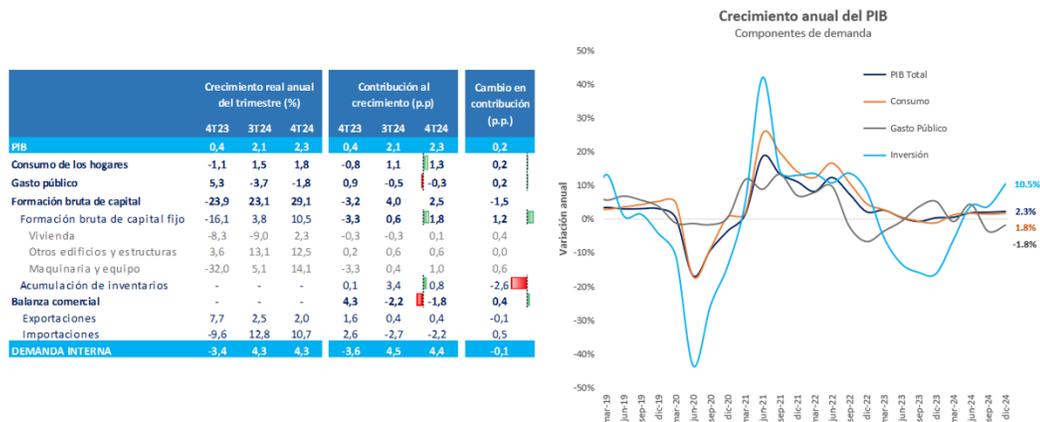
BANCOLDEX 30 Fuente: Federal Reserve.

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA

### ENTORNO LOCAL

#### Colombia: PIB

- El PIB creció 2,3% a/a en 4T24, acelerándose frente al 2,1% a/a el trimestre anterior. Por el lado de la demanda, la recuperación fue generalizada, el consumo de los hogares y la inversión aceleraron su ritmo de crecimiento, el gasto público redujo su ritmo de contracción y el sector externo restó menos en el último trimestre del año de lo que lo hizo en 3T24.



BANCOLDEX 30 Fuente: Dane.

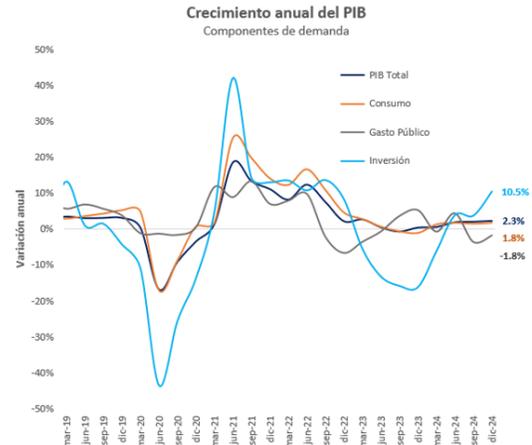
PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA



## Colombia: PIB

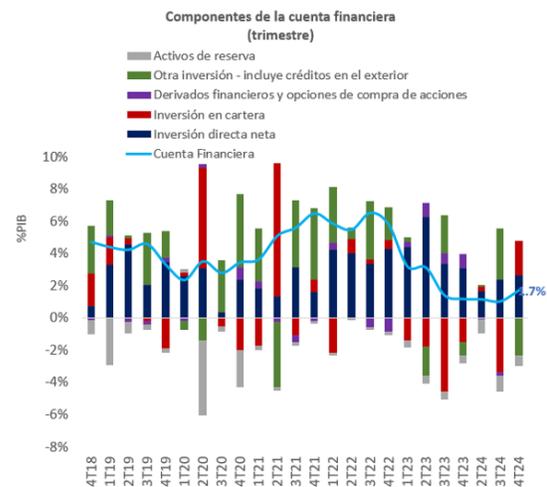
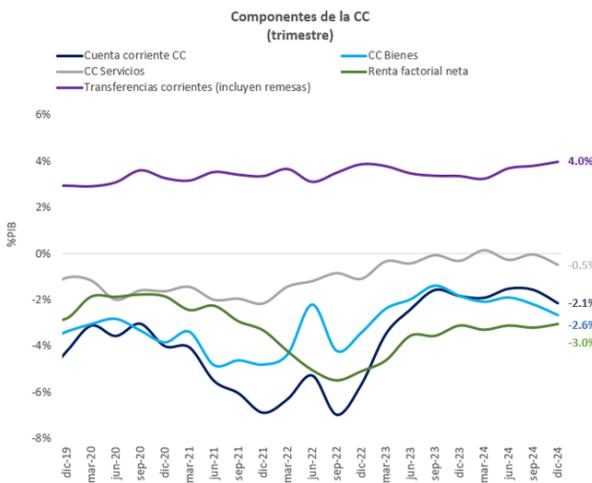
- El PIB creció 2,3% a/a en 4T24, acelerándose frente al 2,1% a/a el trimestre anterior. Por el lado de la demanda, la recuperación fue generalizada, el consumo de los hogares y la inversión aceleraron su ritmo de crecimiento, el gasto público redujo su ritmo de contracción y el sector externo restó menos en el último trimestre del año de lo que lo hizo en 3T24.

	Crecimiento real anual del trimestre (%)			Contribución al crecimiento (p.p.)			Cambio en contribución (p.p.)
	4T23	3T24	4T24	4T23	3T24	4T24	
<b>PIB</b>	<b>0,4</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>	<b>0,4</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>	<b>0,2</b>
Consumo de los hogares	-1,1	1,5	1,8	-0,8	1,1	1,3	0,2
Gasto público	5,3	-3,7	-1,8	0,9	-0,5	-0,3	0,2
Formación bruta de capital	-23,9	23,1	29,1	-3,2	4,0	2,5	-1,5
Formación bruta de capital fijo	-16,1	3,8	10,5	-3,3	0,6	1,8	1,2
Vivienda	-8,3	-9,0	2,3	-0,3	-0,3	0,1	0,4
Otros edificios y estructuras	3,6	13,1	12,5	0,2	0,6	0,6	0,0
Maquinaria y equipo	-32,0	5,1	14,1	-3,3	0,4	1,0	0,6
Acumulación de inventarios	-	-	-	0,1	3,4	0,8	-2,6
<b>Balanza comercial</b>	-	-	-	<b>4,3</b>	<b>-2,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>0,4</b>
Exportaciones	7,7	2,5	2,0	1,6	0,4	0,4	-0,1
Importaciones	-9,6	12,8	10,7	2,6	-2,7	-2,2	0,5
<b>DEMANDA INTERNA</b>	<b>-3,4</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>	<b>-3,6</b>	<b>4,5</b>	<b>4,4</b>	<b>-0,1</b>



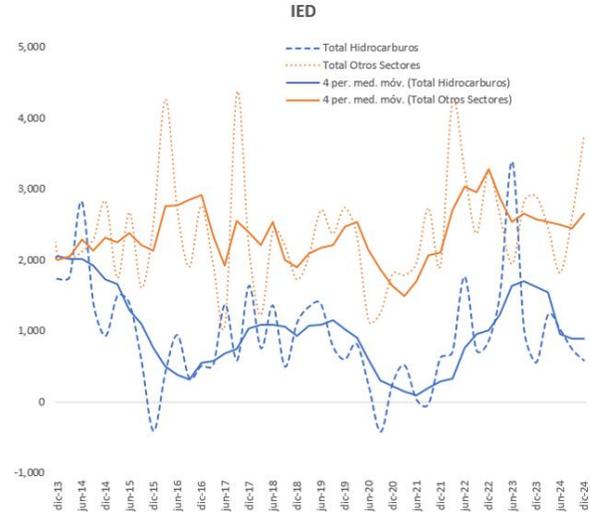
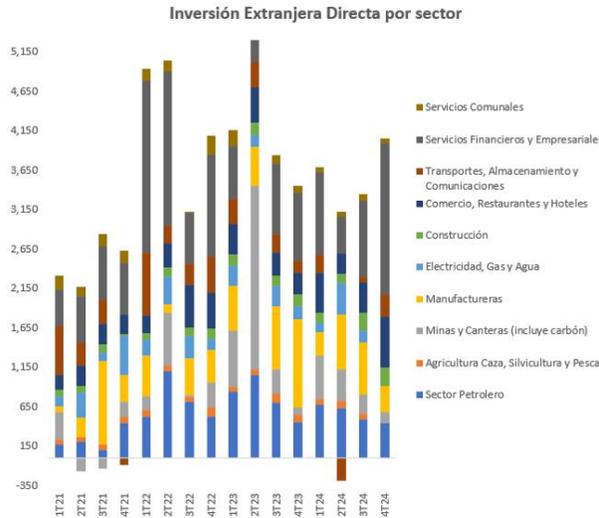
## Colombia: Balanza de Pagos

- La Cuenta Corriente en Colombia cerró 2024 con un déficit de 1,8%/PIB, en línea con las expectativas del Banrep e inferior al de 2,3%/PIB en 2023. La Cuenta Financiera registró entradas netas de capital equivalentes a 1,3%/PIB, que es inferior al 2,1%/PIB que representaron en 2023.



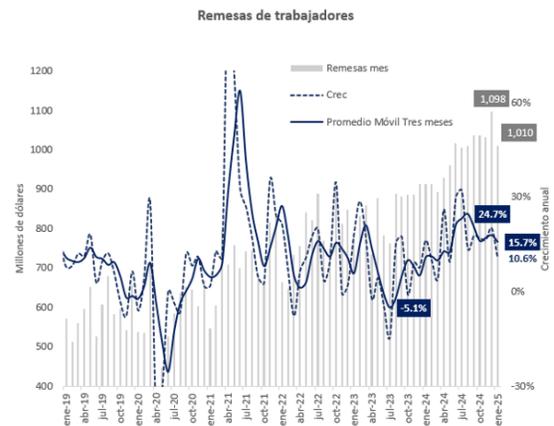
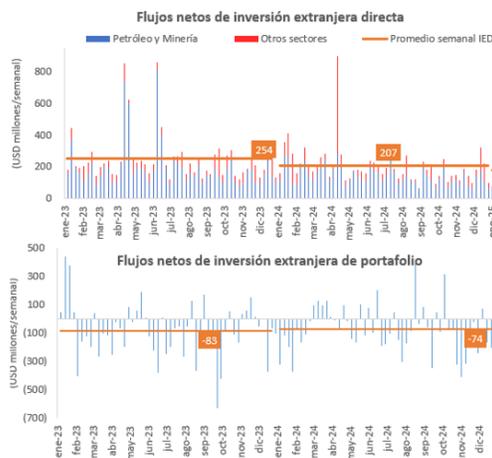
## Colombia: IED

La inversión Extranjera Directa tuvo un buen desempeño en el último trimestre del año. Los mayores flujos llegaron al sector financiero y empresarial. La inversión en hidrocarburos se desaceleró al cierre del año pasado.



## Colombia: Balanza cambiaria

- La inversión en portafolio abrió el año con ingresos semanales en promedio de 60 millones de dólares, que contrasta con la salida de 114 millones en el mismo periodo de 2024.
- En contraste la IED se redujo hasta 173 millones, por debajo de los 266 millones en el mismo periodo del año anterior.
- Las remesas en enero fueron por 1,01 miles de millones, levemente por debajo del máximo histórico de 1,09 miles de millones en diciembre de 2024.



## Colombia: Inflación

La inflación se ubicó en 1,14% m/m en febrero, por encima de nuestra proyección y la del promedio de analistas. Así las cosas, la inflación anual se aceleró hasta 5,28% desde la de 5,22% en enero.



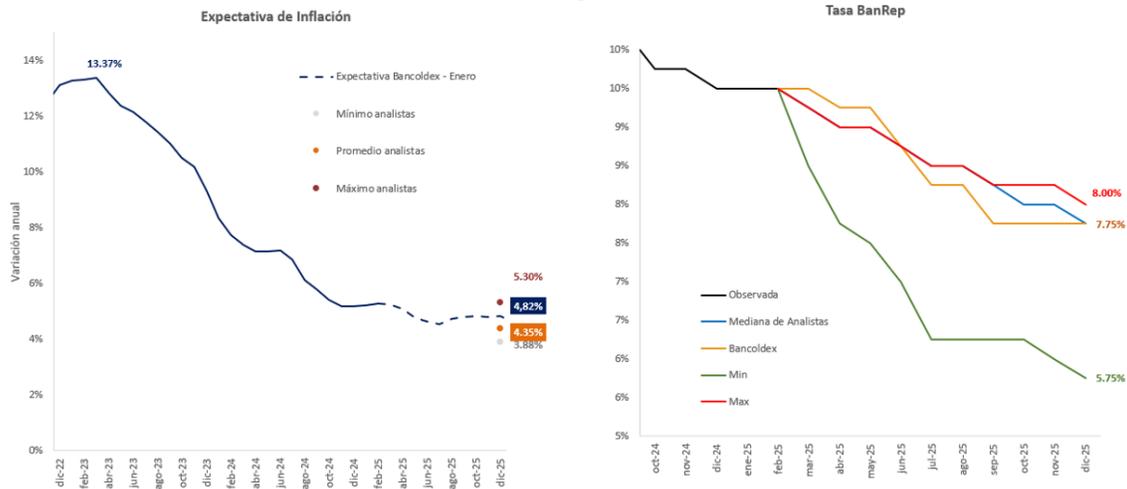
**BANCOLDEX** 30

ARROLLO COLOMBIA

## Colombia: Expectativa inflación y Tasas

Prevedemos que la inflación mantenga su senda de desaceleración en 2025, sin embargo, lo haría a un ritmo más lento de lo que preveíamos en meses anterior. Así las cosas, proyectamos un cierre de la inflación este año de 4,82%, superior a la de 4,35% que proyecta el promedio de analistas.

Prevedemos que el BanRep mantenga inalterada la tasa en marzo y retome las reducciones solo hasta abril.



**BANCOLDEX** 30 Fuente: BANREP.

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA





Fuente: Bloomberg, BANREP, DANE, Fedesarrollo, Focuseconomics

