

INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTAS PEI
Del 01 de octubre al 31 de diciembre de 2025

Bogotá D.C., febrero 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 -----	18
11.	HONORARIOS POR REPRESENTACIÓN. -----	18
12.	OBLIGACIONES A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS -----	19
13.	EJECUCIÓN DEL CONTRATO -----	21
14.	GESTIÓN DE RIESGOS -----	22
15.	HECHOS DESTACADOS DURANTE EL PERIODO DEL INFORME -----	26
16.	QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES -----	26
17.	COMITÉ ASESOR -----	27
18.	CONTACTOS DE ATENCIÓN DE PQR'S, SUGERENCIAS, REQUERIMIENTOS Y/O FELICITACIONES -----	27
19.	INFORMACIÓN CONFIDENCIAL -----	27
20.	REVISORÍA FISCAL -----	28
21.	ACTUALIZACIÓN DE DATOS -----	28
22.	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA -----	28

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 octubre al 31 de diciembre 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:	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 Bertha María Giraldo Alzate Directora de Negocios Correo: bertha.giraldo@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. (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 diciembre de 2025 asciende a 50.285.057.

TRAMO	Fecha de colocación	Cantidad de títulos	Split (Tptitulos actuales)	Valor nominal	Valor de colocación	Prima
Primero	27/02/2007	21.521	2.152.100	5.000	107.605.000	5.000
Segundo	20/11/2007	23.405	2.340.500	4.960	116.088.800	5.450
Tercero	26/10/2009	33.311	3.331.100	4.586	152.764.246	6.150
Cuarto	20/03/2012	21.666	2.166.600	3.971	86.027.020	7.160
Quinto	13/07/2013	22.023	2.202.300	3.707	81.637.499	7.840
Quinto	12/08/2013	808	80.800	3.707	2.995.191	7.840
sexto	29/08/2014	26.040	2.604.000	3.276	85.306.545	7.970
Séptimo	10/12/2015	29.084	2.908.400	2.915	84.787.044	8.660
Octavo	19/09/2016	48.735	4.873.500	2.566	125.047.480	8.960
Noveno	9/06/2017	64.188	6.418.800	2.308	148.135.955	9.400
Décimo	11/12/2017	62.868	6.286.800	2.133	134.077.955	9.965
Undécimo	17/06/2019	77.773	7.777.300	1.573	122.318.652	10.500
Duodécimo	20/08/2025		7.142.857	11	79.558.998	70
Total		431.422	50.285.057		1.326.350.385	4.216.683.650
						2.890.333.265

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 cuarto trimestre de 2025 fue de 1,154,992 m², a continuación, se presenta un resumen de las principales actividades:

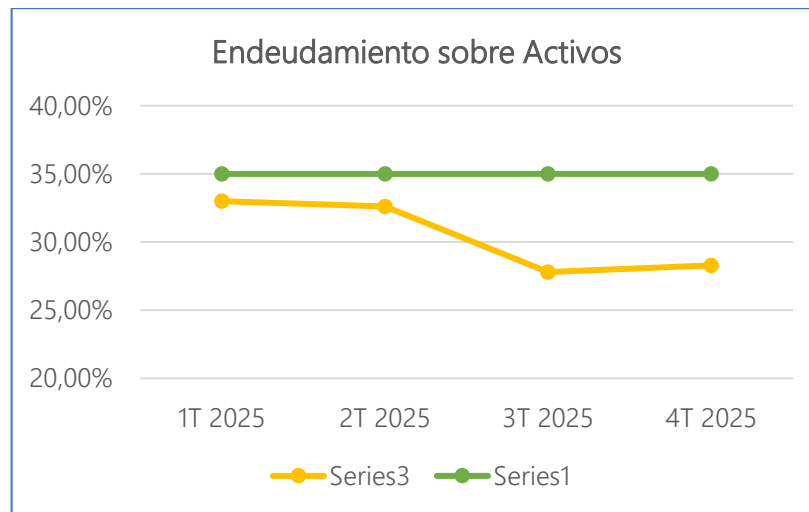
Contratos de arrendamiento

Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia de resultados del cuarto trimestre de 2025, se observa que, el portafolio cerró con 10,19 billones en activos bajo administración, representados en 1,154,992¹ m² de área arrendable. Lo anterior, preservando la estrategia de diversificación² con un 41.8% de la propiedad de inversión en centros comerciales, 2.9% en locales comerciales, 34.0% en activos corporativos, 15.4% en activos logísticos y 5.9% en la categoría de activos especializados, acompañados por los más de 8,888 inversionistas y cerca de 1,502³ 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 cuarto trimestre de 2025 en 2,88 billones, lo cual equivale a un indicador Loan To Value o Deuda Bruta sobre activos de 28,30%, es decir, 6,70 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.

¹ No incluye GLA de Calablanca, CityU alojamiento Y Boho. Se materializa el proceso de desinversión del activo éxito CEDI por 18,935 m²

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

Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia de resultados del cuarto trimestre de 2025, se observa que, durante este periodo, la vacancia física cerró en 6,78 %.

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 cuarto trimestre de 2025, la vacancia económica cerró en 6.35% 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 Financiero y Operacional del PEI

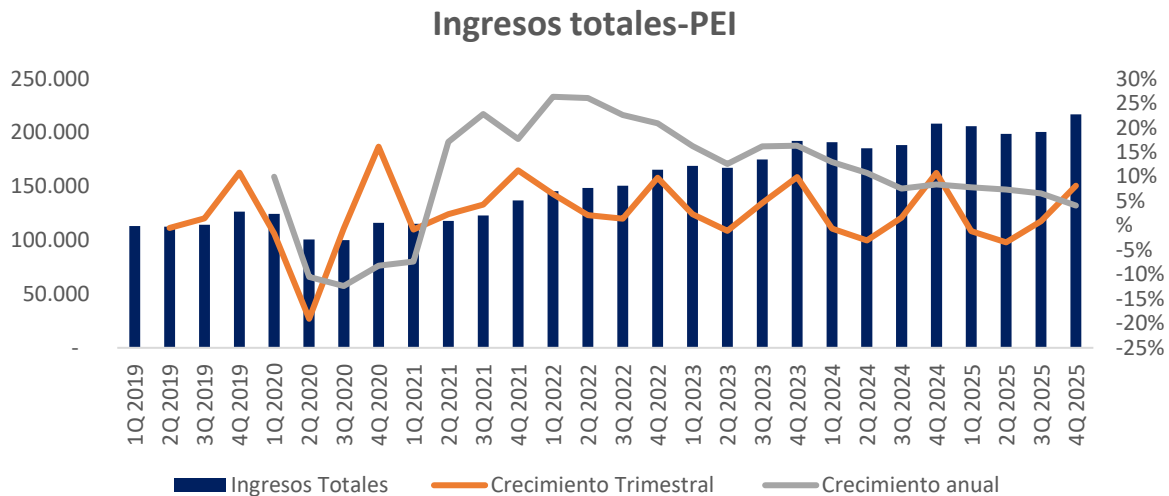
PEI cierra 2025 consolidando su liderazgo como el vehículo de inversión inmobiliaria de mayor escala en Colombia. El año estuvo marcado por una gestión financiera activa que se tradujo en una reducción histórica de costos de deuda, crecimiento sostenido en ingresos y una distribución de caja 65% superior a la del año anterior. El portafolio demostró resiliencia operativa —con 93.2% de ocupación y renovaciones del 87.8%— en un entorno macroeconómico que se vuelve más exigente hacia 2026.

Cuatro palancas centrales explican el desempeño:

- ▶ Emisión del Tramo XII (\$500,000 MM) que generó un ahorro financiero de \$70,984 MM y optimizó la estructura de capital.
- ▶ Crecimiento de ingresos del 6.4% y NOI del 7.0%, con margen NOI récord de 83.5%.
- ▶ Distribución de \$2,002 por Título en el 4T25, con un dividend yield LTM de 7.35% a precios de diciembre 2025.
- ▶ Base de inversionistas expandida en 43.7%, incorporando 2,702 nuevos participantes durante el año.

Indicadores Financieros Clave — Año Completo 2025

\$821,856 MM Ingresos Totales ▲ +6.4% vs 2024	\$686,598 MM NOI ▲ +7.0% vs 2024	83.5% Margen NOI ▲ +50 pbs	\$578,551 MM EBITDA ▲ +5.5% vs 2024
70.4% Margen EBITDA ▼ -59 pbs	\$313,785 MM Gasto Financiero Neto ▼ -\$70,984 MM	\$225,066 MM FCD Anual 2025 ▲ +65% vs 2024	\$2,002 FCD por Título 4T25 Pago: 13 feb 2026

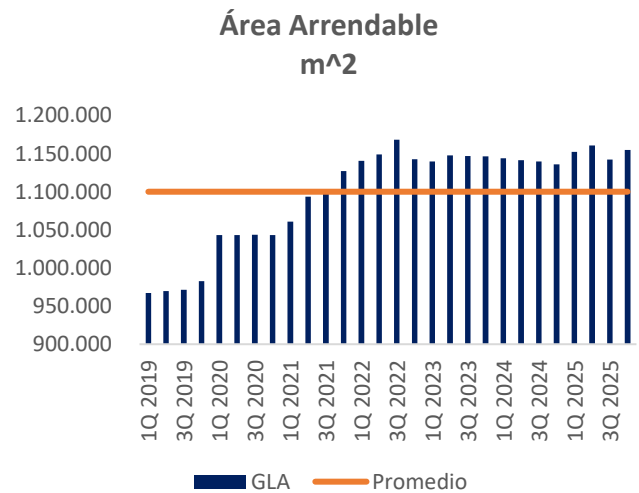
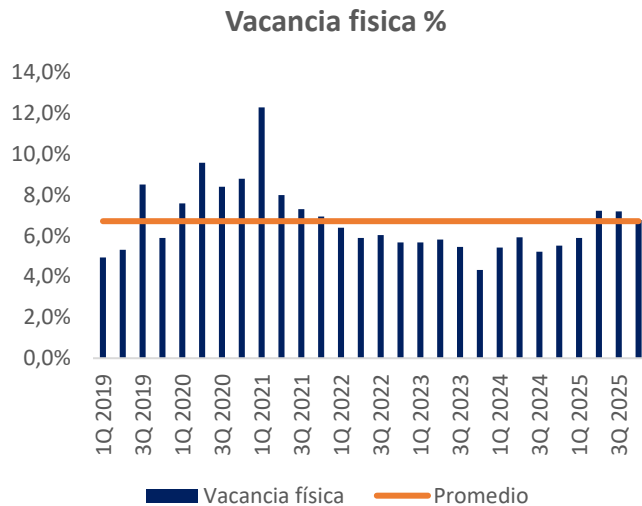


Fuente: 2025-4Q-Historico-Pei-Inversionistas-VF.

Indicadores Operativos — Cierre 4T 2025

COP 10.19 BN Activos bajo Adm.	COP 2.88 BN Nivel de Deuda	8,888 Inversionistas	1,502 Arrendatarios
--	--------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

	LTV: 28.3%	▲ +2,702 nuevos	
1,154,992 m ² Área Arrendable +30 ciudades	6.78% Vacancia Física ▲ +156 pbs	6.35% Vacancia Económica ▼ -13 pbs	87.8% Renovación Contratos 184,692 m ²



Fuente: 2025-4Q-Historico-Pei-Inversionistas-VF.

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

El portafolio evolucionó en tres frentes durante el trimestre:

Desinversión estratégica: Se ejecutó la venta del activo Davivienda El Retiro y se avanzó en la comercialización de locales del CC Plaza Central, en línea con el plan de optimización y rotación de activos de menor rendimiento relativo.

Expansión en hospitalidad: Grupo Argos ejerció anticipadamente su opción de venta (Put) sobre el Hotel Sofitel Barú Cartagena, elevando la participación de Pei del 60% al 80%. En el 4T25, el activo registró ventas superiores a \$23,500 MM con una tarifa 8.7% superior al año anterior.

Crecimiento logístico: Se incorporaron las fases 6 y 7 de la expansión del activo Hada al portafolio, sumando 12,923 m² adicionales de GLA. Con la etapa 8 —incorporada en junio de 2025— el conjunto alcanza 20,923 m² de GLA consolidados.

Desempeño por Segmento

Corporativos (34% del NOI)	Vacancia física al 12.37% — por encima del mercado bogotano (7.01%). Se prospectaron 57,546 m ² con 48 prospectos activos. Colocaciones relevantes en Capital Towers (1,730 m ²), Atrio (821 m ²), Amadeus (627 m ²) y One Plaza (396 m ²). Reducción de vacancia económica al 10.74%, el mejor nivel en 5 trimestres.
Comerciales (43% del NOI)	Vacancia física al 4.10%, por debajo del mercado (3.61%). Ventas por m ² en el trimestre crecieron 7.2% frente al 4T24, y el tráfico acumulado 12 meses aumentó 2.15% hasta los 69.2 millones de visitas.
Logísticos (15% del NOI)	Vacancia física al 5.74%, en línea con el mercado (4.04%). 40,285 m ² arrendados en el año. La nueva expansión de Hada fue absorbida por el mercado desde su apertura.
Especializados (8% del NOI)	Ocupación del 100% en los activos especializados. CityU Bogotá y Boho Cali registraron los niveles de ocupación promedio más altos desde su incorporación al portafolio.

RESULTADOS FINANCIEROS DETALLADOS

Estado de Resultados Resumido (COP Millones)

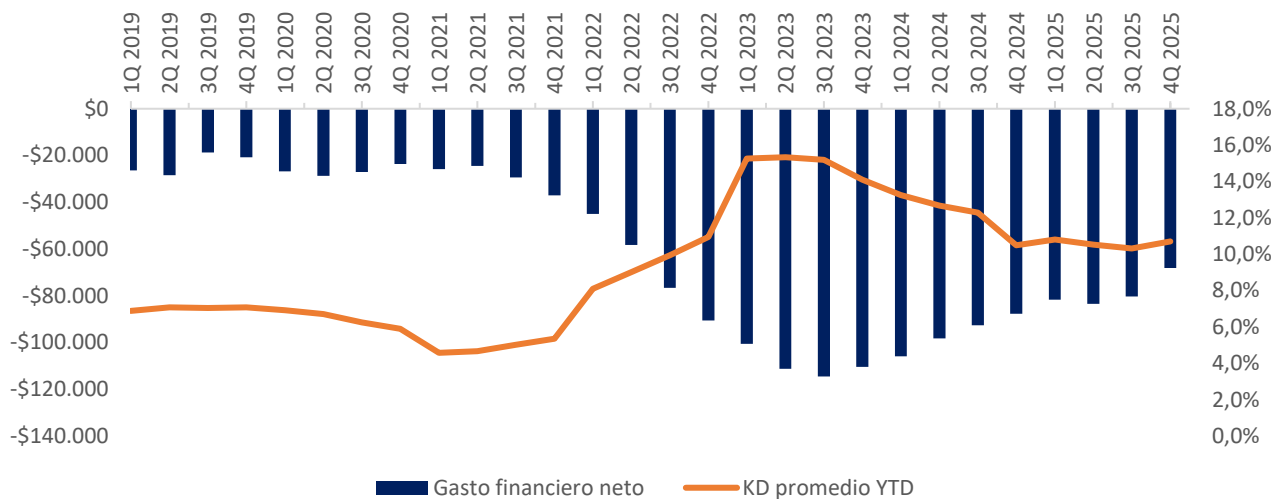
Concepto	4T 2024	4T 2025	Var %
Ingresos Totales	\$208,341	\$216,778	+4.0%
NOI	\$172,057	\$179,200	+4.2%
Margen NOI	82.6%	82.7%	+10 pbs
EBITDA	\$147,452	\$149,710	+1.5%

Margen EBITDA	70.8%	69.1%	-170 pbs
Gasto Financiero Neto	\$87,788	\$68,220	-22.3%

Estructura de Deuda y Cobertura

Deuda total	COP 2.88 BN (cierre 4T25)
LTV (Loan-to-Value)	28.3% — 670 pbs por debajo del límite prospectual del 35%
ICR (Cobertura de Intereses)	2.19x — el nivel más alto de los últimos 6 trimestres
Costo de deuda (KD)	10.69% (cierre 4T25)
Indexación deuda	41.7% IBR 47.0% IPC 11.3% Tasa Fija — recomposición hacia tasa fija en proceso
Plazo corto vs largo	9.2% CP 91.1% LP — perfil de vencimientos muy sólido
Reducción gasto financiero	COP 70,984 MM vs 2024, equivalente a 1,845 pbs de ahorro en costo

Gasto financiero NETO



COMPORTAMIENTO EN EL MERCADO DE CAPITALES

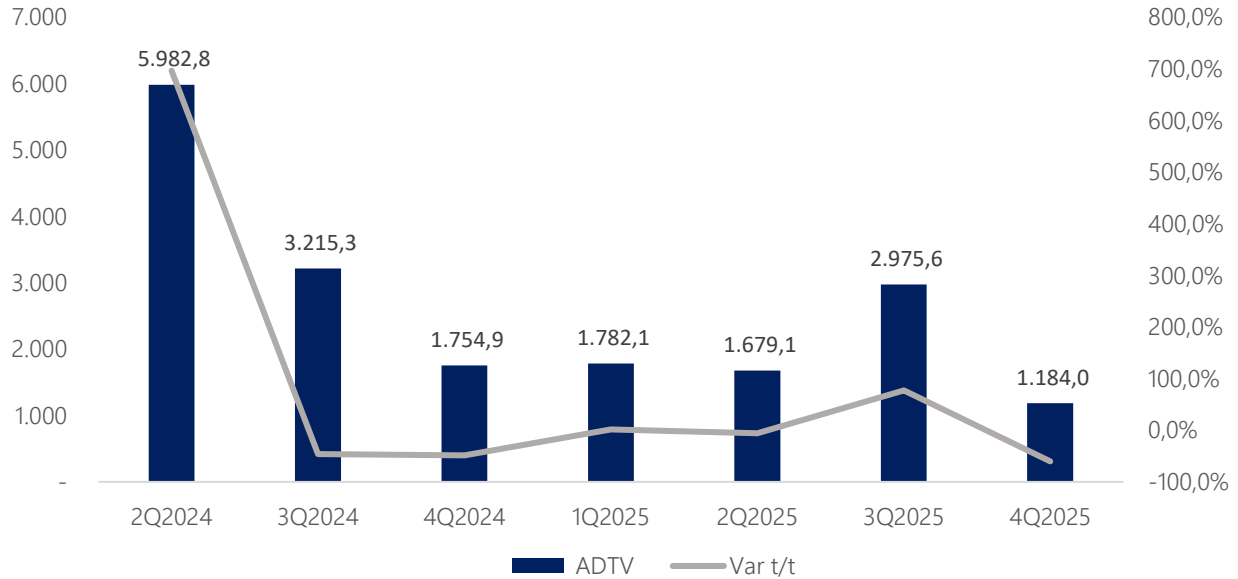
Precio apertura 2025	\$69,980 por título
Precio cierre 2025	\$79,960 por título (▲ +14.3% valorización en el año)
Precio máximo 2025	\$82,000 por título (ago-25)
Dividend Yield LTM	7.35% a precios de cierre dic-25 — el nivel histórico más alto
FCD distribuido 2025	\$225,066 MM \$5,040 por Título (+59% vs 2024)
FCD 4T25 pagadero	\$100,007 MM \$2,002 por Título 13 de febrero de 2026

Nota sobre el FCD del 4T25: el 85.31% corresponde a operaciones recurrentes del vehículo y el 14.69% restante proviene de los procesos de desinversión ejecutados durante el trimestre.

Evolución último trimestre



Promedio diario de volumen transado PEI ADTV (Millones COP)



Fecha	Volumen Total	Días Bursátiles	ADTV	Var t/t
2Q2024	364,951.36	61	5,982.8	696.8%
3Q2024	205,779.47	64	3,215.3	-46.3%
4Q2024	107,046.51	61	1,754.9	-48.8%
1Q2025	105,143.86	59	1,782.1	1.6%
2Q2025	94,027.58	56	1,679.1	-5.8%
3Q2025	190,440.51	64	2,975.6	77.2%
4Q2025	69,857.97	59	1,184.0	-60.2%

GESTIÓN OPERATIVA Y SOSTENIBILIDAD

- ▶ Reducción de 4.6% en consumo energético: de 178.6 GWh/año a 170.4 GWh/año, con sustitución parcial de energías no renovables por renovables.
- ▶ Medición activa de consumo en el 93% del portafolio (1,071,766 m²), incluyendo 2 nuevos activos incorporados al sistema de monitoreo.
- ▶ Capex + R&M del año: COP 70,875 MM ejecutados en 548 proyectos — 91.8% corresponde a inversión de capital productivo (Capex).
- ▶ Proyecto Hada logístico: 92% del presupuesto asignado a Capex, señal de expansión y no solo mantenimiento.

6. PERSPECTIVAS Y GUIDANCE 2026

El entorno macroeconómico para 2026 es el principal factor a monitorear. El aumento del salario mínimo del 23.7% llevó al Banco de la República a subir su tasa de política monetaria en 100 pbs —el mayor incremento desde diciembre de 2022— cerrando enero de 2026 en 10.25%. Los analistas esperan una tasa de cierre 2026 de 11.25% y una inflación del 6.19%, condiciones que presionarán el costo de financiamiento del vehículo.

Guidance Oficial 2026

Indicador	Rango Estimado	Comentario
Ingresos Operacionales	COP 865,000 – 885,000 MM	Crecimiento del 5.2%–7.7% impulsado por cierre de vacancia y ajustes de canon por encima del IPC
Vacancia Física Prom.	4.70% – 5.10%	Reducción estructural, especialmente en corporativos donde hay mayor margen de recuperación
Margen NOI	82.0% – 84.0%	Niveles históricos sostenidos mediante eficiencias operativas y renegociación de contratos
Costo Deuda (KD) Prom.	11.40% – 12.00%	Refleja el alza del BanRep; la recomposición hacia tasa fija busca mitigar la exposición a IBR
Dividend Yield Mercado	6.15% – 6.35%	Calculado sobre precio de cierre de \$79,960 de diciembre 2025

7. AGENDA DE EVENTOS 2026

Feb 13, 2026 — YA EJECUTADO	Pago FCD 4T 2025: \$2,002 por Título (\$100,007 MM total)
Mar (última semana)	Asamblea General de Inversionistas
May 7, 2026	Conferencia de Resultados 1T 2026
May 15, 2026	Pago FCD 1T 2026
Ago 11, 2026	Conferencia de Resultados 2T 2026
Ago 18, 2026	Pago FCD 2T 2026
Nov 5, 2026	Conferencia de Resultados 3T 2026
Nov 17, 2026	Pago FCD 3T 2026

10. FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

El 18 de noviembre de 2025, fue realizado el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al tercer trimestre del año 2025, por un valor de 65,040 millones de pesos equivalente a 1.302 pesos por título.

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

11. HONORARIOS POR REPRESENTACIÓN.

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

- ✓ Dieciocho (18) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA o proporcional por fracción de mes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días siguientes al vencimiento de cada mes durante la vigencia del Contrato, siempre que el RLI no esté en incumplimiento de las obligaciones a su cargo.
- ✓ Estos honorarios constituyen una contraprestación por todas y cada una de las gestiones asumidas por el Representante Legal de los Inversionistas conforme el objeto del Contrato,

particularmente en lo que hace referencia a su participación como miembro del Comité Asesor y representante legal de los Inversionistas de acuerdo con lo establecido en el Contrato. Por lo anterior, el RLI no tendrá derecho al cobro de comisiones adicionales por la ejecución de las obligaciones objeto del Contrato.

- ✓ Cualquier otra labor adicional que no esté comprendida bajo el objeto del Contrato se facturará en forma adicional, previo acuerdo entre las Partes.

Durante el 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
10/2025	34957	\$ 30.491.370,00	\$ 30.491.370,00	0,00	10/12/2025
11/2025	34718	\$ 30.491.370,00	\$ 30.491.370,00	0,00	20/01/2026
12/2025	34851	\$ 30.491.370,00	\$ -	30.491.370,00	Pendiente
TOTAL PERIODO		\$ 91.474.110,00	\$ 60.982.740,00	\$ 30.491.370,00	
ACUMULADO TOTAL		\$ 1.526.387.444,00	\$ 1.495.896.074,00	\$ -	

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 cuarto 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
- 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 Circular Externa 08 de 2023 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.

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

- ✓ Es de resaltar, que FIDUCOLDEX S.A. en su calidad de vocera y administradora, enmarca su gestión en el desarrollo de mecanismos necesarios para el cumplimiento de las políticas, estándares establecidos para la gestión de los riesgos aprobados por la Junta Directiva de la sociedad fiduciaria y en la aplicación de controles para mitigar los riesgos. 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 lleva un registro de los eventos de riesgo operacional reportados por los colaboradores de la entidad y su respectivo análisis de las causas originadoras. Así mismo, adelanta el registro contable en las cuentas del gasto y recuperaciones asignadas para tal fin, el acompañamiento a los líderes del proceso en la generación de los planes de acción para el evento materializado y efectúa el seguimiento continuo a los mismos con el fin de mitigar la materialización de nuevos eventos por la misma causa.

Frente a los reportes gestionados, no se identificaron eventos de riesgo operacional para el cuarto 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 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.

Durante el año 2026, la Fiduciaria ha venido desarrollando de manera oportuna, las actividades definidas en el plan de acción de la Orden Administrativa, cuyo vencimiento es en el mes de julio de 2026, la cual se derivó de la visita In Situ por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia en el año 2024. En cumplimiento a los compromisos adquiridos con el ente de control, Fiducoldex ha venido informando de manera oportuna y con una periodicidad trimestral, el avance de las actividades incluidas en el plan de trabajo reafirmando que la entidad siempre ha estado orientada a dar cumplimiento a las instrucciones y directrices establecidas en la normatividad vigente y aplicable emitida por la SFC así como a fortalecer y mejorar sus procesos internos, en particular los asociados a la Gestión del Riesgo de Lavado y Financiación del Terrorismo.

Seguridad de la información

La Gestión de la seguridad de la información comprende la definición y aplicación de políticas, procedimientos y actividades que buscan proteger los activos de información, es decir, garantizar la custodia y preservación de la información o datos que tienen valor para la Sociedad Fiduciaria, con el propósito de mitigar los riesgos y amenazas, así como alinear a la entidad con los pilares básicos de seguridad: Integridad, Confidencialidad y Disponibilidad de la información. Como marco de referencia, Fiducoldex cuenta con un Sistema de Gestión de Seguridad de la Información y Ciberseguridad, implementado conforme los lineamientos establecidos en la Circular Básica Jurídica en la Parte I, Título IV Capítulo V, en el que se establecen los Requerimientos Mínimos para la Gestión de la Seguridad de la Información y la Ciberseguridad de la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual a su vez toma como base los estándares internacionales ISO/IEC 27001 e ISO/IEC 27032.

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

- Seguimiento al avance en los planes de remediación de vulnerabilidades definidos para el fortalecimiento de la seguridad informática, según los resultados del retest realizado en el tercer trimestre del año, esto con el propósito de validar la efectividad de las acciones tomadas.
 - Ejecución de pruebas de análisis de vulnerabilidades sobre nuestras plataformas tecnológicas correspondiente al cuarto trimestre de 2025.
 - Bloqueo de forma preventiva en nuestros sistemas de seguridad, acorde con los reportes e Indicadores de Compromiso (IoC) de alertas recibidos del CSIRT, de la Superintendencia Financiera y del SOC de la Fiduciaria.
 - Verificación y seguimiento a los planes de remediación sobre los hallazgos reportados en las pruebas de Ethical Hacking aplicadas sobre los activos de información publicados en internet.
 - Ejecución de análisis de marca y socialización de los resultados a las áreas interesadas; cuyo resultado no evidencia la presencia de comportamientos maliciosos en la web que comprometa la información de la Fiduciaria.
 - Monitoreo permanente de eventos sospechosos por medio del uso de la herramienta de ciberseguridad SIEM, lo cual detecta, alerta y contribuye con la prevención de materialización de algún incidente o evento de seguridad de la información y ciberseguridad que pueda ocurrir sobre la infraestructura tecnológica de la Fiduciaria.
- En cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, con base al resultado de la evaluación de ciberseguridad realizada en el primer trimestre de 2025, se culminó con la ejecución de las actividades formuladas en el plan de mejora continua. Dicho plan, fue liderado por la Dirección de Seguridad de la Información y Continuidad de Negocio con la participación de la Gerencia de Informática y Tecnología, y tuvo como objetivo robustecer la postura de seguridad informática de la fiduciaria, no obstante, este tipo de planes se deberán revisar y ajustar en la medida que surjan nuevos requisitos reglamentarios o medidas que impacten la debida protección de la información de la entidad.
 - Emisión de comunicado de sensibilización sobre temas de seguridad de la información, protección de datos, ciberseguridad y continuidad de negocio para todos los empleados de la organización.
 - Al finalizar el cuarto trimestre de 2025, FIDUCOLDEX no presentó ningún tipo de evento que conllevara a la materialización de un incidente de seguridad de la información y ciberseguridad.

Privacidad de la Información

- En cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 y sus decretos reglamentarios de la Superintendencia de Industria y Comercio, la gestión se fundamentó en la actualización del Registro Nacional de bases de datos (RNBD), correspondiente a las novedades presentadas durante el segundo semestre del año 2025 en el portal de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC). Así mismo, se realizó mejoras al contenido de la Inducción a través de la plataforma de la Fiduciaria a los nuevos usuarios.
- Durante el cuarto trimestre de 2025 no se presentaron incidentes de seguridad de la información relacionados con datos personales almacenados en las bases de datos de la

Fiduciaria

Plan de Continuidad del Negocio

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

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

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

Durante el mes de noviembre de 2025, se realizó una prueba del plan de continuidad de negocio de Fiducoldex, donde se simuló un escenario de indisponibilidad de los sistemas Core del negocio lo que conllevó a la conexión con la infraestructura tecnológica de contingencia. La cual resultó exitosa.

15. HECHOS DESTACADOS DURANTE EL PERIODO DEL INFORME

- ✓ Teleconferencia de Resultados.

PEI Asset Management llevó a cabo la teleconferencia de resultados, en la cual expuso el comportamiento y resultados del tercer 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 cuarto trimestre de 2025, no se recibieron solicitudes por parte de inversionistas.

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 tercer trimestre del año 2025.

FECHA	TIPO
02-10-2025	Comité Asesor Extraordinario
27-10-2025	Comité Asesor Ordinario octubre 2025
24-11-2025	Comité Asesor Estratégico noviembre 2025
15-12-2025	Comité Asesor Estratégico diciembre 2025

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

ADMINISTRADOR INMOBILIARIO (PEI Asset Management)

Contacto: Daniel Torres Alejo

Correo electrónico: inversionistas@pei.com.co

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 I

Correo electrónico: representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co

Teléfono: 321 209 1109

19. INFORMACIÓN CONFIDENCIAL

De acuerdo con lo establecido en la Cláusula V del contrato de Prestación de Servicios de Representación Legal de Inversionistas, Fiducoldex ha dado cumplimiento a la política de confidencialidad en cuanto no fuere estrictamente indispensable para el resguardo de los intereses de los Inversionistas.

20. REVISORÍA FISCAL

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

Ernst & Young Audit S.A.S.
E-Mail: Cindy.rodriguez.carrizosa@co.ey.com

21. ACTUALIZACIÓN DE DATOS

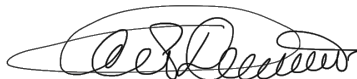
Lo invitamos a actualizar su información de contacto a través de los siguientes canales, con el fin de poder tenerlo enterado de la información relevante y de interés como Inversionista.

[Actualice sus datos | Pei](#)

22. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

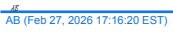
Se anexa informe complementario que incorpora un Resumen Económico del cuarto trimestre 2025.

Cordialmente,



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

Anexo: Resumen Económico del cuarto trimestre 2025.

Elaboró: Jhonny Ardila – Ejecutivo de Negocios 
Revisó: Bertha María Giraldo Alzate- Directora de Negocios 
Revisó: Mary Yazmin Vergel Cardozo- Gerente de Riesgos 
Revisó: Aristóbulo Borja Borja – Gerente de Inversiones 
Revisó: Diego Alejandro Achury Perez – Subgerente Jurídico 

ENTORNO ECONÓMICO CUARTO TRIMESTRE 2025

ENTORNO INTERNACIONAL

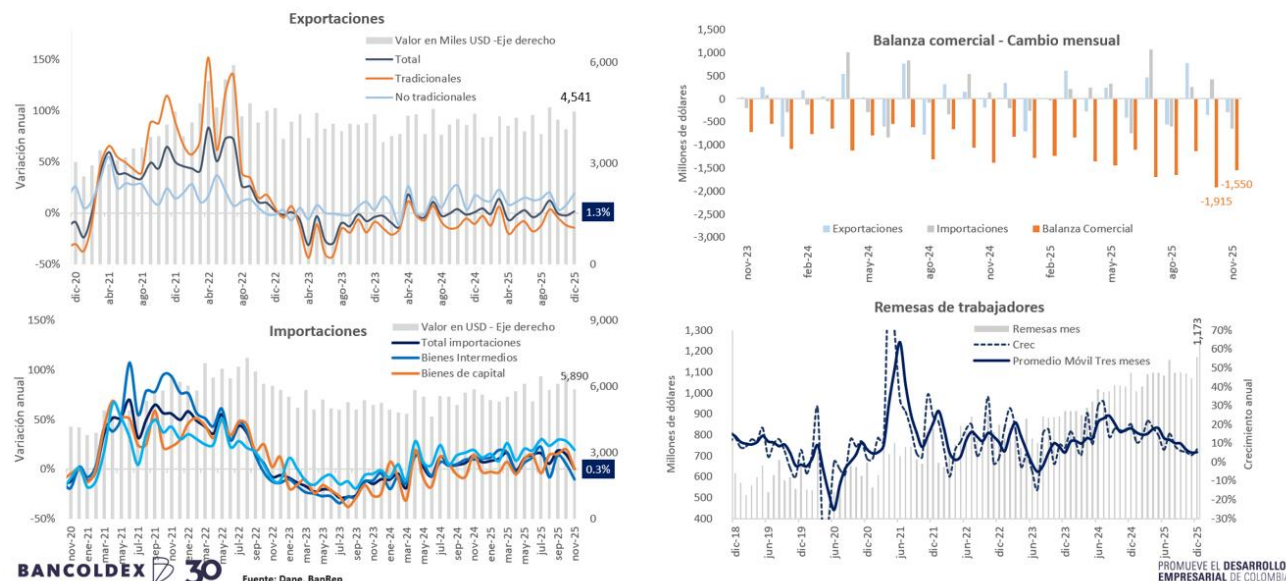
EEUU: FED

El balance de riesgos se ha estabilizado, gracias a la resiliencia de la actividad económica y al bajo traslado de los aranceles a los precios



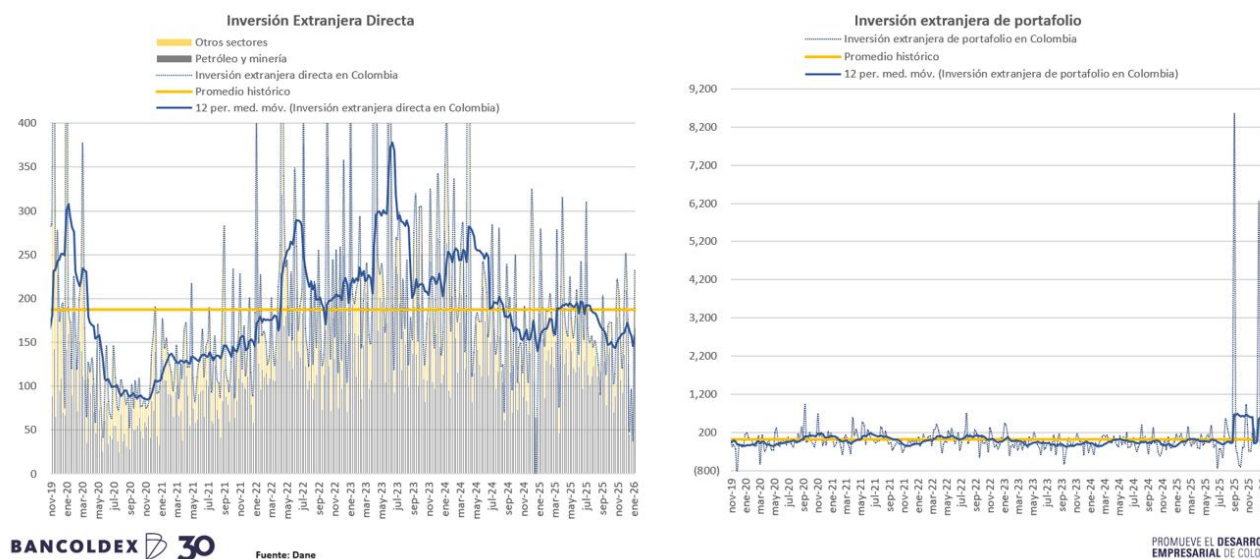
Cuenta corriente

- La contracción de las exportaciones en noviembre, acompañada con la desaceleración de las importaciones en el último mes condujo a la reducción del déficit comercial.
- En diciembre se registró el máximo histórico de USD \$ 1,173 millones de dólares de ingreso por remesas.



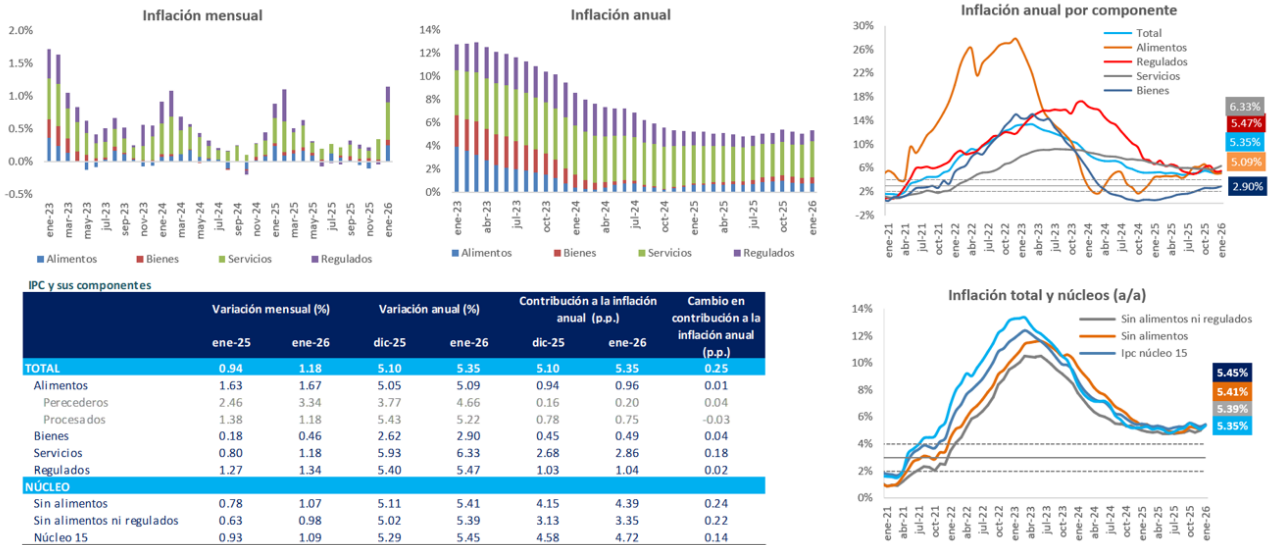
Balanza cambiaria

- En el último mes, los flujos de dólares por Inversión Extranjera Directa se recuperaron, aunque continúan por debajo del promedio histórico.
- Sin embargo, ha sido más que sobre compensada por ingreso por inversión extranjera de portafolio que en las últimas semanas ha corregido.



Inflación

La inflación fue de 1.18% m/m en enero, muy cercana a la de 1.19% m/ que esperábamos nosotros y de la de 1.21% que esperaba el promedio de analistas.



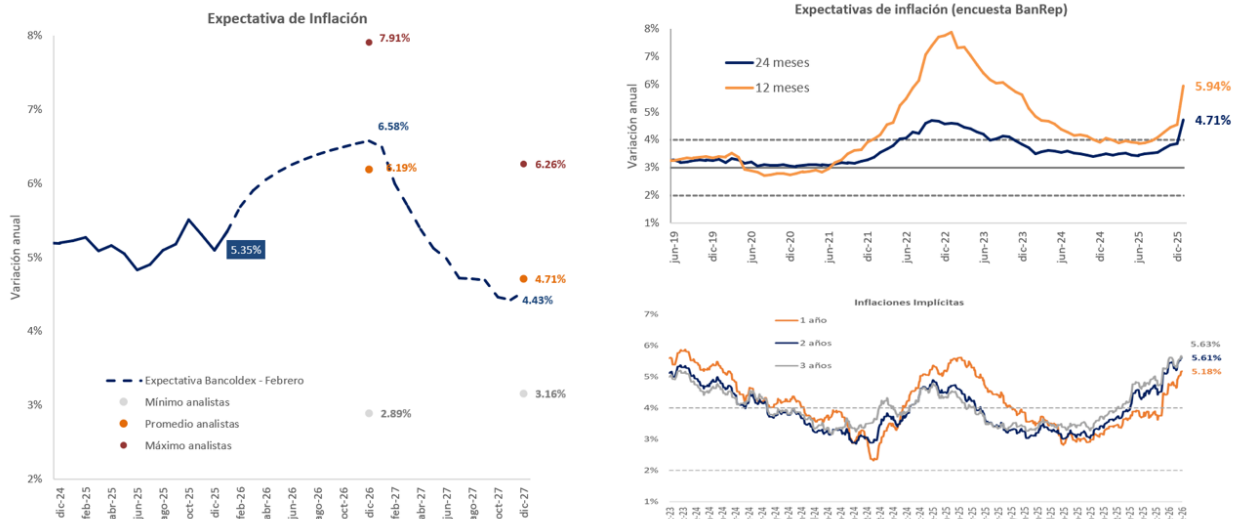
Fuente: Dane, Cálculos: Bancoldex

BANCOLDEx
Fuente: Dane

PROMUEVE EL DESARROLLO
EMPRESARIAL DE COLOMBIA

Expectativa inflación

Dado el incremento del salario mínimos (SM) de 23%, muy por encima de lo técnicamente recomendado, proyectamos que la inflación se acelerará a 6.58% al cierre de 2026. Las expectativas de inflación se desanclaron por cuenta del incremento del salario mínimo.



BANCOLDEx
Fuente: Dane, BanRep, Bancoldex

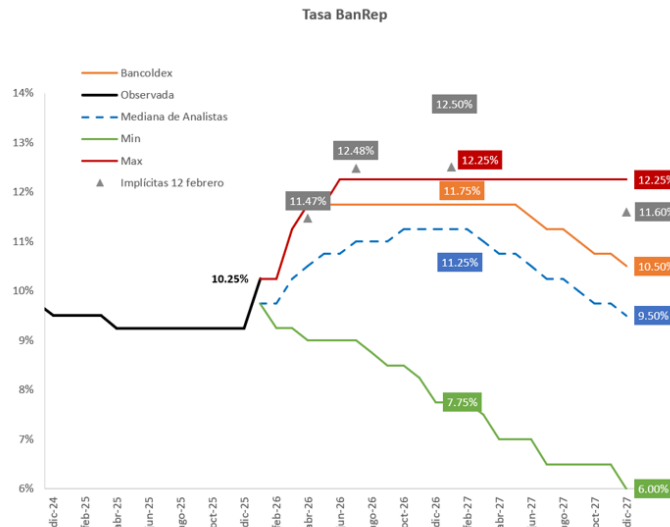
PROMUEVE EL DESARROLLO
EMPRESARIAL DE COLOMBIA



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

Expectativa tasas de interés

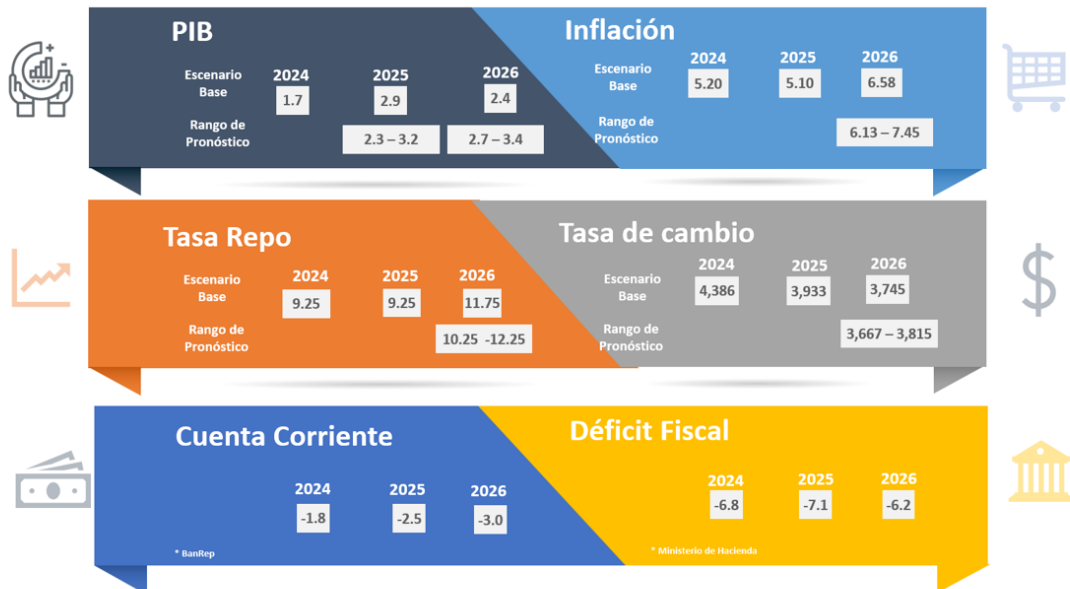
Se esperan nuevos incrementos en las tasas de interés, para compensar el des anclaje de las expectativas de inflación.



BANCOLDEX 30 Fuente: Dane, BanRep, Bancoldex

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA

Proyecciones Bancoldex



BANCOLDEX 30

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA



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

P.A. Inversionistas PEI - Informe Trim IV-2025

Final Audit Report

2026-02-27

Created:	2026-02-27
By:	JHONNY ELÍAS ARDILA RODRÍGUEZ (jhonny.ardila@fiducoldex.com.co)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA9_BgpjNhkFQYnMv013upo8YmBdSJNNWv

"P.A. Inversionistas PEI - Informe Trim IV-2025" History

-  Document created by JHONNY ELÍAS ARDILA RODRÍGUEZ (jhonny.ardila@fiducoldex.com.co)
2026-02-27 - 9:11:26 PM GMT
-  Document emailed to JHONNY ELÍAS ARDILA RODRÍGUEZ (jhonny.ardila@fiducoldex.com.co) for approval
2026-02-27 - 9:13:53 PM GMT
-  Document approved by JHONNY ELÍAS ARDILA RODRÍGUEZ (jhonny.ardila@fiducoldex.com.co)
Approval Date: 2026-02-27 - 9:14:28 PM GMT - Time Source: server
-  Document emailed to Diego Alejandro Achury (diego.achury@fiducoldex.com.co) for approval
2026-02-27 - 9:14:32 PM GMT
-  Email viewed by Diego Alejandro Achury (diego.achury@fiducoldex.com.co)
2026-02-27 - 9:20:15 PM GMT
-  Document approved by Diego Alejandro Achury (diego.achury@fiducoldex.com.co)
Approval Date: 2026-02-27 - 9:22:47 PM GMT - Time Source: server
-  Document emailed to bertha.giraldo@fiducoldex.com.co for signature
2026-02-27 - 9:22:50 PM GMT
-  Email viewed by bertha.giraldo@fiducoldex.com.co
2026-02-27 - 9:29:25 PM GMT
-  Signer bertha.giraldo@fiducoldex.com.co entered name at signing as Bertha María Giraldo Alzate
2026-02-27 - 9:30:30 PM GMT
-  Document e-signed by Bertha María Giraldo Alzate (bertha.giraldo@fiducoldex.com.co)
Signature Date: 2026-02-27 - 9:30:32 PM GMT - Time Source: server
-  Document emailed to aristobulo.borja@fiducoldex.com.co for approval
2026-02-27 - 9:30:34 PM GMT



-  Email viewed by aristobulo.borja@fiducoldex.com.co
2026-02-27 - 10:14:12 PM GMT
-  Signer aristobulo.borja@fiducoldex.com.co entered name at signing as AB
2026-02-27 - 10:16:18 PM GMT
-  Document approved by AB (aristobulo.borja@fiducoldex.com.co)
Approval Date: 2026-02-27 - 10:16:20 PM GMT - Time Source: server
-  Document emailed to mary.vergel@fiducoldex.com.co for approval
2026-02-27 - 10:16:22 PM GMT
-  Email viewed by mary.vergel@fiducoldex.com.co
2026-02-27 - 10:19:03 PM GMT
-  Signer mary.vergel@fiducoldex.com.co entered name at signing as Mary Yazmin Vergel Cardozo
2026-02-27 - 10:20:53 PM GMT
-  Document approved by Mary Yazmin Vergel Cardozo (mary.vergel@fiducoldex.com.co)
Approval Date: 2026-02-27 - 10:20:55 PM GMT - Time Source: server
-  Document emailed to ana.daravina@fiducoldex.com.co for signature
2026-02-27 - 10:20:58 PM GMT
-  Email viewed by ana.daravina@fiducoldex.com.co
2026-02-27 - 10:22:05 PM GMT
-  Signer ana.daravina@fiducoldex.com.co entered name at signing as ANA PATRICIA DARAVIÑA CANIZALES
2026-02-27 - 10:22:58 PM GMT
-  Document e-signed by ANA PATRICIA DARAVIÑA CANIZALES (ana.daravina@fiducoldex.com.co)
Signature Date: 2026-02-27 - 10:23:00 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2026-02-27 - 10:23:00 PM GMT