



INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTAS PEI
Del 01 de enero al 31 de marzo de 2026

Bogotá D.C., mayo de 2026

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 Aval Fiduciaria S.A. (antes 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 -----	19
11.	HONORARIOS POR REPRESENTACIÓN. -----	20
12.	OBLIGACIONES A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS -----	20
13.	EJECUCIÓN DEL CONTRATO -----	22
14.	GESTIÓN DE RIESGOS -----	23
15.	HECHOS DESTACADOS DURANTE EL PERIODO DEL INFORME -----	27
16.	QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES -----	29
17.	COMITÉ ASESOR -----	29
18.	CONTACTOS DE ATENCIÓN DE PQR'S, SUGERENCIAS, REQUERIMIENTOS Y/O FELICITACIONES -----	30
19.	INFORMACIÓN CONFIDENCIAL -----	30
20.	REVISORÍA FISCAL -----	30
21.	ACTUALIZACIÓN DE DATOS -----	30
22.	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA -----	31



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 2026
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:	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. 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



	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: ana.daravina@fiducoldex.com.co Andrés Chávez Rojas Director de Negocios (E) Correo: nelson.chavez@fiducoldex.com.co
Equipo Áreas de Apoyo:	Ricardo Andres Gastelbondo Chirivi Vicepresidente Corporativo Correo: ricardo.gastelbondo@fiducoldex.com.co Lida Fernanda Afanador Gerente Jurídico y Secretaria General Correo: lida.afanador@fiducoldex.com.co Mary Yazmin Vergel Cardozo Gerente de Riesgos Correo: mary.vergel@fiducoldex.com.co Martha Liliana Arguello Gerente de Auditoría Interna Correo: martha.arguello@fiducoldex.com.co Aristóbulo Borja Borja Gerente de Inversiones Correo: aristobulo.borja@fiducoldex.com.co
Agente de Manejo:	Aval Fiduciaria S.A. (antes 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 2026 asciende a cuarenta y nueve millones novecientos cincuenta y tres mil seiscientos seis (49.953.606)

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.

Durante los meses de agosto y septiembre de 2025 se publicó el aviso de oferta pública programa de emisión y colocación de título participativos del patrimonio autónomo Estrategias Inmobiliaria duodécimo tramo a ser ofrecido en el mercado principal y se dieron los resultados de la demanda de la Primera y Segunda Vuelta sin Pago en Especie del Duodécimo Tramo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI) confirmando un total de 7.142.857 títulos adjudicados



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, Aval Fiduciaria S.A. (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 2026 fue de 1,154,640 m², a continuación, se presenta un resumen de las principales actividades:

Contratos de arrendamiento

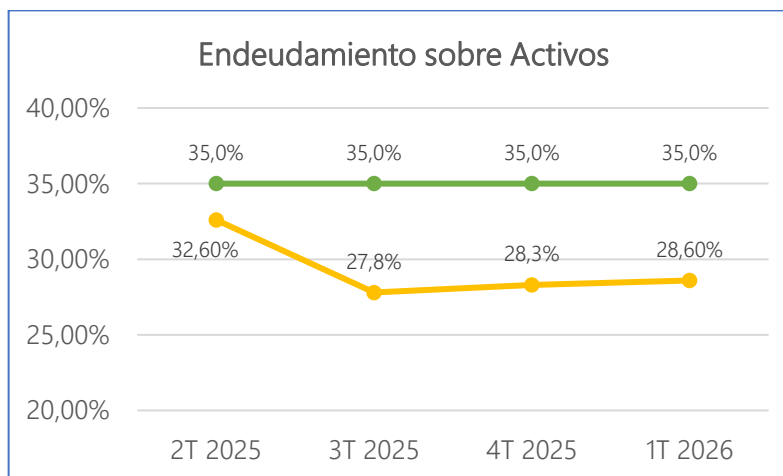
Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia de resultados del primer trimestre de 2026, se observa que, el

portafolio cerró con 10,31 billones en activos bajo administración, representados en 1,154,640¹ m² de área arrendable. Lo anterior, preservando la estrategia de diversificación² con un 41.7% de la propiedad de inversión en centros comerciales, 2.9% en locales comerciales, 34.0% en activos corporativos, 15.3% en activos logísticos y 6.2% en la categoría de activos especializados, acompañados por los más de 10,441 inversionistas y cerca de 1,487³ 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 2026 en 2,95 billones, lo cual equivale a un indicador Loan To Value o Deuda Bruta sobre activos de 28,60%, es decir, 6,40 puntos porcentuales por debajo del límite del vehículo equivalente al 35%, tal como se muestra a continuación:



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 primer trimestre de 2026, se observa que, durante este periodo, la vacancia física cerró en 6,71 %.

¹ No incluye GLA de Calablanca, CityU alojamiento Y Boho.

² Calculado como promedio por categoría.

³ 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 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 primer trimestre de 2026, la vacancia económica cerró en 7.31% para este periodo.

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:

[Títulos participativos - Pei Colombia | Vehículo de Inversión Inmobiliaria](#)

Resumen ejecutivo

El primer trimestre de 2026 confirma la tesis que veníamos siguiendo: el portafolio de Pei sigue ampliando márgenes operativos con un crecimiento de ingresos que, aunque ya desacelerado, sigue por encima de la inflación. Lo más relevante del trimestre no son los titulares de la administradora — ingresos +6.9% YoY, NOI +8.4%, EBITDA +7.1% — sino lo que hay debajo: por primera vez desde el listamiento, los gastos operativos totales se contrajeron en términos absolutos frente al mismo trimestre del año anterior (-1.2%), lo que se traduce en un margen NOI de 86.0%, máximo histórico de la serie.

La estructura de capital muestra un movimiento opuesto al esperado en superficie: pese a que el costo de la deuda al cierre subió a 11.72% (vs 10.81% en 1T25), el gasto financiero neto cayó 8.0% YoY, gracias al desapalancamiento absoluto del vehículo (deuda total -9.0%, de COP 3.24 bn a 2.95



bn). El indicador de cobertura de intereses pasó de 1.82x a 2.12x, mejora sustantiva en un contexto en el que el BanRep subió la tasa 200 pbs en el trimestre.

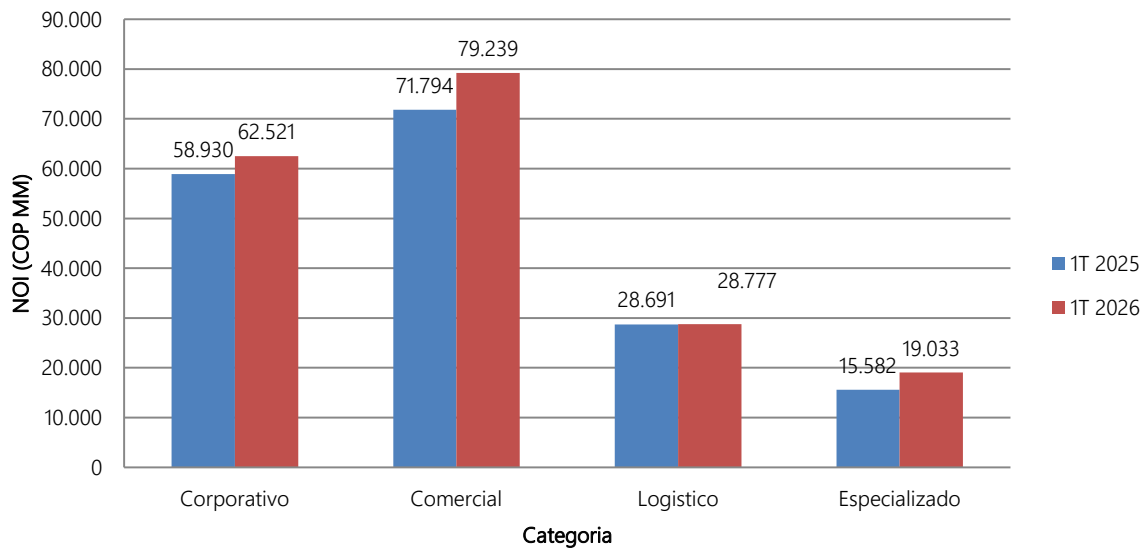
En el frente de mercado, la divergencia entre fundamentales y precio se sigue ampliando. Con NAV cierre de COP 144,620 por título y precio de mercado de COP 66,000, el descuento implícito se ubica en 54.4%, y el cap rate de mercado en 11.23% versus 7.01% de cap rate sobre libros — una brecha de 422 pbs. La caída del precio de 17.5% entre el cierre de 4T25 y 1T26 contrasta con un avance fundamental sólido, y abre la pregunta más interesante para la mesa de inversiones: ¿es esto descuento por liquidez, descuento por categoría (concentración en oficinas y centros comerciales), o un reflejo del repricing global de tasas largas?

Lectura por segmento

El crecimiento del NOI del trimestre se explica por dos motores muy concentrados. Comercial aportó COP 7,445 MM de los COP 14,626 MM de crecimiento agregado del NOI (51% del incremento total), impulsado por ventas por m² de tenants en +9.8% YoY y una vacancia económica que comprimió a 5.65% pese al rebote desde mínimos de 3.68% en 4T25. Especializado aportó otro 24% del crecimiento (+22.2% YoY en NOI), impulsado casi en su totalidad por el Hotel Sofitel Barú Cartagena, cuyas ventas trimestrales pasaron de COP 18,092 MM en 1T25 a COP 28,114 MM en 1T26 (+55.4%), parcialmente por aumento del 20% en la participación de Pei en el activo.

El segmento que merece monitoreo es el logístico. NOI estancado (+0.3% YoY) y vacancia física que subió de 2.43% a 5.75% en un año, en un mercado logístico Bogotá que cerró en 3.17%. La administradora atribuye el comportamiento a vencimientos puntuales y reporta 124,548 m² en prospección con 14 prospectos activos, pero el spread entre la vacancia de Pei y la del mercado (258 pbs por encima) sugiere que el reposicionamiento de algunos activos está tomando más tiempo del esperado.

NOI por categoría - 1T 2025 vs 1T 2026 (COP MM)





Cifras del trimestre en perspectiva

La tabla siguiente recoge la evolución del primer trimestre de cada año desde 2022, base útil para evaluar el desempeño en términos comparables (mismo trimestre, ajustando por estacionalidad inherente a algunos activos hoteleros y comerciales).

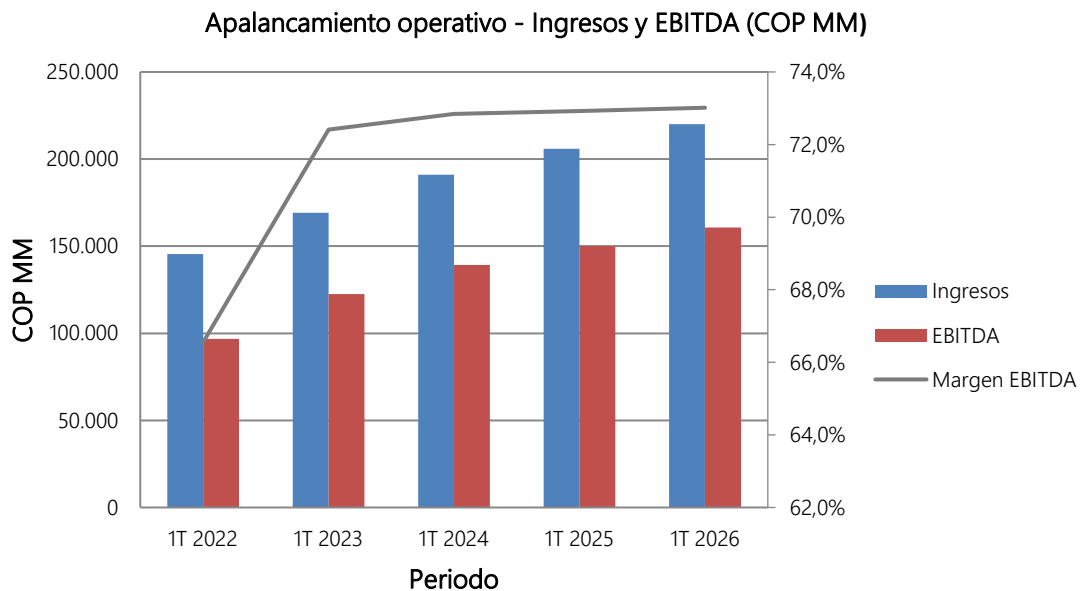
Cifra (COP MM)	1T 2022	1T 2023	1T 2024	1T 2025	1T 2026
Ingresos totales	145,523	169,097	191,008	205,857	220,102
NOI	120,205	141,191	161,363	174,662	189,288
Margen NOI	82.6%	83.5%	84.5%	84.9%	86.0%
EBITDA	96,843	122,442	139,145	150,123	160,707
Margen EBITDA	66.5%	72.4%	72.8%	72.9%	73.0%
Gasto financiero neto	(44,983)	(100,642)	(105,900)	(81,720)	(75,211)
FCD causado	60,378	15,027	27,014	55,012	60,943
Propiedad de inversión	7,643,739	8,686,549	9,283,684	9,669,370	10,090,865
Patrimonio (NAV)	4,868,693	5,570,901	6,105,603	6,442,021	7,223,680

Cinco lecturas se desprenden de esta serie. Primero, los ingresos tienen una TACC del 11.0% entre 1T22 y 1T26, comprensible para un vehículo cuya base contractual está indexada a IPC. Segundo, el margen NOI viene subiendo de forma sostenida y monótonica (82.6% → 83.5% → 84.5% → 84.9% → 86.0%), señal de eficiencia estructural y no de un efecto puntual del trimestre. Tercero, el margen EBITDA se estabilizó cerca del 73% desde 2023, sin recuperar los niveles previos del 75% de 2021 — los gastos de administración (COP 27,797 MM en 1T26 vs 22,680 MM en 1T22) son la pieza que limita expansión adicional del margen EBITDA. Cuarto, el gasto financiero, que tocó techo en 1T24 con COP 105,900 MM, ha venido cediendo y en 1T26 ya es 29.0% menor que ese pico. Quinto, el patrimonio creció COP 781,659 MM entre 1T25 y 1T26 (+12.1%), reflejo conjunto del valor en libros de los activos y la incorporación neta de nuevos aportes.



Desempeño por segmento inmobiliario

El portafolio cierra el trimestre con un área arrendable de 1,154,640 m² distribuida en 148 activos. La concentración por valor de propiedad de inversión sigue siendo de centros comerciales (41.7%) y corporativos (34.0%), pero la dinámica entre segmentos diverge:



Categoría	NOI 1T25	NOI 1T26	Δ NOI	Margen NOI 1T26	Vacancia física 1T26
Corporativo	58,930	62,521	+6.1%	91.5%	11.67%
Comercial	71,794	79,239	+10.4%	79.4%	4.46%
Logístico	28,691	28,777	+0.3%	93.1%	5.75%
Especializado	15,582	19,033	+22.2%	90.4%	0.00%
Portafolio total	174,662	189,288	+8.4%	86.0%	6.71%

Comercial: el verdadero motor del trimestre

Las ventas por m² en los centros comerciales del portafolio (Plaza Central, Atlantis, Jardín Plaza Cali, Jardín Plaza Cúcuta y Portafolio Nuestro) crecieron 9.8% YoY, pasando de COP 709,313 a

778,995 por m² mensual. El tráfico apenas creció 0.77%, lo que indica que el incremento de ventas vino de un mayor ticket promedio, no de mayor afluencia — una característica típica de un consumidor de mayores ingresos en un entorno de inflación todavía elevada (IPC 5.56%). El margen NOI del segmento avanzó 201 pbs (77.4% → 79.4%), la mayor mejora entre las cuatro categorías, lo que sugiere que las cláusulas de arrendamiento variable están capturando el crecimiento de ventas sin un aumento proporcional de costos operativos.

Especializado: el efecto Sofitel

La categoría más pequeña del portafolio (3% del GLA, 6.2% del valor) es la de mayor crecimiento relativo. El Hotel Sofitel Barú alcanzó ocupación promedio del 72.0% en 1T26 (vs 65.3% en 1T25) y ventas atribuibles a Pei por COP 28,114 MM. Hay que matizar: el aumento del 20% en participación de Pei distorsiona la comparación pura YoY. Si se ajusta por participación constante, el crecimiento orgánico de ventas estaría más cerca del 29% que del 55%. Aun así, sigue siendo el activo de mejor momentum operativo del vehículo.

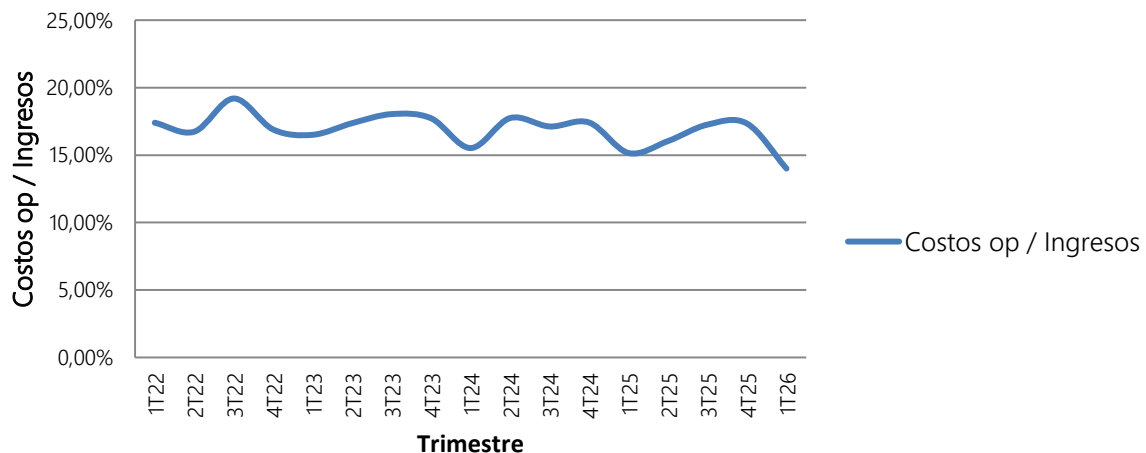
Logístico: alerta de monitoreo

La vacancia económica subió de 4.56% en 4T25 a 3.89% en 1T26 (mejora), pero la vacancia física se mantuvo casi plana en 5.75% — superior a la del mercado Bogotá (3.17%) por primera vez en la serie reciente. Es un cambio de tendencia respecto a 2023-2024, cuando el portafolio logístico de Pei operaba estructuralmente por debajo del mercado. El cap rate LTM cayó marginalmente (de 7.17% a 6.90% YoY), reflejo de que el avalúo siguió subiendo mientras el NOI se estancó.

La historia de la eficiencia operativa

Una métrica poco discutida en los reportes oficiales, pero clave para entender el momentum del vehículo es la relación gasto operativo total sobre ingresos. Esta proporción captura cuánto del peso recaudado se queda en costos directos del inmueble (prediales, seguros, honorarios, administración, mantenimiento) antes de llegar al NOI.

Gastos operativos como % de ingresos - serie trimestral





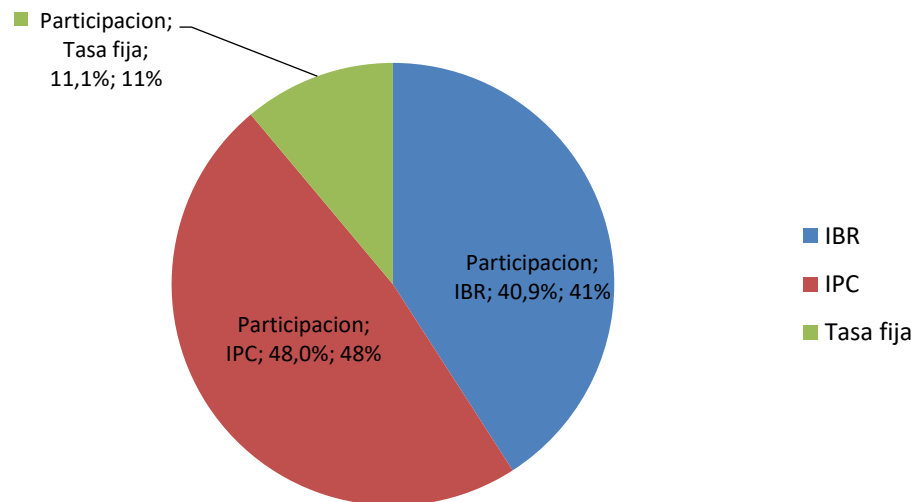
El 1T26 cierra en 14.0%, el nivel más bajo para un primer trimestre en toda la serie histórica disponible. Para dimensionarlo: en 1T22 el ratio era de 17.4%, lo que sobre la base de ingresos actuales equivaldría a COP 7,500 MM más de gastos operativos por trimestre. Tres factores explican la mejora: i) reducción significativa en reparación y mantenimiento (-63% YoY en 1T26, aunque parte de esto puede ser timing y no estructural), ii) compresión en gastos operativos reembolsables netos (-13.5% YoY), iii) escala creciente que diluye los costos fijos sobre una base de ingresos mayor.

La pregunta obligada es si este nivel es sostenible. La administradora reporta inicio y ejecución de 205 proyectos por COP 27,139 MM en el segmento comercial y COP 15,628 MM en logístico, con 85.6% del monto en capex y 14.4% en R&M. Esto sugiere que parte de los gastos de mantenimiento están siendo capitalizados como capex (van al balance, no al P&G), lo que mejora cosméticamente el margen NOI pero exige seguimiento del nivel total de inversión que el vehículo está consumiendo cada año.

Estructura de capital y costo financiero

El LTV cerró el trimestre en 28.6%, 640 pbs por debajo del límite estructural de 35%. El ICR se ubicó en 2.12x, máximo de los últimos seis trimestres. Estos son dos números cómodos, pero esconden movimientos importantes en composición.

Composicion deuda por indexacion - 1T 2026



La participación de tasa fija cayó de 14.3% (4T24) a 11.1% (1T26), mientras que IBR aumentó de 26.7% a 40.9%. Es decir, el vehículo se ha vuelto más sensible al ciclo de tasas. Con el BanRep en 11.25% (subió 200 pbs en el trimestre frente al cierre de 2025), aproximadamente el 41% de la deuda se revisa al alza en los próximos cortes mensuales. La administradora reporta una reducción del gasto financiero de COP 6,500 MM YoY, pero esto vino impulsado por una caída en la deuda absoluta (-9% YoY); de no haberse desapalancado, el gasto habría aumentado por la subida del Kd.

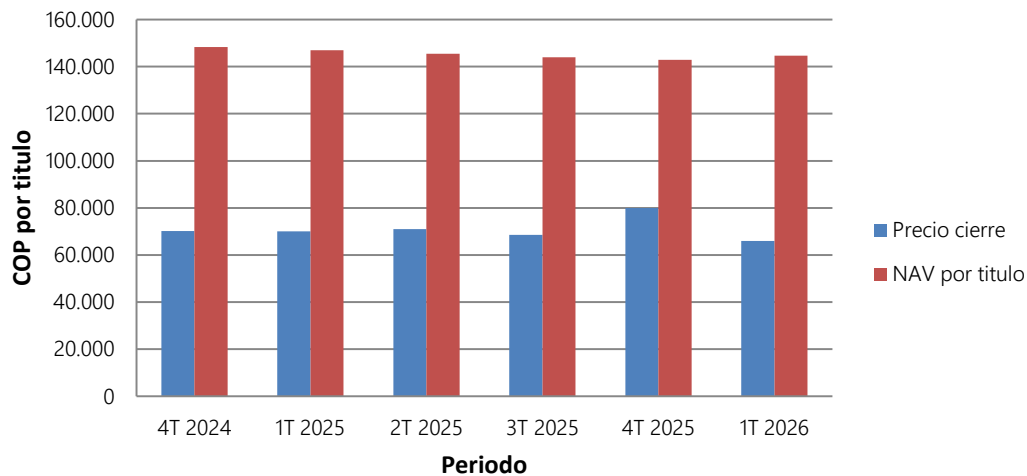


El perfil de vencimientos es relativamente cómodo: COP 160 mil MM en 2026 y COP 428 mil MM en 2027, con la mayor parte (COP 2.36 bn) en 2028 y adelante. Plazo promedio ponderado de 4.86 años. La venta del 51% de Plaza Central por COP 459,000 MM (96% del valor en libras, cap rate de venta 6.38%) abre dos caminos para los recursos: amortización adicional de deuda o reinversión. Tomando el costo actual del Kd en 11.72%, cualquier reinversión que rinda menos de ese nivel sería destrucción de valor para el inversionista del vehículo en el corto plazo.

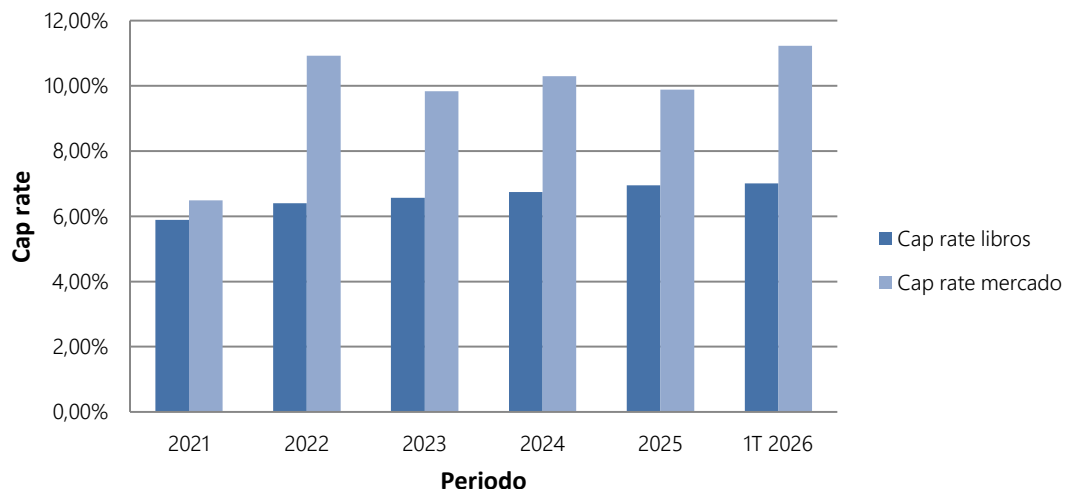
Mercado secundario y descuento sobre NAV

Aquí es donde la lectura del trimestre se vuelve más interesante. Pei tuvo el mejor trimestre operativo en años, pero el precio del título cayó de COP 79,960 al cierre de 4T25 a COP 66,000 al cierre de 1T26 (-17.5%). El mínimo del trimestre fue COP 60,540.

Precio de mercado vs NAV por título (COP)



Cap rate libros vs cap rate implícito de mercado





El gráfico de la izquierda visualiza algo que rara vez se ve agregado en los reportes oficiales: el descuento sobre NAV pasó de 53% a inicios de 2025 a 54% al cierre del trimestre, con un repunte transitorio en 4T25 cuando el precio subió a 79,960. En la práctica, un inversionista entrando hoy paga 46 centavos por cada peso de NAV. Para que el cap rate implícito de mercado (11.23%) converja al de libros (7.01%), el precio tendría que subir aproximadamente a COP 105,000, un retorno de capital del 59% sobre el cierre de marzo, antes de contar dividendos.

La pregunta que merece análisis es por qué el descuento es tan amplio. Tres hipótesis razonables: i) prima de iliquidez — pese al ingreso a MSCI Colcap y MSCI nuam, el ADTV YTD 2026 es de COP 2,207 MM, suficiente para inversionistas medianos pero limitante para fondos institucionales grandes; ii) descuento por categoría — los segmentos más concentrados (corporativo, centros comerciales) sufren un derating global poscovid en la mayoría de mercados emergentes; iii) tasa de descuento implícita — con tasas largas en Colombia en torno al 12% nominal, el cap rate de equilibrio para activos inmobiliarios de calidad debería estar alrededor del 10-11%, lo que mecánicamente implica precios más bajos.

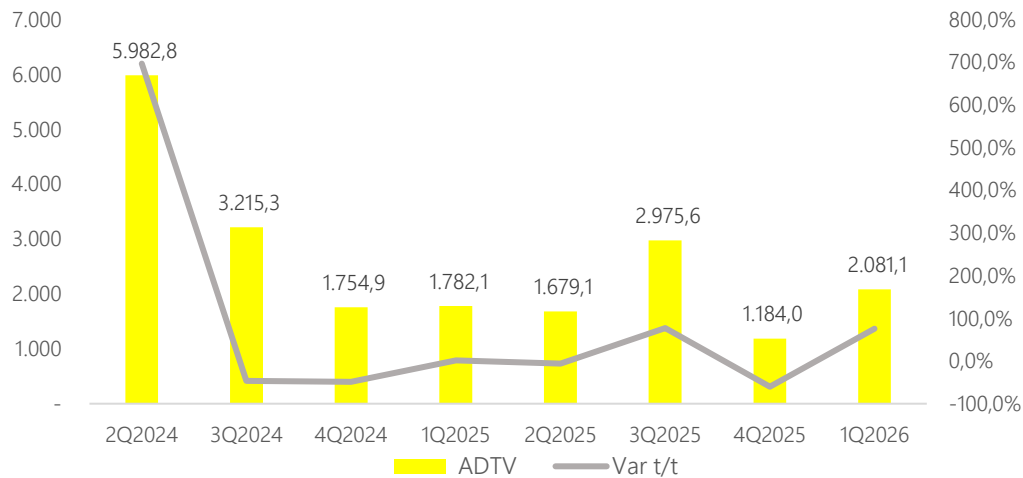
La distribución pagada el 13 de febrero (COP 100,007 MM, equivalente a COP 2,002 por título sobre 4T25) y la causada para pagar el 15 de mayo (COP 60,943 MM, COP 1,220 por título) sitúan el dividend yield LTM en 8.90%, el más alto desde 2022. Este es un rendimiento corriente competitivo frente a TES y crédito corporativo AAA local, pero refleja precio deprimido más que crecimiento explosivo del FCD.

Comportamiento 1Q2026



Fuente: Bloomberg

Promedio diario de volumen transado PEI ADTV (Millones COP)



Movimientos del portafolio

Dos transacciones de desinversión cerraron en el trimestre, ambas a múltiplos cercanos al valor en libros, lo que valida la metodología de avalúo del vehículo:

Plaza Central (51%) — Venta por COP 459,000 MM, equivalente al 96% del valor en libros, con un cap rate de venta de 6.38%. La administradora deja abierta la opción entre pago de deuda y reinversión. El cap rate de la operación está 63 pbs por debajo del cap rate sobre libros del portafolio total (7.01%), lo que confirma que centros comerciales prime en Bogotá siguen comerciándose a múltiplos atractivos en el mercado privado, muy por encima de lo que el mercado secundario implica.

Local Davivienda Palmira (100%) — Venta por COP 927 MM al 104.8% del valor en libros. Operación pequeña, pero valiosa como dato puntual: los activos comerciales no-prime también encuentran demanda a precios sobre libros, lo que sugiere que los avalúos están razonablemente calibrados.

La lectura agregada es que los avalúos sobre los que se construye el NAV son verificables en el mercado privado de transacciones, lo que refuerza el argumento del descuento estructural — no es que el NAV esté inflado, es que el precio secundario está deprimido por factores ajenos al fundamental.

VARIABLES A MONITOREAR HACIA 2T26

Uso de los recursos de Plaza Central. El destino de los COP 459,000 MM definirá la trayectoria del FCD del próximo año. Pago de deuda (rebajaría Kd y diluiría riesgo de tasa) versus reinversión (mantendría tamaño del vehículo y posibilidad de capturar cap rates entrantes en logística o nuevos nichos).



Vacancia logística. Si el spread con el mercado Bogotá no se cierra en 2T26, será evidencia de que algunos activos requieren reposicionamiento físico (no solo comercial), con potenciales impactos en capex.

Sensibilidad de la deuda al ciclo de tasas. Con 89% de la deuda indexada (IBR + IPC) y BanRep en 11.25%, cualquier reanudación del ciclo de subidas se traducirá rápido en mayor Kd. La administradora debería considerar coberturas selectivas o emisión de bonos a tasa fija en lo que queda del año.

Comercialización de Atrio. La colocación de 4,070 m² a Addi (pisos 26-27 con opción al 28) en condiciones IPC + spread es positiva, pero la vacancia corporativa de Pei en 11.67% sigue muy por encima del 6.52% del mercado Bogotá. La reabsorción de los 35,747 m² vacantes corporativos es el principal generador de upside operativo del año.

Comportamiento del precio secundario. Con FCD del próximo pago (COP 1,220 por título el 15 de mayo) y dividend yield LTM en 8.90%, la base de fundamentales soporta un precio mayor. Si el repricing no se materializa en los próximos dos trimestres, vale revisar la asignación frente a alternativas con menor descuento estructural.

Cierre

El 1T26 deja un mensaje claro en la lectura operativa: el vehículo está más eficiente, más desapalancado y con motores de crecimiento sectoriales bien identificados (comercial y especializado). La incomodidad sigue siendo de mercado, no de fundamental — el descuento del 54% sobre NAV no se explica por deterioro de los activos sino por una combinación de factores técnicos y de cap rate sectorial. Para una cartera con horizonte largo y tolerancia a la iliquidez, la entrada actual ofrece un dividend yield LTM de 8.90% con upside de valoración latente. Para una cartera con liquidez exigente, el mismo descuento es síntoma de un mercado que está exigiendo más prima de la que Pei puede absorber sin emisiones adicionales.

10. FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

El 13 de febrero de 2026, fue realizado el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al cuarto trimestre del año 2025, por un valor de 100,007 millones de pesos, de los cuales 85.321 millones de pesos corresponden a la utilidad del patrimonio autónomo y 14.686 millones de pesos a distribución extraordinaria por desinversión de activos inmobiliarios equivalente a \$2.002 por título (\$1.802 corresponde a la utilidad neta por título y \$192 a restitución parcial de la inversión 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 cuarto 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
01/2026	35087	\$ 34.037.593,00	\$ 34.037.593,00	0,00	18/03/2026
02/2026	35214	\$ 34.037.593,00	\$ 34.037.593,00	0,00	06/05/2026
03/2026	35350	\$ 34.037.593,00		34.037.593,00	Pendiente de pago
TOTAL PERIODO		\$ 102.112.779,00	\$ 68.075.186,00	\$ 34.037.593,00	

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 de 2026 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
- 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, 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 2025 realizamos la actualización y el mantenimiento de este sistema, en línea con los cambios en el contexto organizacional y las necesidades de la entidad, integrando la gestión de los riesgos de emisor y contraparte.

Por otro lado, fortalecimos la gestión de los riesgos asociados con fraude y corrupción, así como la gestión de los riesgos estratégicos y emergentes, mediante la aplicación de las metodologías para el desarrollo de las etapas de identificación, medición, control y monitoreo de estos riesgos, en cumplimiento de las directrices y requerimientos establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia en la Parte I, Título I, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la SFC, relacionada con el Sistema de Control Interno. Asimismo, en 2025 aplicamos la política y el instructivo para la gestión de los riesgos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG), con alcance a los Fondos de Inversión Colectiva, ejecutando las etapas de identificación, medición, control y monitoreo de estos riesgos, en cumplimiento de la Circular Externa 05 de 2024 de la SFC. En el primer trimestre de 2026 actualizó el Marco de Apetito de Riesgo, de conformidad con la revisión del Plan Estratégico y la aprobación del Presupuesto 2026 y el Balanced Score Card y definió los planes de trabajo para la gestión de riesgos en 2026.

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 a los que se puede ver expuesta

- ✓ 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 una metodología para la evaluación del riesgo operacional, en la cual se establecen los criterios para la identificación y medición de los posibles riesgos operacionales a los que se ve expuesta la fiduciaria y los negocios administrados en el desarrollo de sus procesos y actividades, de igual forma, para la identificación y 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 consolida matrices de riesgo operacional por proceso, línea de negocio y los nuevos negocios estructurados; a su vez, 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 de los eventos de riesgo materializados en las cuentas del gasto y recuperaciones asignadas para tal fin, y lleva a cabo el acompañamiento a los líderes del proceso en la generación de los planes de acción 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 primer trimestre de 2026 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 la 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.

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:

- Avance en los planes de remediación de vulnerabilidades y de fortalecimiento de la seguridad informática.
- Bloqueo de forma preventiva en nuestros sistemas de seguridad los Indicadores de Compromiso (IoC) de alertas recibidos del Centro de Respuesta a Incidentes de Seguridad de la Información y Tecnología (CSIRT), la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y el Centro de Operaciones de Seguridad (SOC) de la Fiduciaria. El objetivo de esta actividad es



- bloquear de forma preventiva estos IoC en los sistemas de seguridad para proteger la infraestructura y los datos de la entidad.
- Ejecución de análisis de marca, mediante el cual no se evidenció comportamiento anómalo en la web que comprometa la información de la Fiduciaria.
 - Monitoreo permanente de eventos por medio de herramientas automatizadas, lo que nos permite prevenir la materialización de algún incidente o evento de ciberseguridad en la infraestructura tecnológica de la Fiduciaria.
 - Fortalecimiento de los procesos de inducción en temas de seguridad de la información, protección de datos, ciberseguridad y continuidad de negocio para nuevos empleados.
 - Actualización de la documentación del sistema de gestión de seguridad de la información.
 - e Fortalecimiento de servicios de monitoreo para la Fiduciaria, con el propósito de mantener los niveles de seguridad de la información en cuanto a confidencialidad, integridad, disponibilidad y privacidad.
 - Durante el primer trimestre de 2026 no se presentó ningún evento que pusiera en riesgo la confidencialidad, integridad y Disponibilidad de la información de Fiducoldex, así mismo, no se materializó ningún incidente de seguridad de la información y ciberseguridad.

Privacidad de la Información

En cuanto a la protección de la información relacionada con los clientes vinculados a la entidad, Fiducoldex ha realizado una serie de actividades para brindar un adecuado manejo de los datos personales y dar cumplimiento a las leyes y normas gubernamentales y, así mismo, a sus políticas de seguridad de la información, ciberseguridad y privacidad. Por lo tanto:

- En el mes de febrero de 2026 se realizó el primer registro de novedades y reclamos en la plataforma tecnológica de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) de acuerdo con los tiempos establecidos por esa entidad.
- Se realizó la actualización del registro de bases de datos personales en la plataforma del RNBD de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC).
- Se realizaron mejoras al contenido de la Inducción en temas de protección de datos personales, se hizo una capacitación interna respecto a la protección de datos personales.
- Se actualizó de la documentación referente a temas de privacidad y protección de datos personales.

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 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 la Parte I, Capítulo I, Secciones 1 a 5 de la Circular Básica 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.

Para el mes de marzo de 2026 se definió el plan de pruebas para el año en curso para la preparación de los diferentes escenarios, cuyo reto para la Fiduciaria es la ampliación del número de procesos que puedan operar en un ambiente controlado y alterno.

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 4 de marzo de 2026 mediante comunicación de radicado No 2026023631-010-000, el 26 de marzo de 2026, previa convocatoria efectuada el 12 de marzo de 2026, 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 2025, elaborado por la Administradora.
5. Presentación para consideración y aprobación del Plan Estratégico PEI (actualización 2026).
6. Presentación para consideración y aprobación del Informe de gestión del Agente de Manejo para el año 2025.
7. Presentación para consideración y aprobación del informe de estado de fin de ejercicio (estados financieros) de PEI a 31 de diciembre de 2025.



- ✓ El 26 de marzo de 2026 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 75.34% de los Títulos en circulación.
- ✓ En la Asamblea se presentaron los resultados financieros e inmobiliarios del año 2025, 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 compartió lo que se considera una potencial transacción de consecuencias benéficas para los inversionistas y el vehículo así:

El PEI fue contactado por una banca de inversión para consultando el interés en adquirir el 52% de los derechos o de los de la participación de un Fondo de Capital Privado denominado Terranum originado en la intención del Fondo de Pensiones Canadiense Ontario Teachers de desinvertir y salir del país.

A continuación, el resumen de la estructura de la transacción que se planteó y para la cual posteriormente se citará asamblea extraordinaria para su aprobación mediante votación.

Estructura de la transacción:

Entre los aspectos más relevantes de la transacción se incluyen:

- La compra se haría con un descuento inmobiliario significativo que sería superior al 20%.
- Parte del precio se pagaría con caja con plazo de hasta 3 años indexado únicamente a inflación (cuenta por pagar del vendedor, no crédito bancario)
- Parte significativa se pagaría en títulos del PEI a valor patrimonial (\$140.000 en lugar de \$70.000m valor que se pagaba hace 6 meses en el mercado secundario)
- Restricción de venta de títulos recibidos por el vendedor con tiempo de bloqueo para protección de demás inversionistas
- Cesión parcial de derechos económicos por el vendedor durante primeros 3 años en porcentajes de 15%, 10% y 5% en favor del resto de inversionistas (evitando impacto negativo de lotes de terreno incluidos en el portafolio)
- Subrogación de la deuda actual cercana a \$900.000.000.000 (bancos ven al PEI como deudor deseable y aprobarían la subrogación)
- La transacción se enmarcará en las políticas de endeudamiento del vehículo (límite del 35% y cobertura de EBITDA sobre intereses). Actualmente el PEI tiene endeudamiento cercano al 28% y con los recursos de la venta del 51% de Plaza Central aplicados 100% a pagar



deuda bajaría a 24%. Efectuando la transacción propuesta (subrogación de deuda y deuda necesaria para pagos en caja), el endeudamiento sería del orden del 31% y estaría dentro de los límites del prospecto, del cual casi 3% corresponde a cuenta por pagar con el vendedor indexada únicamente a IPC (impacto distinto para ICR).

✓ Teleconferencia de Resultados.

PEI Asset Management llevó a cabo la teleconferencia de resultados, en la cual expuso el comportamiento y resultados del cuarto 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:

[Informes trimestrales - Pei Colombia | Vehículo de Inversión Inmobiliaria](#)

16. QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES

Durante el primer trimestre de 2026 se recibieron las siguientes solicitudes por parte de inversionistas.

- El 12 de marzo de 2026 el inversionista Julián David Hernandez solicitó información de la posibilidad de conexión a la asamblea de manera virtual a lo que desde la fiduciaria se le confirmó que una vez hecho el pre- registro en la página del PEI, se puede elegir entre asistencia presencial o virtual.
- El 12 de marzo de 2026 se recibió una solicitud por parte de la señora Luz Marina Correa solicitando el saldo de la inversión a su nombre a lo que se respondió por parte del agente de manejo que no se encontraba esta identificación en la base de datos de inversionistas actualizada.

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 primer trimestre del año 2026.

FECHA	TIPO
26-01-2026	Comité Asesor Ordinario
24-02-2026	Comité Asesor Ordinario
24-03-2026	Comité Asesor Ordinario



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

Teléfono: (601) 744 8999

AGENTE DE MANEJO Aval Fiduciaria S.A. (Fiduciaria Corficolombiana S.A.) Contacto: Adriana París

Correo electrónico: Inversionistas.Pei@fiduciariacorficolombiana.com

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

REPRESENTANTE DE LOS INVERSIONISTAS

Contacto: Andrés Chávez -Director de Negocios (E)

Correo electrónico: representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co

Teléfono: 3102415267

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

21. ACTUALIZACIÓN DE DATOS

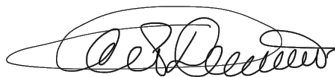
Lo invitamos a actualizar su información de contacto a través de los siguientes canales, con el fin de poder tenerlo enterado de la información relevante y de interés como Inversionista.

[Actualice sus datos | Pei](#)

22. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA





Se anexa informe complementario que incorpora un Resumen Económico del primer trimestre 2026.

Cordialmente,



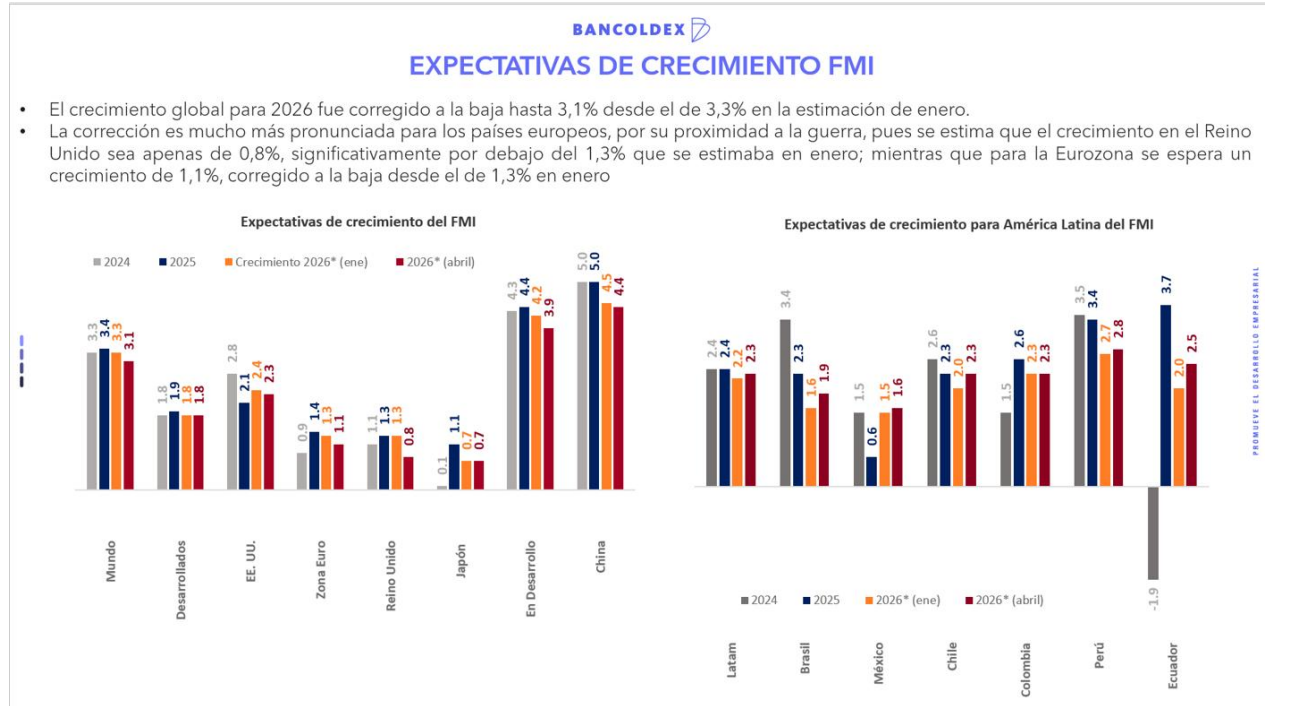
ANA PATRICIA DARAVIÑA CANIZALES
Representante Legal- Segundo Suplente del Presidente
FIDUCOLDEX S.A- Actuando en su Rol de Representación Legal de Inversionistas del PEI

Anexo: Resumen Económico del primer trimestre 2026.

Elaboró: Jhonny Ardila – Ejecutivo de Negocios 
Revisó: Andrés Chávez Rojas- Director de Negocios (E) 
Revisó: Mary Yazmin Vergel Cardozo- Gerente de Riesgos 
Revisó: Aristóbulo Borja Borja – Gerente de Inversiones [AB \(May 29, 2026 16:06:39 CDT\)](#)
Revisó: Diego Alejandro Achury Perez – Subgerente Jurídico 

ENTORNO ECONÓMICO PRIMER TRIMESTRE 2026

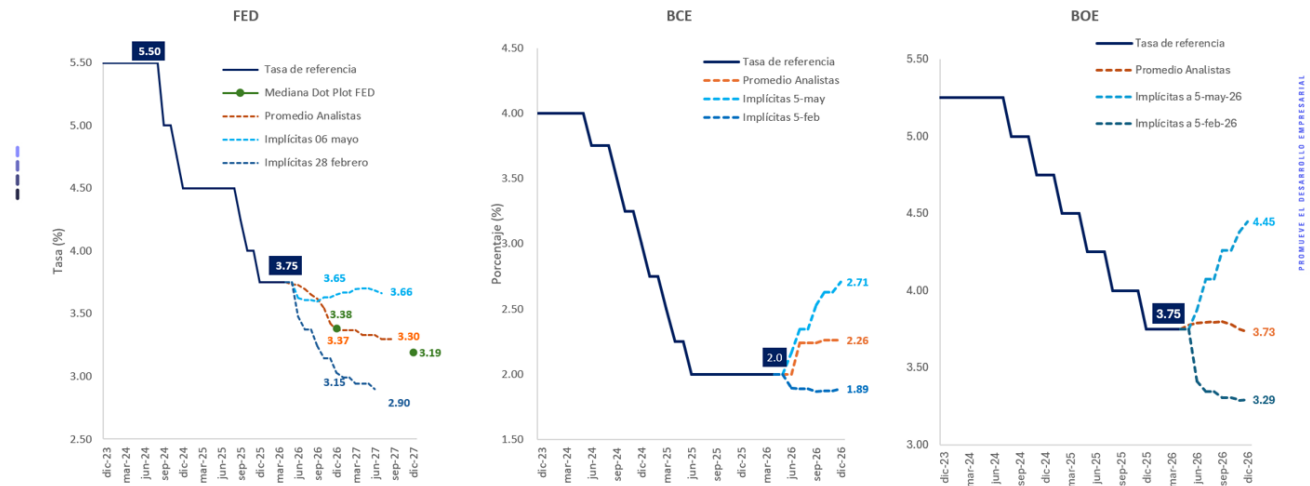
ENTORNO INTERNACIONAL



BANCOLDEX

IMPLICACIONES PARA LA POLÍTICA MONETARIA INTERNACIONAL

- Para la Fed los mercados esperan tasas de interés inalteradas a lo largo de 2026 vs los analistas que esperan un recorte de 25 pbs en 4T26.
- Para el Banco Central Europeo los mercados esperan hasta 3 incrementos vs los analistas que esperan solo uno.
- Para el Banco Central de Inglaterra los mercados esperan hasta 3 incrementos vs los analistas que esperan tasas quietas.

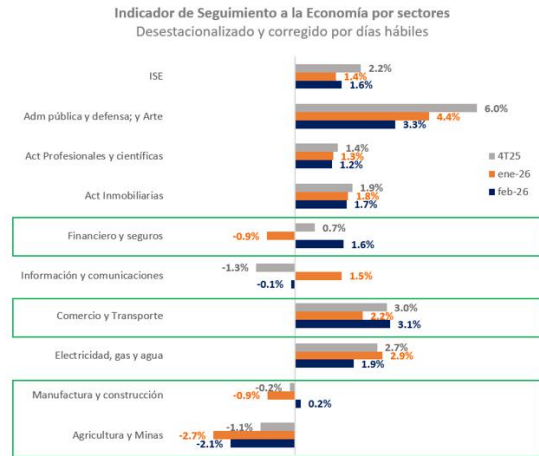
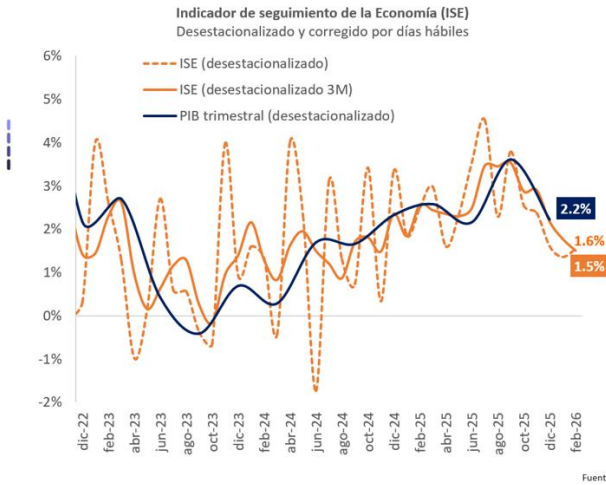


ENTORNO LOCAL



ACTIVIDAD ECONÓMICA

- El ISE creció 1,6% a/a en febrero, por debajo del crecimiento de 2,1% a/a que esperaba de analistas, pero levemente por encima del 1,4% en enero (corregido a la baja desde el 1,5% publicado el mes anterior).
- La leve recuperación del crecimiento en el último mes se dio gracias a una recuperación en los sectores “Financiero y de seguros” y del “Manufactura y construcción”, a una aceleración en el de “Comercio y del transporte”, y a una menor contracción en el de “Agricultura y Minas”.
- El resto de sectores desaceleraron su crecimiento en febrero.



Fuente: Dane



PRONÓSTICO DE CRECIMIENTO 2026

- El resultado puede sesgar a la baja nuestro pronóstico de 2,4% en 2026.
- El promedio de analistas ha corregido fuertemente el pronóstico. Según la encuesta más reciente de Fedesarrollo los analistas esperan en promedio 2,4% en abril, por debajo del 2,5% en la encuesta del mes anterior.

Mapa de calor de los sectores productivos durante los últimos 12 meses
 (var. % anual promedio móvil 3 meses de nuestros indicadores NowCast Bancolombia)

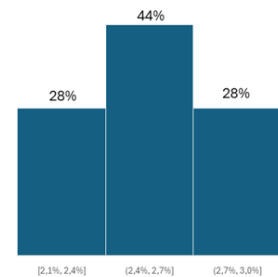
Sector	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sep-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26
Agricultura	3.7%	3.0%	1.3%	1.5%	2.6%	3.2%	3.7%	2.9%	2.4%	2.7%	4.3%	3.7%
Minería	-0.5%	-0.4%	-2.3%	-0.5%	1.4%	1.7%	1.2%	0.1%	-1.4%	-1.2%	0.3%	0.8%
Industria	-0.2%	0.5%	0.5%	2.5%	2.6%	3.0%	2.4%	2.8%	1.9%	1.2%	2.0%	1.0%
Energía	-1.7%	-0.4%	0.9%	2.5%	2.4%	2.1%	1.5%	2.2%	2.9%	3.4%	1.8%	1.2%
Construcción	1.0%	2.3%	2.0%	5.9%	6.0%	6.4%	4.6%	5.0%	3.1%	2.3%	1.4%	-2.3%
Comercio	3.6%	5.8%	5.8%	6.4%	5.7%	5.6%	4.8%	4.1%	3.4%	3.0%	3.5%	2.0%
Comunicaciones	1.2%	0.9%	2.9%	3.0%	2.7%	1.9%	0.6%	0.3%	-1.1%	-0.2%	-0.2%	-0.4%
Financiero	3.7%	5.8%	3.0%	4.2%	1.6%	4.4%	3.3%	3.5%	0.7%	-0.7%	1.4%	0.6%
Inmobiliario	1.9%	1.9%	2.0%	2.0%	2.1%	2.1%	2.0%	1.9%	1.9%	1.9%	2.0%	1.9%
Serv. Profesionales	1.7%	1.9%	1.6%	1.4%	1.1%	1.2%	1.1%	1.2%	1.4%	1.5%	1.5%	1.4%
Admín. Pública	3.9%	2.9%	2.7%	4.6%	5.5%	6.0%	5.9%	6.0%	5.4%	4.9%	4.5%	5.1%
Recreación	3.0%	-0.7%	-0.3%	10.0%	12.1%	11.5%	8.2%	8.1%	7.5%	6.0%	5.0%	4.8%

*El mapa de calor está diseñado para mostrar la tendencia de cada sector en el último año, con base en su variación anual máxima (verde intenso) y mínima (rojo intenso).

Fuente: Grupo Cibest.

Fuente: Dane, Citibank, Fedesarrollo.

Pronóstico de Crecimiento 2026



- En la encuesta más reciente de Citi, el 44% de los analistas estimamos el crecimiento estará entre 2,4% y 2,7%.
- El 28% de los analistas estima será inferior al 2,4%.
- El 28% estima que el crecimiento podrá ser superior al 2,7%.



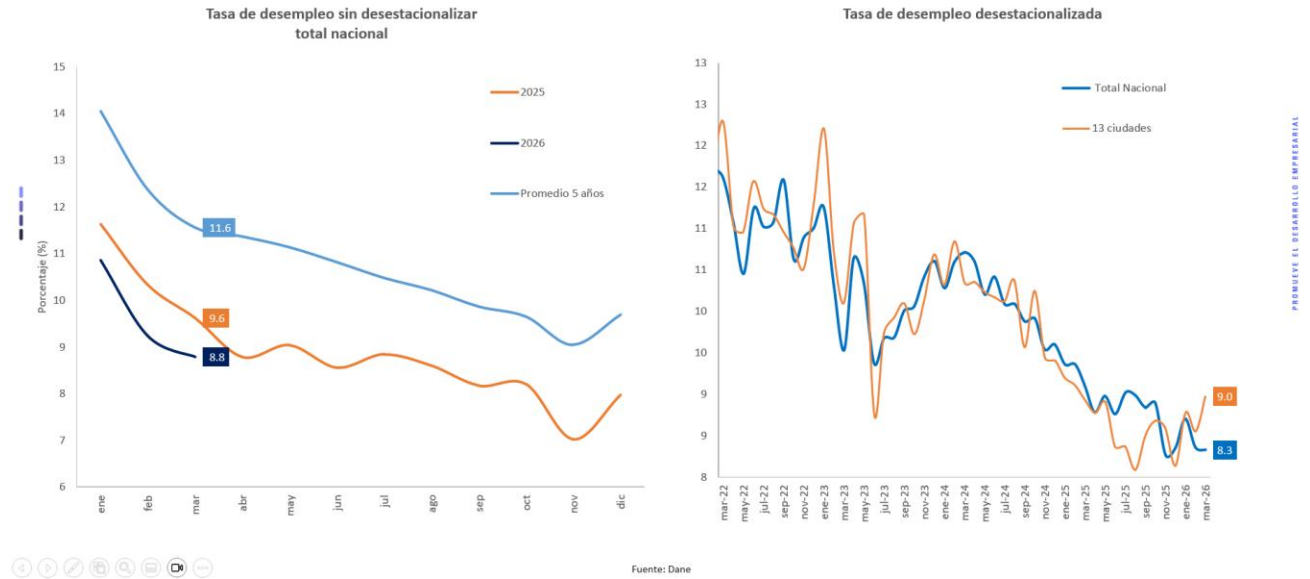
PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL



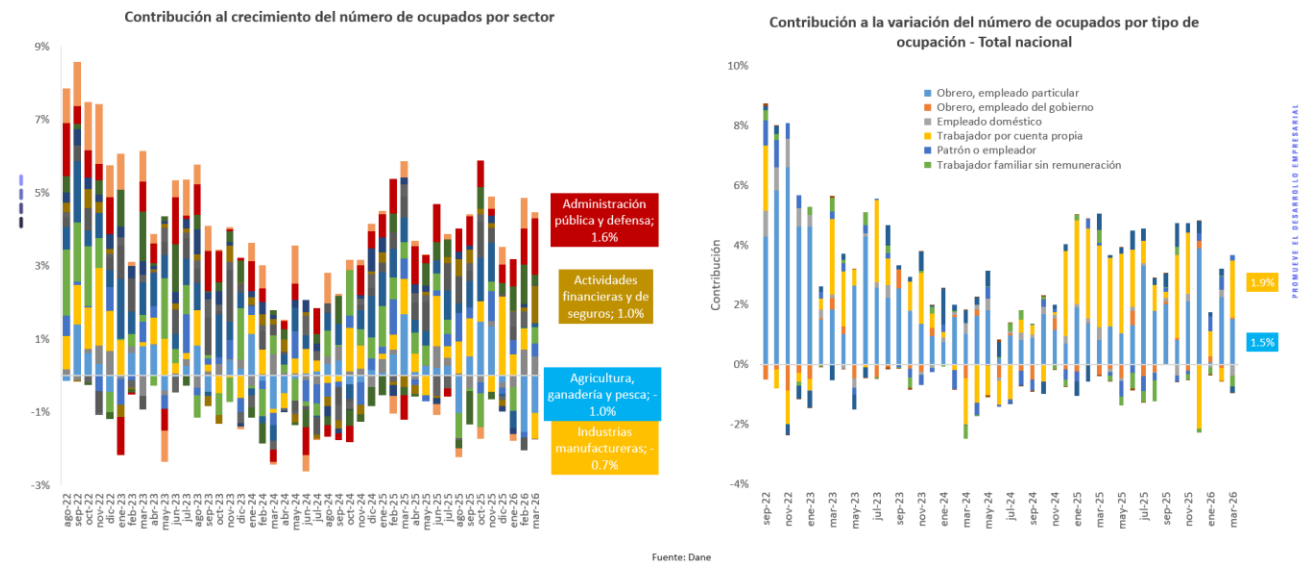
SEMANA PASADA: MERCADO LABORAL

- La tasa de desempleo se redujo hasta 8,2% en marzo, por debajo de la de 9,6% en el mismo mes del año anterior. De hecho, la tasa de desempleo desestacionalizada se redujo hasta 8,3% en marzo, por debajo de la de 8,4% en febrero.



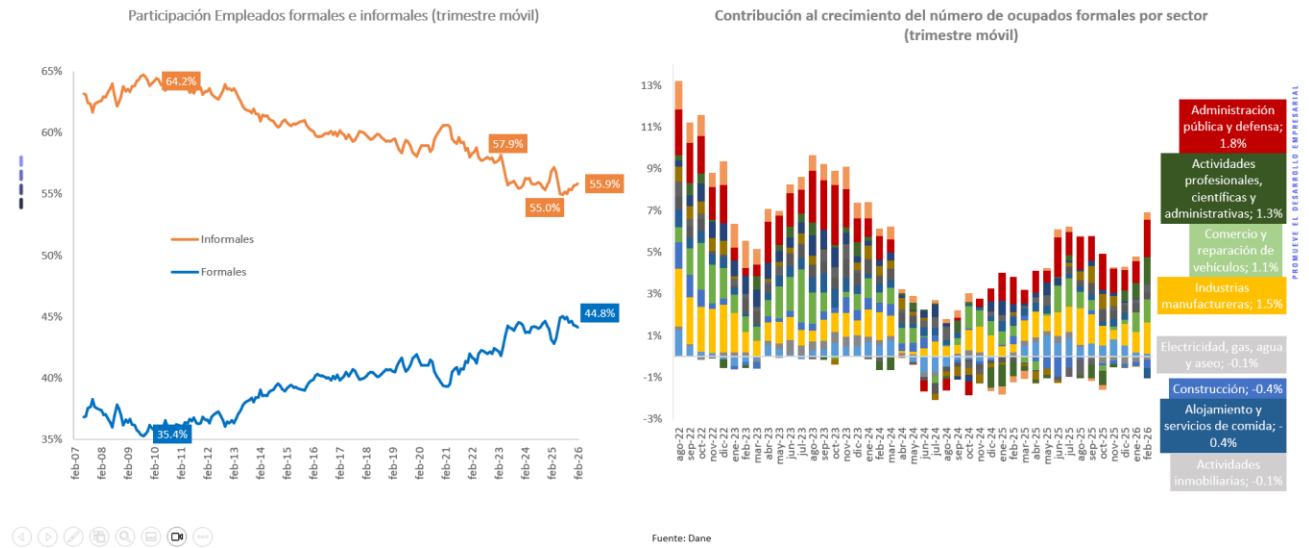
MERCADO LABORAL

- La población ocupada aumentó en 8 de los 13 sectores, en 3 sectores se mantuvo estable y en 2 disminuyó.
- El mayor aumento se dio en los trabajadores por cuenta propia.



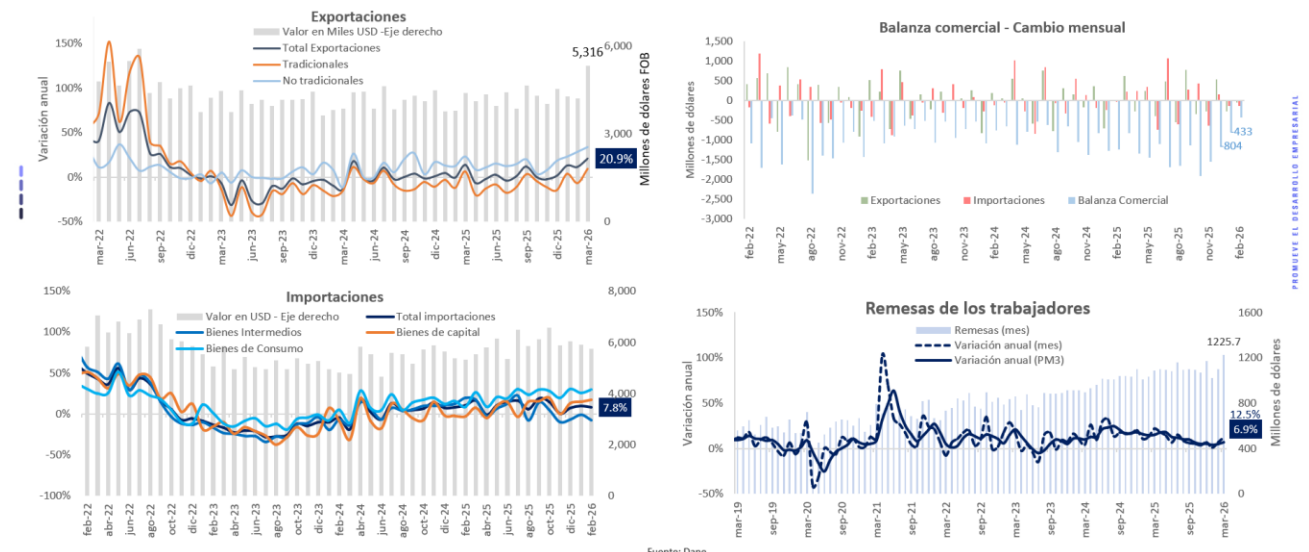
BANCOLDEX
MERCADO LABORAL

- La informalidad siguió reduciéndose hasta el 55,6% en marzo, por debajo de la de 57,7% en el mismo mes del año anterior, aunque se presentaron aumentos en la informalidad de sectores como los de "Alojamiento y servicios de comida" y en ciudades como las de Cúcuta, Cali y Pereira.



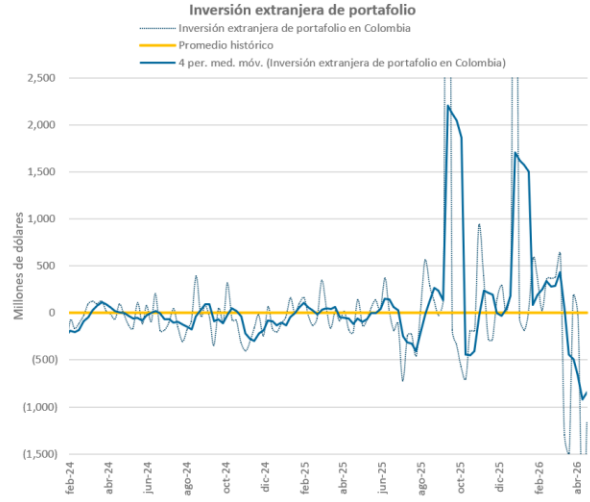
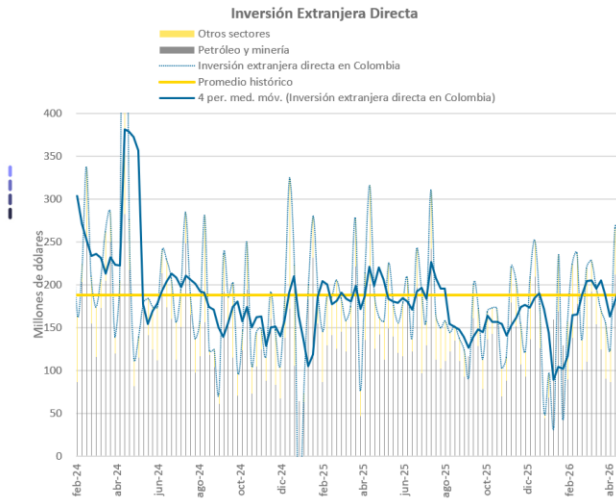
BANCOLDEX
SECTOR EXTERNO

- Las exportaciones aceleraron su crecimiento anual en marzo, por recuperación en tradicionales y aceleración en no tradicionales.
- Las importaciones a febrero desaceleraron su crecimiento anual, por cuenta de una contracción de los bienes intermedios, y a pesar de la aceleración del crecimiento en los de consumo y en los de capital.
- El déficit de la balanza de bienes completa 4 meses de reducción, lo que es consistente con al apreciación del tipo de cambio.



BANCOLDEX
BALANZA CAMBIARIA

- En el último mes, los flujos de dólares por Inversión Extranjera Directa se recuperaron hasta superar el promedio histórico.
- Sin embargo, ha sido más que sobre compensada por salidas en inversión extranjera de portafolio.



Fuente: Banrep – Al 17 de abril

BANCOLDEX
INFLACIÓN

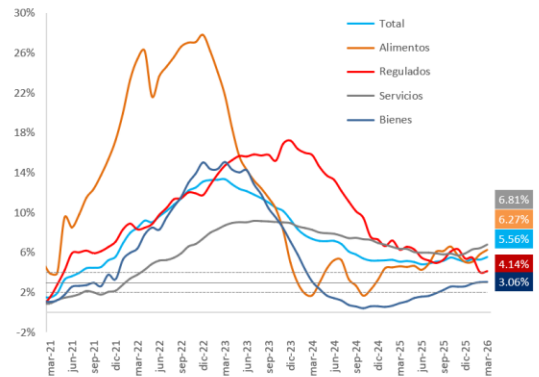
- La inflación completa 8 meses de aceleración, pues frenó su ciclo de caída desde agosto de 2025.
- De hecho la aceleración de 45 pbs en lo corrido de 2026 se ha dado por presiones en los precios de los servicios (a pesar de la indexación favorable en arrendamientos y en educación), en los alimentos (producto de la ola invernal) y en los bienes transables (a pesar de la apreciación del tipo de cambio).
- El único componente que permitió una menor aceleración de la inflación anual fue el de regulados (gracias a la reducción de los precios del combustible y a un efecto base favorable en los precios del gas).

IPC y sus componentes

	Variación anual (%)		Contribución a la inflación anual (p.p.)		Cambio en contribución a la inflación anual (p.p.)
	dic-25	mar-26	dic-25	mar-26	
TOTAL	5.10	5.56	5.10	5.56	0.45
Alimentos	5.05	6.27	0.94	1.18	0.23
Perecederos	3.77	10.83	0.16	0.47	0.31
Procesados	5.43	4.89	0.78	0.70	-0.08
Bienes	2.62	3.06	0.45	0.51	0.07
Servicios	5.93	6.81	2.68	3.07	0.39
Regulados	5.40	4.14	1.03	0.80	-0.22
NÚCLEO					
Sin alimentos	5.11	5.40	4.15	4.38	0.23
Sin alimentos ni regulados	5.02	5.79	3.13	3.58	0.45
Núcleo 15	5.29	5.85	4.58	5.07	0.49

Fuente: Dane. Cálculos: Bancolédex

Inflación anual por componente



Fuente: Dane

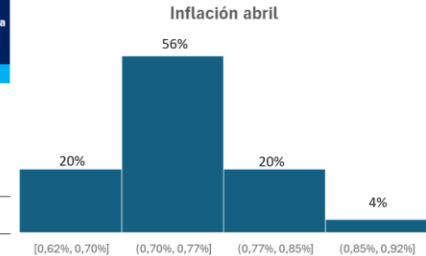


BANCOLDEX
EXPECTATIVA DE INFLACIÓN

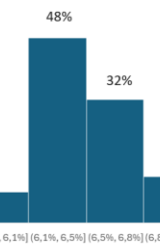
- Para el cierre del año esperamos una inflación de 6,26% a/a, levemente por debajo de la de 6,34% que espera el promedio de analistas.

IPC y sus componentes

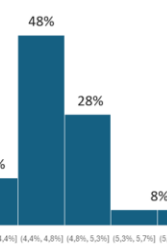
	Variación mensual (%)		Variación anual (%)		Contribución a la inflación anual (p.p.)		Cambio en contribución a la inflación anual (p.p.)
	abr-25	abr-26*	mar-26	abr-26*	mar-26	abr-26*	
IPC Total	0,66	0,73	5,56	5,64	5,56	5,64	0,08
Alimentos	1,10	0,97	6,27	6,14	1,18	1,16	-0,02
Perecederos	2,72	4,00	10,83	12,21	0,47	0,54	0,07
Procesados	0,61	0,00	4,89	4,25	0,70	0,61	-0,09
Bienes	0,28	0,28	3,06	3,06	0,51	0,51	0,00
Servicios	0,68	0,76	6,81	6,89	3,07	3,11	0,04
Regulados	0,54	1,13	4,14	4,76	0,80	0,92	0,12
Sin Alimentos	0,56	0,75	5,40	5,59	-	-	0,20
Sin alimentos ni regulados	0,57	0,63	5,79	5,85	-	-	0,06



Inflación cierre 2026



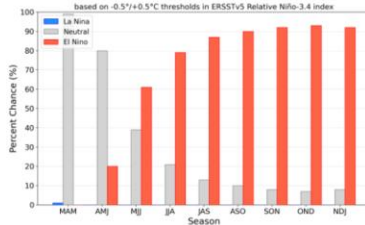
Inflación cierre 2027



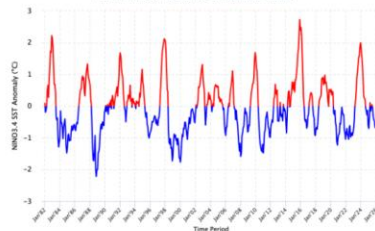
RIESGOS AL ALZA EN EL HORIZONTE DE PRONÓSTICO

- En el último mes aumentó la probabilidad de la ocurrencia de Fenómeno del niño a finales del año.
- Ente el incremento de los precios internacionales del gas, la importación del insumo para prender las generadoras térmicas se hará retador en un contexto de insuficiencia.
- 7% de inflación de energía, genera 21 pbs de inflación total. 10% de inflación de agua, genera 17 pbs de inflación total.

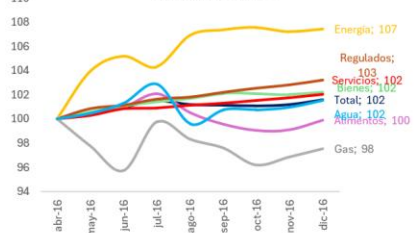
Oficial NOAA CPC ENSO Probabilities (issued April 2026)



Historical Niño 3.4 Sea Surface Temperature Anomaly



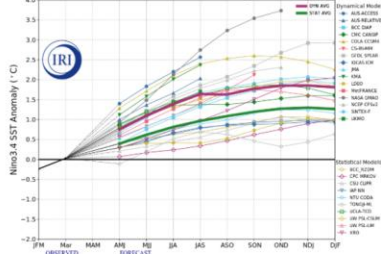
Abr-16 vs Dic-16



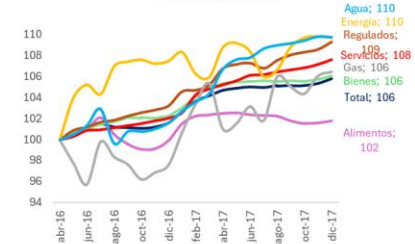
Mid-April 2026 IRI Model-Based Probabilistic ENSO Forecasts



Model Predictions of ENSO for Apr 2026

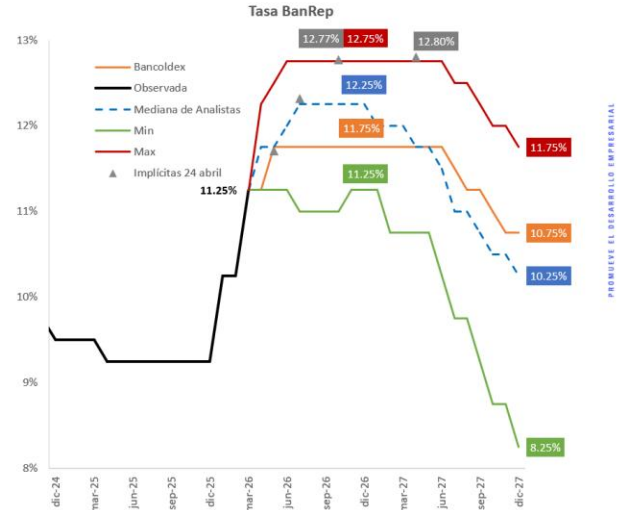
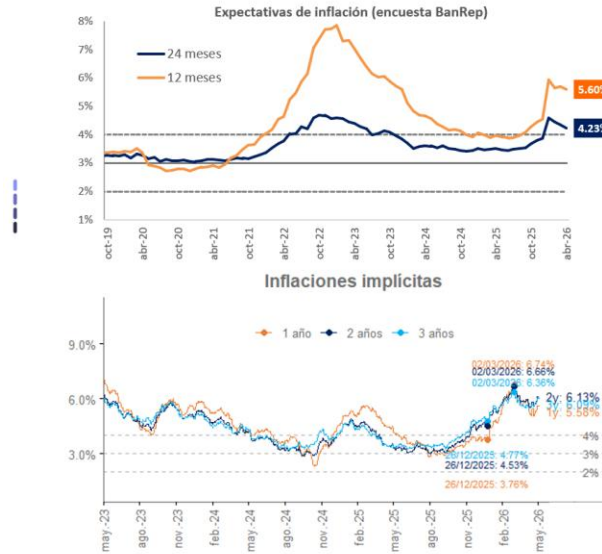


Abr-16 vs Dic-17



BANCOLDEX
EXPECTATIVAS DE INFLACIÓN Y TASAS DE INTERÉS

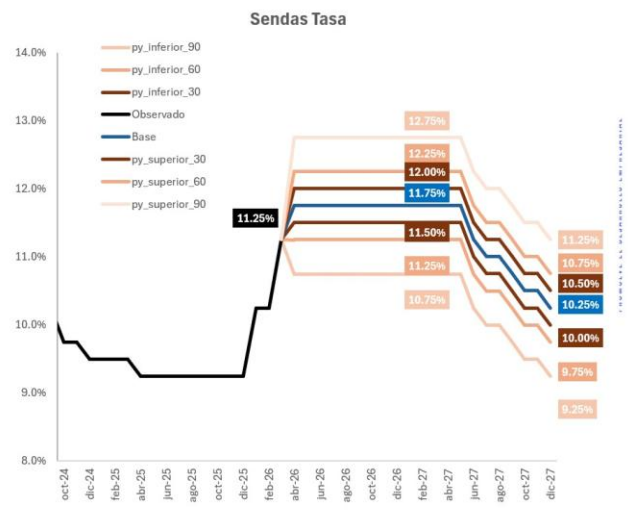
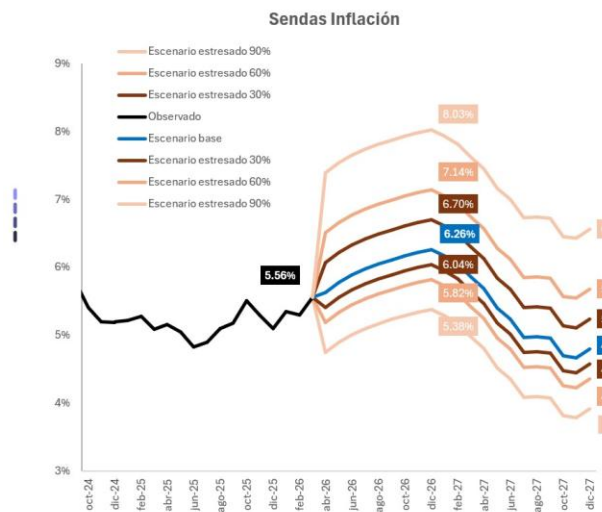
- Se esperan un nuevo incremento en las tasas de interés, para compensar el des anclaje de las expectativas de inflación. Sin embargo creemos nuevos o mayores incrementos estarán contenidos en la medida que se consolide el ciclo de desaceleración de la actividad económica.



Fuente: Dane, BanRep, BancolDEX

BANCOLDEX
ESCENARIOS

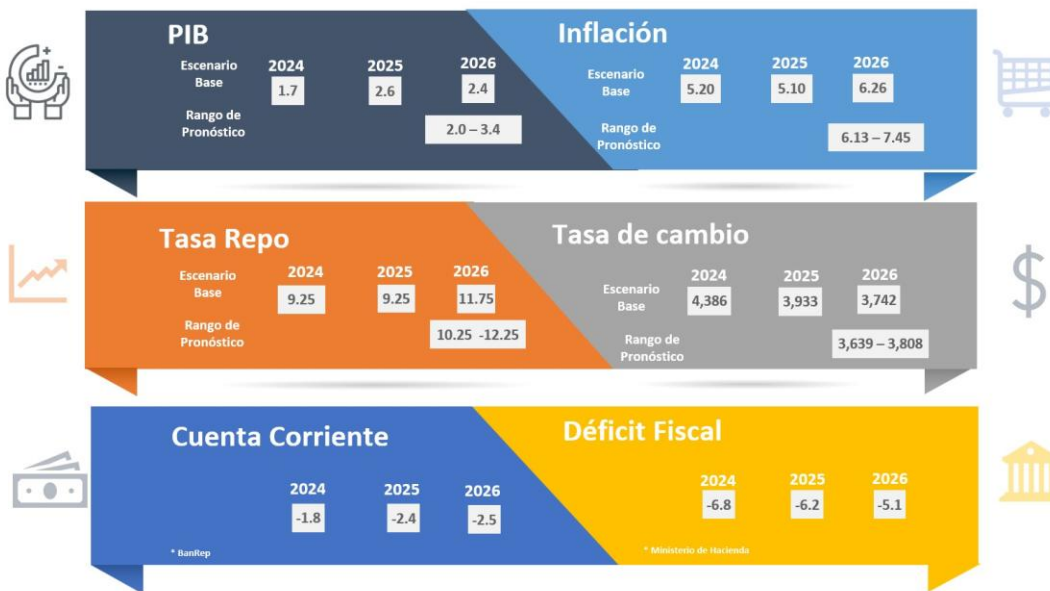
- El rango de pronóstico de la inflación continúa sesgado al alza.
- Pero el sesgo del escenario de tasas se ha estabilizado por cuenta de la desaceleración de la actividad económica.



Fuente: Dane



BANCOLDEX
PROYECCIONES BANCOLDEX



PROYECTE EL DESARROLLO EMPRESARIAL













Informe Trimestral Represente Legal Inversionistas PEI 1T 2026

Final Audit Report

2026-05-29

Created:	2026-05-29
By:	JHONNY ELÍAS ARDILA RODRÍGUEZ (jhonny.ardila@fiducoldex.com.co)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA-vtwpflG_QJemX2-IZQH9kAAxNCfx3le

"Informe Trimestral Represente Legal Inversionistas PEI 1T 2026" History

-  Document created by JHONNY ELÍAS ARDILA RODRÍGUEZ (jhonny.ardila@fiducoldex.com.co)
2026-05-29 - 5:41:14 PM GMT
-  Document emailed to JHONNY ELÍAS ARDILA RODRÍGUEZ (jhonny.ardila@fiducoldex.com.co) for approval
2026-05-29 - 5:45:35 PM GMT
-  Document approved by JHONNY ELÍAS ARDILA RODRÍGUEZ (jhonny.ardila@fiducoldex.com.co)
Approval Date: 2026-05-29 - 6:05:42 PM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: IMAGE
-  Document emailed to Andrés Chávez (nelson.chavez@fiducoldex.com.co) for approval
2026-05-29 - 6:05:47 PM GMT
-  Email viewed by Andrés Chávez (nelson.chavez@fiducoldex.com.co)
2026-05-29 - 6:07:05 PM GMT
-  Document approved by Andrés Chávez (nelson.chavez@fiducoldex.com.co)
Approval Date: 2026-05-29 - 6:07:31 PM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: MOBILE_IMAGE
-  Document emailed to Diego Alejandro Achury (diego.achury@fiducoldex.com.co) for approval
2026-05-29 - 6:07:34 PM GMT
-  Email viewed by Diego Alejandro Achury (diego.achury@fiducoldex.com.co)
2026-05-29 - 7:02:50 PM GMT
-  Document approved by Diego Alejandro Achury (diego.achury@fiducoldex.com.co)
Approval Date: 2026-05-29 - 8:26:22 PM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: IMAGE
-  Document emailed to aristobulo.borja@fiducoldex.com.co for approval
2026-05-29 - 8:26:25 PM GMT

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

2026-05-29 - 9:03:58 PM GMT

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


2026-05-29 - 9:06:37 PM GMT

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

Approval Date: 2026-05-29 - 9:06:39 PM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: TYPE

 Document emailed to mary.vergel@fiducoldex.com.co for approval

2026-05-29 - 9:06:42 PM GMT

 Email viewed by mary.vergel@fiducoldex.com.co

2026-05-29 - 10:37:46 PM GMT

 Signer mary.vergel@fiducoldex.com.co entered name at signing as MARY YAZMIN VERGEL CARDOZO

2026-05-29 - 10:39:03 PM GMT

 Document approved by MARY YAZMIN VERGEL CARDOZO (mary.vergel@fiducoldex.com.co)

Approval Date: 2026-05-29 - 10:39:05 PM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: IMAGE

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

2026-05-29 - 10:39:09 PM GMT

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

2026-05-29 - 10:39:48 PM GMT

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

2026-05-29 - 10:42:07 PM GMT

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

Signature Date: 2026-05-29 - 10:42:09 PM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: IMAGE

 Agreement completed.

2026-05-29 - 10:42:09 PM GMT