

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)
CONCEPTO REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS

3 de noviembre de 2023

La Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. - FIDUCOLDEX en calidad de Representante Legal de Inversionistas ("Fiducoldex" o "RLI") del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (el "PEI"), por medio del presente escrito, se pronuncia y emite concepto en relación con la propuesta de modificación efectuada por PEI Asset Management S.A.S., en su calidad de administrador inmobiliario del PEI (el "Administrador Inmobiliario") y Fiduciaria Corficolombiana S.A. en su calidad de agente de manejo del PEI (el "Agente de Manejo"), al Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del PEI ("Contrato de Fiducia Mercantil"), al Contrato de Administración inmobiliaria celebrado entre el PEI y Pei Asset Management S.A.S. ("Contrato de Administración") que obra como Anexo No. 5 al Contrato de Fiducia Mercantil, y al Prospecto de Información al Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI (el "Prospecto"), modificaciones que serán sometidas a la consideración y aprobación de la Asamblea General de Inversionistas de títulos participativos del PEI (la "Asamblea de Inversionistas")¹.

El presente concepto se elaboró con base en la información disponible del Emisor, así como en los documentos remitidos por el Administrador Inmobiliario y el Agente Manejo en relación con la Propuesta Modificatoria (según este término se define más adelante), en especial la propuesta de Adenda al Prospecto que obra como Anexo al concepto, y el cual se sugiere consultar para el entendimiento integral del presente escrito.

Entendemos que los inversionistas del PEI (los "Inversionistas") deberán tener a su disposición información completa sobre los temas que se pretenden someter a su consideración en la Asamblea de Inversionistas, esto mediante el aviso de convocatoria, los anexos y documentos que la acompañaron, relacionados todos directamente con la Propuesta Modificatoria que acompañarán la convocatoria de la reunión de la Asamblea de Inversionistas, estos documentos deberán además, estar disponibles para consulta en la página web de las siguientes entidades:

- i. Página Web del PEI: <https://pei.com.co/agi/>
- ii. Fiduciaria Corficolombiana S.A. (el "Agente de Manejo")
<https://www.fiduciariacorficolombiana.com/patrimonio-autonomo-estrategiasinmobiliarias>,
- iii. Fiducoldex: <https://fiducoldex.com.co/seccion/asamblea-de-inversionistas>.

De acuerdo con lo expuesto en la reunión ordinaria en primera convocatoria de la Asamblea de Inversionistas del PEI, celebrada el 31 marzo de 2023, y según lo manifestado por el Administrador Inmobiliario en dicha sesión, este último, consiente de la coyuntura del entorno económico, de la

¹ Los términos en mayúscula que se usen a lo largo del presente informe y que no estén definidos bajo otros términos, tendrán el significado que a los mismos se les asigna en el Prospecto.

situación que atraviesa el país y atendiendo las solicitudes que, en diferentes sentidos han presentado los Inversionistas; dicho Administrador Inmobiliario propuso celebrar una reunión extraordinaria de Asamblea de Inversionistas, en la cual, se someterá a consideración del máximo órgano del PEI un conjunto de modificaciones referentes a la remuneración en favor del Administrador Inmobiliario, cambios en el Endeudamiento Financiero y pago del Flujo de Caja Distribuible y ciertas modificaciones en materia de gobierno corporativo; de acuerdo con la priorización de las estrategias para el año 2023 planteada por el Administrador Inmobiliario y según lo manifestado por este último en la referida Asamblea de Inversionistas. Sumado a la propuesta del Administrador Inmobiliario, el Agente de Manejo propone adelantar una modificación a la remuneración prevista en el Contrato de Fiducia Mercantil, en favor de dicha sociedad fiduciaria.

En línea con lo anterior, a continuación, se presenta el concepto del RLI sobre cada una de las modificaciones propuestas por el Administrador Inmobiliario y el Agente de Manejo al Prospecto, al Contrato de Fiducia Mercantil y al Contrato de Administración (en conjunto, la "Propuesta Modificatoria"):

1. MODIFICACIÓN DE LAS DEFINICIONES

- 1.1 Modificación de las siguientes definiciones del Contrato de Fiducia Mercantil y reflejadas en el Prospecto: modificación de la definición de "Patrimonio Autónomo o PEI" y la adición de las siguientes definiciones: "Fecha de Referencia", "Flujo de Caja Distribuible Ajustado", "Flujo de Caja Distribuible por Desinversión", "Gasto Financiero Neto", "Indicador Cobertura Intereses" y "Utilidad de la Operación"

Modificación de las siguientes definiciones del Contrato de Administración Inmobiliaria, anexo al Contrato de Fiducia y al Prospecto: eliminación de las definiciones "Activo Inmobiliario", "Activo Inmobiliario Financiado a Corto Plazo", "Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo", "Condición", "Gastos Operativos del Activo Financiado a Largo Plazo", "Mejoras Financiadas a Corto Plazo", "Mejoras Financiadas a Largo Plazo", "Rendimiento de un Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo", "Rendimiento de una Inversión Admisible (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo", "Tasa de Interés" y "Utilidad Operativa Neta del Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo" (Net Operating Income – NOI) y la adición de las definiciones: "Comisión de Administración." "Ganancia en Venta", "NOI" y "Valor de Referencia".

1.1.1. Contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria.

Se propone someter a aprobación de la Asamblea de Inversionistas, cambios a ciertas definiciones incluidas en el Contrato de Fiducia Mercantil y que se verán reflejadas en el Prospecto, así como la modificación a ciertas definiciones al Contrato de Administración Inmobiliaria, anexo al Contrato de Fiducia y al Prospecto, lo anterior con el fin de dar

coherencia e integralidad a las demás propuestas modificatorias que se someterían a consideración de la Asamblea de Inversionistas.

1.1.2. Opinión del RLI respecto a la Propuesta Modificatoria.

Con base en el contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria expuesta previamente, en opinión del RLI, la modificación al concepto de Patrimonio Autónomo o PEI, así como la adición de conceptos empleados a lo largo del Contrato de Fiducia Mercantil y el Prospecto, y la eliminación e inclusión de nuevos conceptos al Contrato de Administración, anexo al Contrato de Fiducia Mercantil, da una mayor precisión conceptual a los términos empleados a lo largo de los documentos de la emisión de Títulos, todos los cuales le servirán al Inversionista y al interesado en el vehículo, a ubicar y obtener con mayor exactitud las referencias textuales que se usan en el Contrato de Fiducia Mercantil, Prospecto y el Contrato de Administración.

Siendo así, para el RLI resulta adecuado actualizar y precisar los conceptos usados e incorporados en los documentos, con los cuales se explica y se da coherencia y cohesión gramatical a las modificaciones propuestas a las comisiones en favor del Administrador Inmobiliario, como la comisión en favor del Agente de Manejo, las cuales se abordan en los siguientes puntos.

2. MODIFICACIÓN A LA REMUNERACIÓN DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO y DEL AGENTE DE MANEJO

2.1. Modificación de la sección 22 del Contrato de Fiducia Mercantil referente a la Remuneración del Agente de Manejo.

2.1.1. Contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria.

De acuerdo con lo manifestado por del Agente de Manejo, éste propone disminuir en un 17% de la tarifa de comisión sobre los activos totales, pasando de cobrar una comisión del 0.15% al 0.125% sobre el total de los activos y adicionar una comisión del 0.85% sobre el valor total del Flujo de Caja Distribuible; igualmente propone el Agente de Manejo que su remuneración no excederá un monto equivalente al 0.15% anual sobre el valor de los activos del PEI, así:

a. Comisión del 0.125% sobre activos totales con base a la siguiente fórmula:

$$\text{Comisión}_t = \sum_{i=1}^n \text{Activos Totales del PA PEI}_i \times \frac{0.125\%}{365}$$

Donde:

t= el mes sobre el cual se va a cobrar la comisión

$i = 1$ = día 1 de liquidación

n = último día de liquidación

Activos Totales = el valor total de los activos en el día i (según se refleja en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo). Esta comisión será calculada al cierre del día 25 de cada mes y será facturada el día hábil siguiente.

- b. Comisión equivalente al 0.85% anual del valor total del Flujo de Caja Distribuible

Un monto equivalente al 0.85% anual del valor total del Flujo de Caja Distribuible autorizado por el Comité Asesor. Esta comisión será calculada y facturada al día siguiente de realizada la distribución del flujo de caja.

- c. Límite de la remuneración del Agente de Manejo:

En cualquier caso, la remuneración del Agente de Manejo no podrá exceder un monto equivalente al % anual sobre el valor de los activos del PEI, con base en la siguiente metodología:

$$\text{Comisión}_t = \sum_{i=1}^n \text{Activos Totales del PA PEI}_i \times \frac{0.15\%}{365}$$

Donde:

t = el mes sobre el cual se va a cobrar la comisión

$i = 1$ Día 1 de liquidación

n = último día de liquidación

2.1.2. Opinión del RLI respecto a la Propuesta Modificatoria.

Al conocer la propuesta de reestructuración de la comisión fiduciaria del Agente de Manejo, en criterio del RLI se considera que esta proposición es estratégica y tiene el potencial de alinear la comisión del Agente de Manejo con un componente proporcional al Flujo de Caja Distribuible² en favor de los Inversionistas, lo cual puede eventualmente mejorar los resultados del vehículo en el sentido de disminuir el gasto asociado a la comisión en favor del administrador y vocero del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, dado que, dicho gasto se encuentra en cabeza del PEI.

Desde el punto de vista conceptual en criterio del RLI, la propuesta de disminuir el porcentaje de tarifa aplicable a los activos totales en administración del PEI, y la creación

² Según dicho término se define en el Prospecto.

de un nuevo concepto de comisión determinado por un componente proporcional al Flujo de Caja Distribuible generado por el vehículo en favor de los Inversionistas, constituye una reexpresión de la remuneración del Agente de Manejo que ordena de mejor manera los conceptos de comisión del vocero del Patrimonio autónomo.

Para el RLI, la propuesta de comisión del Agente de Manejo estructurada con un componente determinado por el Flujo de Caja Distribuible explica la carga operativa diferente que, en determinados meses del año, asume la sociedad fiduciaria que actúa como Agente de Manejo al realizar la distribución de flujo de caja trimestral en favor de los Inversionistas.

Con el fin de ilustrar y dar un sustento numérico a los Inversionistas frente a los cambios propuestos en la remuneración del Agente de Manejo, el Administrador Inmobiliario efectuó una proyección de cifras preliminares proyectadas para las vigencias 2023 a 2026 estimando que para dichas vigencias, se podría presentar una disminución en la comisión del Agente de Manejo del 13%, 4%, 1% y para la vigencia 2026, se generaría una comisión cercana al límite definido para esta remuneración, equivalente al 0.15% anual sobre el valor de los activos del PEI.

En criterio del RLI, con base en el ejercicio de proyección de cifras que fue compartido y revisado por Fiducoldex, la disminución en el porcentaje de comisión fija del Agente de Manejo, así como la inclusión de la comisión variable asociada al Flujo de Caja Distribuible, relaciona las expectativas de remuneración del Agente de Manejo con los intereses de los Inversionistas, de esta manera la comisión presentaría una eventual disminución frente a la comisión actual dado el monto distribuido de Flujo de Caja Distribuible proyectado para los próximos 3 años.

De igual forma, resulta destacable, que se mantiene de la comisión actual del Agente de Manejo, el límite de comisión equivalente a un monto máximo del 0.15% anual sobre el valor de los activos del PEI, sin que se presente un incremento frente a dicho límite previsto actualmente en el Contrato de Fiducia Mercantil.

Es importante tener presente que los ejercicios financieros remitidos por el Administrador Inmobiliario y que fueron revisados por el RLI, se basan en el conocimiento de hechos presentes, expectativas y proyecciones, los cuales reflejan un comportamiento estimado y aproximado, por esta razón estos se encuentran sujetos a variaciones o modificaciones en el tiempo, conforme exista nueva información antes desconocida, o cualquier otro factor que pueda incidir sobre la precisión y detalle de estos ejercicios.

2.2. Modificación de la sección 6 del Contrato de Administración Inmobiliaria referente a la Remuneración de la Administradora

2.2.1. Contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria.

De acuerdo con lo manifestado por el Administrador Inmobiliario, en procura de una mayor alineación con los intereses de los Inversionistas, y buscando que el esquema de comisiones de dicho Administrador Inmobiliario se encuentre ajustado con el desempeño operativo y financiero del PEI, en beneficio de sus Inversionistas, se plantea la siguiente propuesta de modificación integral a la remuneración en favor del Administrador Inmobiliario, prevista en el Contrato de Administración, el cual obra como anexo al Contrato de Fiducia Mercantil, sustituyéndola por el siguiente esquema:

a. Una denominada "Comisión de Administración" mensual pagadera dentro de los 5 primeros días de cada mes compuesta por:

- Un monto equivalente al 0.70% nominal mensual del NOI de los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes respectivo; entendiéndose el NOI como la utilidad operativa neta del Patrimonio Autónomo establecida en sus estados financieros para cada periodo de corte respectivo y que corresponde a la diferencia entre los ingresos operacionales y/u operativos del Patrimonio Autónomo, y sus gastos operacionales y/u operativos; más
- Un monto equivalente al 1.00% nominal mensual del Flujo de Caja Distribuible Ajustado pagado por el PEI durante los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes respectivo. En cuanto al Flujo de Caja Distribuible Ajustado, este concepto se entiende como el Flujo de Caja Distribuible descontando del valor total del mismo, cualquier monto directamente asociado a la venta de Activos Inmobiliarios que se pague como Flujo de Caja Distribuible.
- En línea con lo anterior se propone por el Administrador Inmobiliario que en el evento que en un periodo mensual, el valor de la Comisión de Administración llegare a ser inferior al "Valor de Referencia", entendido este, como el 0.092% nominal mensual del valor promedio del patrimonio contable del Patrimonio Autónomo dentro los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes respectivo, según se reporta en los estados financieros periódicos del Patrimonio Autónomo, el Administrador Inmobiliario tendrá derecho a cobrar dicho Valor de Referencia por concepto de la Comisión de Administración, valor que deberá ser pagado por el Patrimonio Autónomo dentro de los 5 primeros días calendario de cada mes.

Así mismo, en ningún caso, la Comisión de Administración podrá exceder un monto del 1% anual o su equivalente del 0.084% nominal mensual del valor promedio de los activos

contables del Patrimonio Autónomo de los últimos 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes de cobro respectivo.

- b. Una Comisión variable por desinversión pagadera dentro de los 5 días calendario inmediatamente siguientes a la fecha en que se pague a los inversionistas el Flujo de Caja Distribuible por Desinversión:

Si la venta de Activos Inmobiliarios se efectúa a cualquier valor que sea superior al monto al que dichos Activos Inmobiliarios estén registrados en los estados financieros del Patrimonio Autónomo al momento de su venta (la "Ganancia en Venta"), se pagará a la Administradora una comisión asociada a la desinversión por un monto equivalente al 20% del valor de dicha Ganancia en Venta, siempre que (a) el Patrimonio Autónomo reparta Flujo de Caja Distribuible por Desinversión asociado a la operación de venta respectiva y (b) el valor de venta del Activo Inmobiliario sea superior al valor de adquisición ajustado por el IPC de cada año durante el periodo que haya sido de propiedad del Patrimonio Autónomo. En ningún caso, la comisión por venta de Activos Inmobiliarios podrá exceder el 1% del valor de venta de dichos Activos Inmobiliarios

- c. Una Comisión variable por la gestión de estructuración de una emisión de títulos PEI pagadera una vez finalizada la emisión de Títulos correspondiente:

El equivalente al 1.5% del valor total colocado de cada emisión de Títulos.

En lo atinente a este último concepto, esto es, la comisión variable por la gestión de estructuración de una emisión de títulos PEI, ésta, no se causará respecto de las Inversiones Admisibles sobre los que la Administradora haya cobrado alguna comisión por compra o adquisición, bajo el esquema de comisiones que se encontraba vigente, la cual correspondía a una comisión del 3.0%.

2.2.2 Opinión del RLI respecto a la Propuesta Modificatoria.

Con base en el contexto y el entendimiento de la Propuesta Modificatoria expuesta, en opinión del RLI, la modificación de la comisión del Administrador Inmobiliario resulta favorable a las expectativas de los Inversionistas al presentarse una reexpresión de los conceptos de remuneración en favor de dicho Administrador Inmobiliario, incentivando y promoviendo aquellas gestiones en caminadas a la generación de Flujo de Caja Distribuible en favor del Inversionista y el eventual crecimiento del vehículo mediante la estructuración y colocación de nuevos títulos del PEI.

En criterio del RLI, la modificación a la comisión del Administrador Inmobiliario corresponde a una remuneración equilibrada que resulta correlativa y adecuada para la administración de los Activos Inmobiliarios. De acuerdo con la experiencia nacional registrada en otros vehículos de inversión inmobiliaria y en procesos de titularización de activos en Colombia,

la propuesta de modificación de comisión en favor del Administrador Inmobiliario se encuentra alineada a los estándares del mercado y con la misma se reconoce económicamente los esfuerzos en la gestión que adelanta un administrador inmobiliario de alto nivel tal como lo requiere el PEI.

Adicionalmente, en la Propuesta Modificatoria se incluye una comisión derivada de la desinversión de los activos, esta última, siempre que se reporte en el PEI un Flujo de Caja Distribuible por Desinversión asociado a la operación de venta respectiva y que, el valor de venta del Activo Inmobiliario sea superior al valor de adquisición ajustado por el IPC de cada año durante el periodo que haya sido de propiedad del Patrimonio Autónomo.

Esta comisión no periódica se basa en los esfuerzos que el Administrador Inmobiliario desarrolla para efectos de lograr la venta de los activos inmobiliarios en escenarios específicos que se traducen en la capacidad del Patrimonio Autónomo de generar rentas distribuibles en favor de los Inversionistas.

De otro lado se propone una comisión adicional encaminada a reconocer las gestiones del Administrador Inmobiliario en la estructuración y colocación de nuevas emisiones de títulos del PEI; comisión que implica que sin tener una periodicidad fija se reconoce las gestiones del Administrador Inmobiliario en el crecimiento del PEI a través de la estructuración de nuevos títulos participativo del PEI y la consecuente vinculación de nuevos Inversionistas.

Para el RLI resulta destacable que se eliminan del esquema de remuneración del administrador inmobiliario, lo correspondiente a la adquisición de endeudamiento financiero para el vehículo a largo y corto plazo. Así mismo, se elimina la remuneración por la adquisición de nuevos activos admisibles dentro de la política de inversión del patrimonio autónomo, concepto que, a diferencia del criterio que hoy se propone introducir, no consultaba la capacidad de generación de Flujo de Caja Distribuible para los Inversionista.

En criterio del RLI, la propuesta de reestructuración y reexpresión de la remuneración del Administrador Inmobiliario, ordena los conceptos de la comisión del gestor inmobiliario con los intereses de los Inversionistas, al incentivar y promover aquellas gestiones en caminadas a la generación de Flujo de caja en favor del Inversionista y el eventual crecimiento del vehículo mediante la estructuración y colocación de nuevos títulos del PEI; se eliminan conceptos la adquisición de endeudamiento financiero para el vehículo a largo y corto plazo y la adquisición de activos admisibles para el PEI, y se reexpresa la comisión fija mensual determinada por el NOI de los 12 meses, acercándose a una estructura similar a la que se encuentra disponible en vehículos de inversión de semejante naturaleza al PEI.

Con el fin de ilustrar y dar un soporte numérico a los Inversionistas frente a los cambios propuestos en la remuneración, el Administrador Inmobiliario efectuó la proyección de cifras para el periodo comprendido entre 2023 y 2026, las cuales fueron revisadas y analizadas por el RLI, y como resultado de estas proyecciones preliminares, se concluye

que, para las vigencias 2023 a 2025, se estima una eventual disminución del 31%, 14%, 3% y 1%, respectivamente, en el escenario en que las estimaciones de los analistas del mercado a partir de las cuales se construyeron las proyecciones, se cumplan.

Es importante tener presente que los ejercicios financieros remitidos por el Administrador Inmobiliario y que fueron revisados por el RLI, se basan en el conocimiento de hechos presentes, expectativas y proyecciones, los cuales reflejan un comportamiento estimado y aproximado, por esta razón estos se encuentran sujetos a variaciones o modificaciones en el tiempo, conforme exista nueva información antes desconocida, o cualquier otro factor que pueda incidir sobre la precisión y detalle de estos ejercicios.

En dicho sentido, el RLI considera que la reformulación de comisión propuesta no se traduce en un detrimento a los derechos económicos de los Inversionistas; por su parte se trata de una medida que contribuye a las expectativas de rentabilidad que esperan los Inversionistas del PEI.

3. MODIFICACIONES EN ENDEUDAMIENTO FINANCIERO Y DISTRIBUCIÓN DE FLUJO DE CAJA

3.1 Modificación de la sección 2.3.4 - Endeudamiento Financiero del Contrato de Fiducia Mercantil y el Prospecto.

3.1.1. Contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria.

Con el propósito de (i) realizar mejoras a los Activos Inmobiliarios; (ii) financiar el Fondo de Operación; y (iii) maximizar el retorno potencial para los Inversionistas; y/o (iv) pagar el precio de las operaciones de Readquisición de Títulos a opción del Inversionista y/o a Opción del Patrimonio Autónomo, el Administrador Inmobiliario tiene la intención de incorporar el costo de capital como referente para el crecimiento del PEI. En ese sentido, a través de la inclusión de un indicador para la adquisición de endeudamiento financiero del vehículo:

El PEI no podrá tomar Endeudamiento Financiero para la adquisición de nuevos Activos Inmobiliarios si la Utilidad de la Operación, (*entendiendo esta como la utilidad generada por la operación del Patrimonio Autónomo, descontado de la misma, la valorización neta de la cuenta de Propiedad de Inversión del Patrimonio Autónomo*) establecida en los estados financieros del PEI los últimos 3 meses calendario completos inmediatamente anteriores a la fecha de medición respectiva, es inferior a 1.7 veces el Gasto Financiero Neto de los últimos 3 meses calendario completos inmediatamente anteriores a la fecha de medición respectiva (*entendiéndose como el Gasto Financiero Neto causado en el Patrimonio Autónomo establecido en sus estados financieros para cada periodo de corte respectivo, calculado como el gasto por intereses causado, descontando los ingresos por rendimientos causados para el periodo de corte respectivo*). Esta disposición no será aplicable respecto de los acuerdos vinculantes para la adquisición de Activos Inmobiliarios que se hayan

celebrado o se celebren al momento en que el Patrimonio Autónomo se encuentre en cumplimiento del Indicador Cobertura de Intereses.

Así mismo, el Administrador Inmobiliario tiene la intención de modificar el límite total actual de Endeudamiento Financiero, así como los límites al endeudamiento de corto y largo plazo así:

- a. El valor total del Endeudamiento Financiero del PEI no excederá el 35% del valor total de los activos del PEI (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).
- b. El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del PEI no excederá el 30% del valor total de los activos del PEI (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).
- c. El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del PEI no excederá el 30% del valor total de los activos del PEI (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).

3.1.2. Opinión del RLI respecto a la Propuesta Modificatoria.

En concepto del Representante Legal de Inversionistas, la reducción del nivel de endeudamiento del PEI del 40% al 35% se considera una medida valiosa sugerida por parte del Administrador Inmobiliario, destinada a mejorar el perfil de riesgo del vehículo y fortalecer la resiliencia del vehículo ante escenarios macroeconómicos extremos. Además, reducir el gasto financiero en un entorno de tasas de interés elevadas en comparación con el histórico reciente, el esfuerzo por mejorar la eficiencia en la administración del patrimonio, a través de la optimización de gastos, incluidos los financieros, se considera beneficioso para los Inversionistas y propenden por mejorar el rendimiento general de los Activos Inmobiliarios³, en el mercado y, generar mayores utilidades en la gestión del negocio.

Es importante indicar que, el endeudamiento, seguirá enmarcado en los lineamientos que se aprueban a instancias del Comité Asesor y sobre los cuales constantemente se ejerce un monitoreo por parte del Administrador Inmobiliario, a efectos que se mantenga todo tipo de endeudamiento del vehículo dentro de los límites definidos.

Con base en el contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria expuesta, en opinión del RLI la modificación de la sección 2.3.4 - Endeudamiento Financiero, no se traduce en un detrimento en los derechos económicos de los inversionistas.

³ Según se define en el Prospecto.

3.2. Modificación de la sección 1.7.12 – Rentabilidad de los Títulos del contrato de Fiducia y Prospecto

3.2.1. Contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria.

Se propone someter a aprobación de la Asamblea de Inversionistas, la Modificación del numeral 3 de la sección 1.7.12 – Rentabilidad de los Títulos del contrato de Fiducia y Prospecto a fin de agregar que, si se venden Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, los recursos derivados de dichas transacciones serán pagados como Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas, si: (i) transcurridos doce (12) meses calendario completos siguientes a la fecha de venta, dichos recursos no se han (a) reinvertido en Activos Inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la Política de Inversión, o (b) destinado al pago de Endeudamiento Financiero, o (c) utilizado para el pago del Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo o del precio de las operaciones de Readquisición de Títulos a opción del Inversionista; (ii) se liquida el Patrimonio Autónomo; o, (iii) el Comité Asesor lo considera adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y/o conveniencia.

3.2.2. Opinión del RLI respecto a la Propuesta Modificatoria.

Con base en el contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria expuesta, en opinión del RLI la modificación de la sección 1.7.12 – Rentabilidad de los Títulos del contrato de Fiducia y Prospecto, permite ampliar las opciones para que se aplique pago de Flujo de Caja Distribuible con cargo de los recursos producto de la realización de ventas de Activos Inmobiliarios, esto en la medida que no se hayan adelantado ciertas operaciones, a saber: si transcurridos 12 meses calendarios no se ha efectuado con dichos recursos la reinversión en Activos Inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la política de inversión del PEI, pago de Endeudamiento Financiero, pago del precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo o del Inversionista,

De igual forma se deja dicha posibilidad cuando el PEI se encuentre en liquidación o bien cuando lo considere adecuado y pertinente el Comité Asesor considerando criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y/o conveniencia, por lo anterior, la propuesta propende por mejorar el Flujo de Caja Distribuible en beneficio de los Inversionistas y no se traduce en un detrimento en los derechos económicos de los Inversionistas.

3.3. Modificación de la sección 1.7.13 Periodicidad y Pago del Flujo de Caja Distribuible del contrato de Fiducia y Prospecto

3.3.1. Contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria.

Se propone plantear a consideración y aprobación de la Asamblea de Inversionistas, la modificación de la sección 1.7.13 Periodicidad y Pago del Flujo de Caja Distribuible del

Contrato de Fiducia Mercantil y del Prospecto, a fin de aclarar ciertos términos incluidos en relación a la periodicidad en el pago de Flujo de Caja Distribuible y adicionar que en cualquier momento, el Comité Asesor podrá aprobar el pago de Flujo de Caja Distribuible extraordinario por la venta de Activos Inmobiliarios o cualquier otro evento, por considerarlo conveniente para los Inversionistas.

3.3.2. Opinión del RLI respecto a la Propuesta Modificatoria.

Con base en el contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria expuesta, en opinión del RLI la modificación de la sección 1.7.13 Periodicidad y Pago del Flujo de Caja Distribuible del Contrato de Fiducia Mercantil y el Prospecto, se encuentra encaminada a dar mayor claridad a los inversionistas frente al plazo definido para la distribución del Flujo de Caja.

Así mismo, se incluye la posibilidad, en favor de los Inversionistas para que en un periodo diferente al establecido, por decisión del Comité Asesor, reciban recursos del Flujo de Caja Distribuible Ajustado de forma extraordinaria o derivados de desinversión por considerarlo conveniente y pertinente para los Inversionistas. En criterio del RLI la propuesta de modificación no se traduce en un detrimento en los derechos económicos de los Inversionistas, pues da lugar a la posibilidad de recibir Flujo de Caja Distribuible Ajustado, dado que a criterio del órgano de decisión del PEI resulta conveniente y pertinente realizar dicha distribución en favor de los Inversionistas.

4. MODIFICACIÓN PARA ELIMINACIÓN DEL “BENEFICIO DE LA FUNDACIÓN”

4.1. Modificación del Contrato de Fiducia y Prospecto en la sección 2.1.5- Beneficiarios, 2.8.1-Terminación Anticipada, 3.1- Obligaciones del Agente de Manejo y 3.2.1 - Eventos de Remoción.

4.2. Contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria:

Se propone para aprobación de la Asamblea de Inversionistas, la modificación de la sección 2.1.5- Beneficiarios, la eliminación del numeral 7 de la sección 2.8.1-Terminación Anticipada, eliminación del numeral 13 de la sección 3.1- Obligaciones del Agente de Manejo y modificación de la sección 3.2.1 - Eventos de Remoción, del Contrato de Fiducia Mercantil y el Prospecto. Modificaciones todas orientadas a eliminar el Beneficio de la Fundación Centro Sofía Koppel (antes Centro Rural Sofía Koppel de Pardo).

4.3. Opinión del RLI respecto a la Propuesta Modificatoria.

Con base en el contexto y entendimiento de la Propuesta, en opinión del RLI, la propuesta modificatoria del Contrato de Fiducia Mercantil y del Prospecto se encuentra encaminada a eliminar el Beneficio de la Fundación, Centro Rural Sofia Koppel, quien ostenta la calidad

de beneficiario de utilidad común del Patrimonio Autónomo en una suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes anuales, pagaderos dentro de los treinta (30) días siguientes a la terminación de cada año.

En criterio del RLI la eliminación de la designación específica del beneficio en favor de la señalada entidad sin ánimo de lucro, se trata de una modificación que no se traduce en un detrimento en los derechos económicos de los Inversionistas. Adicionalmente, es preciso indicar que conforme lo señaló el Administrador Inmobiliario, el Beneficio de la Fundación se explicaba en la medida que, de conformidad con el numeral 3 del artículo 1230 del Código de Comercio, la posibilidad que los negocios fiduciarios mercantiles tuvieran un plazo mayor a veinte años de duración se permitía siempre que el vehículo fiduciario fuera constituidos en favor de incapaces o de entidades de beneficencia pública o utilidad común, tal como lo es el Centro Rural Sofía Koppel. No obstante, dicha disposición normativa, fue derogada por el artículo 101 de la Ley 1328 de 2009, de forma que en la actualidad la duración de los negocios fiduciarios mercantiles puede superar los veinte años, sin necesidad de vincular beneficios especiales en favor de entidades sin ánimo de lucro y otros; Todo lo anterior se traduce, en que es procedente realizar el ajuste contractual eliminando la designación específica del Beneficio en favor de la denotada Fundación.

5. MODIFICACIÓN EN ASUNTOS DE GOBIERNO CORPORATIVO

5.1. Modificación de la sección 2.5.2. Comité Asesor del Contrato de Fiducia Mercantil y Prospecto

5.1.1. Contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria.

Con el fin de fortalecer las prácticas de Gobierno Corporativo, el Administrador Inmobiliario considera someter a aprobación de los inversionistas la propuesta de modificación encaminada a establecer que los profesionales independientes que forman parte del Comité Asesor sean elegidos durante un periodo de 2 años, prorrogable hasta por 4 periodos adicionales de igual término y un periodo para ser removidos y reemplazados a más tardar dentro de los 6 años siguientes a la Fecha de Referencia, la cual corresponde a la fecha de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024.

5.1.2. Opinión del RLI respecto a la Propuesta Modificatoria.

Con base en el contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria expuesta, en opinión del RLI la modificación de la sección 2.5.2. Comité Asesor del Contrato de Fiducia Mercantil y Prospecto, corresponde a un ajuste que propende por el fortalecimiento de las buenas prácticas de gobierno corporativo del PEI.

La propuesta de modificación que se presenta a consideración de la Asamblea de Inversionistas, constituye un avance importante en el fortalecimiento y la promoción de

estándares de buenas prácticas de gobierno corporativo aplicables al PEI, pues con esta medida que se introduce se fija un esquema de sucesión programada de los miembros independientes del Comité Asesor del Patrimonio, dando la oportunidad para que el mismo vehículo prevea un relevo escalonado de los miembros independientes del Comité Asesor, a fin de conservar el conocimiento y la continuidad estratégica en las decisiones y lineamientos estructurales que se imparten al interior de dicho órgano directivo.

Con la modificación que se propone introducir, en criterio del RLI se afianza prácticas adecuadas en materia de gobierno corporativo, se robustecen los procedimientos para la elección de los miembros independientes del Comité Asesor, al brindar un plan de la continuidad gerencial que produzca resultados en beneficio de la estrategia del PEI.

5.2. Modificación de la sección 2.1.7. Representante Legal de los Inversionistas del contrato de Fiducia y Prospecto

5.2.1. Contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria.

Con el fin de fortalecer las prácticas de gobierno corporativo, el Administrador Inmobiliario considera someter a aprobación de los inversionistas la propuesta de adicionar un segundo párrafo y un parágrafo transitorio a la Sección 2.1.7. del Prospecto, de acuerdo con dichas disposiciones, cada 3 años será incluido en el orden del día de la reunión ordinaria de la Asamblea de Inversionistas, para consideración y aprobación de esta última, la ratificación del Representante Legal de los Inversionistas en ejercicio.

Si la Asamblea 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 de Inversionistas. El término de 3 años indicado iniciará su conteo partir de la fecha de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024.

5.2.2. Opinión del RLI respecto a la Propuesta Modificatoria.

Con base en el contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria expuesta, en opinión del RLI la modificación de la sección 2.1.7. Representante Legal de los Inversionistas del Contrato de Fiducia Mercantil y Prospecto, encuentra concordancia con lo establecido en el numeral iv) de la Sección 12.1 y la Cláusula XIII del Contrato de Representación Legal de los Inversionistas; en virtud de dichas disposiciones, en la Asamblea de Inversionistas reposa la facultad de remover en cualquier momento el Representante Legal de los Inversionistas.

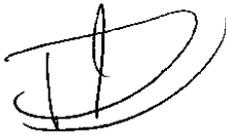
En tal evento, el Contrato de Representación legal quedará terminado automáticamente, sin que haya lugar a indemnización alguna para el Representante Legal de los Inversionistas.

De acuerdo con lo anterior, para el RLI resulta apropiado que, con la periodicidad planteada en los términos de la propuesta de modificación, se someta a consideración y a evaluación el desempeño de la sociedad fiduciaria que ejerce dicho rol, para efectos que se tomen las medidas pertinentes para mejorar y fortalecer dicha actividad en favor del ejercicio de los derechos colectivos de los Inversionistas.

Dicho escenario de evaluación de la sociedad Fiduciaria que desempeña el rol de Representante Legal de los Inversionistas permite que dicha función pueda ser censada y ser susceptible de un constante mejoramiento y ajustes, previo a que se decida la remoción del Representante Legal de los Inversionista por parte de la Asamblea de Inversionistas.

El presente concepto no tiene la calidad de recomendación profesional, de consejo profesional o de documento constitutivo de una asesoría; por su parte corresponde a la opinión de la sociedad fiduciaria que como RLI, en desarrollo y en cumplimiento de lo establecido en los documentos de la emisión de títulos y el Contrato de Representación Legal de los Inversionistas, en relación a las Propuesta Modificatoria, basada en la información que fue suministrada por el Administrador Inmobiliario y el Agente de Manejo.

Cordialmente,



RICARDO ANDRÉS GASTELBONDO CHIRIVI
Primer Suplente del Presidente
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX
en calidad de Representante Legal de Inversionistas del PEI

Elaboró: Diego Alejandro Achury Perez - Director Jurídico 
Elaboró: Jessica Antolinez Pereira - Directora de Negocios 
Aprobó: Aristóbulo Borja Borja - Gerente de Inversiones 
Aprobó: Mary Yazmin Vergel Cardozo - Gerente de Riesgos 
Aprobó: Lida Fernanda Afanador Tirado - Gerente Jurídica y Secretaria General 

ADENDA No. 26 AL PROSPECTO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS

Por medio del presente documento, **(I) PEI ASSET MANAGEMENT S.A.S.**, actuando en su calidad de originador (en adelante el “Originador”) del **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS** (en adelante el “PEI” o el “Patrimonio Autónomo”), fideicomiso emisor del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI, sociedad representada en este acto por Jairo Alberto Corrales, domiciliado en Bogotá e identificado como aparece al pie de su firma, quien actúa en su calidad de representante legal del Originador con plenas facultades para el efecto; y **(II) FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**, actuando en su calidad de agente de manejo del PEI (en adelante el “Agente de Manejo”), sociedad de servicios financieros constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Cali (Valle), autorizada para desarrollar su objeto social mediante Resolución No. 3548 del 30 de septiembre de 1991, sociedad fiduciaria legalmente representada en este acto por Edwin Roberto Díaz Chala, domiciliado en Bogotá e identificado como aparece al pie de su firma, quien actúa en su calidad de representante legal del Agente de Manejo; modifican algunos términos y condiciones del PROSPECTO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS DEL PEI (en adelante el “Prospecto”), a través de la presente Adenda No. 26 al Prospecto (en adelante la “Adenda”) y al Contrato de Fiducia (anexo del Prospecto).

Los términos con mayúscula inicial que no se definan expresamente en la presente adenda, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto.

A. Modificaciones al Contrato de Administración Inmobiliaria

En primera medida y si bien no corresponde a una modificación al texto del Prospecto sino únicamente al Contrato de Administración Inmobiliaria, anexo al Contrato de Fiducia y al Prospecto, la Administradora y el Agente de Manejo introducen las siguientes modificaciones al Contrato de Administración Inmobiliaria:

- 1 Se eliminan las definiciones de: “Activo Inmobiliario”, “Activo Inmobiliario Financiado a Corto Plazo”, “Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo”, “Condición”, “Gastos Operativos del Activo Financiado a Largo Plazo”, “Mejoras Financiadas a Corto Plazo”, “Mejoras Financiadas a Largo Plazo”, “Rendimiento de un Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo”, “Rendimiento de una Inversión Admisibles (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo”, “Tasa

de Interés” y “Utilidad Operativa Neta del Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo (Net Operating Income – NOI).

2 Se adicionan las siguientes definiciones al Contrato de Administración Inmobiliaria:

“Comisión de Administración: tiene el significado previsto en la Sección 6.1.”

“Ganancia en Venta: tiene el significado previsto en la Sección 6.2.”

“NOI: significa la utilidad operativa neta del Patrimonio Autónomo establecida en sus estados financieros para cada periodo de corte respectivo y que corresponde a la diferencia entre los ingresos operacionales y/u operativos del Patrimonio Autónomo, y sus gastos operacionales y/u operativos.”

“Valor de Referencia: Significa un monto correspondiente al 0.092% nominal mensual del valor promedio del patrimonio contable del Patrimonio Autónomo de los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del periodo mensual de cobro respectivo, según se reporte dicho patrimonio contable en los estados financieros periódicos del Patrimonio Autónomo.”

3 Se elimina en su integridad la Sección 6. del Contrato de Administración Inmobiliaria y se reemplazan en su integridad por el siguiente texto:

“6. Remuneración

6.1. El Patrimonio Autónomo pagará a favor de la Administradora, las siguientes comisiones como remuneración mensual por su gestión de administración (la “Comisión de Administración”), dicha Comisión de Administración será pagadera dentro de los 5 primeros días calendario de cada mes, y corresponde a la suma de:

(i) Un monto equivalente al 0.70% nominal mensual del NOI de los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes respectivo; más,

(ii) Un monto equivalente al 1.00% nominal mensual del Flujo de Caja Distribuible Ajustado pagado por el PEI durante los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes respectivo.

Si en un periodo mensual respectivo, el valor de la Comisión de Administración que se cobraría en dicho mes llegare a ser inferior al Valor de Referencia, la Administradora tendrá derecho a cobrar dicho Valor de Referencia por concepto de Comisión de Administración, valor que deberá ser pagado por el Patrimonio Autónomo dentro de los 5 primeros días calendario de cada mes.

En ningún caso la Comisión de Administración podrá exceder un monto del 1% anual o su equivalente del 0.084% nominal mensual del valor promedio de los activos

contables del Patrimonio Autónomo de los últimos 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes de cobro respectivo.

6.2. Si la venta de Activos Inmobiliarios se efectúa a cualquier valor que sea superior al monto al que dichos Activos Inmobiliarios estén registrados en los estados financieros del Patrimonio Autónomo al momento de su venta (la “Ganancia en Venta”), se pagará a la Administradora una comisión asociada a la desinversión por un monto equivalente al 20% del valor de dicha Ganancia en Venta siempre que (a) el Patrimonio Autónomo reparta Flujo de Caja Distribuible por Desinversión asociado a la operación de venta respectiva y (b) el valor de venta del Activo Inmobiliario sea superior al valor de adquisición ajustado por el IPC de cada año durante el periodo que haya sido de propiedad del Patrimonio Autónomo. Dicha comisión será pagada por el Patrimonio Autónomo a favor de la Administradora dentro de los 5 días calendario inmediatamente siguientes a la fecha en que se pague a los inversionistas el Flujo de Caja Distribuible por Desinversión. En ningún caso, la comisión por venta de Activos Inmobiliarios podrá exceder el 1% del valor de venta de dichos Activos Inmobiliarios.

6.3. El Patrimonio Autónomo pagará a favor de la Administradora como remuneración por su gestión de estructuración un monto equivalente al 1.5% del valor total colocado de cada emisión de Títulos. Esta comisión se pagará por el Patrimonio Autónomo a la Administradora una vez finalizada la emisión de Títulos correspondiente.

Parágrafo Transitorio. *La remuneración por gestión de estructuración antes indicada, no se causará respecto de las Inversiones Admisibles sobre las que la Administradora haya cobrado alguna comisión por compra o adquisición, bajo el esquema de comisiones que se encontraba vigente, previa la presente modificación”.*

B. Modificaciones al Contrato de Fiducia

Si bien no corresponde a una modificación al texto del Prospecto sino únicamente al Contrato de Fiducia, el Originador y el Agente de Manejo introducen las siguientes modificaciones al Contrato de Fiducia:

- 1 Se elimina en su integridad el contenido de la cláusula 22 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:

“22. Remuneración de la Fiduciaria

Por la prestación del servicio de Fiduciario y Agente de Manejo la Fiduciaria tendrá derecho a la siguiente comisión, la cual será neta de IVA, será un gasto del Patrimonio Autónomo y se descontará directamente de los recursos administrados:

Adenda No. 26 Prospecto PEI
Versión para consideración de la Asamblea General de Inversionistas
Reunión No. [•] del [•] de [•] de 2023

1. A partir de la aprobación de la Asamblea de Inversionistas se facturará una comisión mensual calculada con base en la siguiente metodología:

$$\text{Comisión}_t = \sum_{i=1}^n \text{Activos Totales del PA PEI}_i \times \frac{0.125\%}{365}$$

Donde

t = el mes en el cual se genera la facturación de la comisión.

i = 1 Día 1 de liquidación

n = último día de liquidación

Activos Totales = el valor total de los activos en el día i (según se refleja en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo).

y

2. Un monto equivalente al 0,85% anual del valor total del Flujo de Caja Distribuible autorizado por el Comité Asesor. Esta comisión será calculada y facturada al día siguiente de realizada la distribución del Flujo de Caja Distribuible.

En cualquier caso, la remuneración de la Fiduciaria no podrá exceder un monto equivalente al 0.15% anual sobre el valor de los activos, con base en la siguiente metodología:

$$\text{Comisión}_t = \sum_{i=1}^n \text{Activos Totales del PA PEI}_i \times \frac{0.15\%}{365}$$

C. Modificaciones al Prospecto que se verán reflejadas también en el Contrato de Fiducia

- 1 Se elimina la definición de “Patrimonio Autónomo” y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:

“Patrimonio Autónomo” o “PEI” significa el fideicomiso denominado Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias titular de todos los bienes descritos en el numeral 2.2.2 de este Prospecto afectos a la finalidad del Contrato de Fiducia.”

2 Se adicionan las siguientes definiciones del Prospecto:

“Fecha de Referencia”: significa lo previsto en el párrafo transitorio del romanillo (i) del numeral 1 del numeral 2.5.2. de este Prospecto.

“Flujo de Caja Distribuible Ajustado”: significa el Flujo de Caja Distribuible descontando del valor total del mismo, cualquier monto directamente asociado a la venta de Activos Inmobiliarios que se pague como Flujo de Caja Distribuible.”

“Flujo de Caja Distribuible por Desinversión”: significa el monto del Flujo de Caja Distribuible directamente asociado a la venta de Activos Inmobiliarios pagado como tal a los Inversionistas.”

“Gasto Financiero Neto” significa el gasto financiero neto causado en el Patrimonio Autónomo establecido en sus estados financieros para cada periodo de corte respectivo, calculado como el gasto por intereses causado, descontando los ingresos por rendimientos causados para el periodo de corte respectivo.

“Indicador Cobertura de Intereses” significa lo previsto en el primer bullet del numeral 2.3.4. de este Prospecto”.

“Utilidad de la Operación” significa la utilidad generada por la operación del Patrimonio Autónomo, descontado de la misma, la valorización neta de la cuenta de Propiedad de Inversión del Patrimonio Autónomo.

3 Se modifican el primer y segundo párrafo del numeral 3 de la Sección 1.7.12 del Prospecto y se reemplazan en su integridad por el siguiente texto:

“1.7.12. Rentabilidad de los Títulos

(...)

3. Los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas (el "Flujo de Caja Distribuible") se obtiene de efectuar las siguientes operaciones sobre el Flujo de Caja de Operación Ajustado: restar la provisión para el Fondo de Readquisición, restar las amortizaciones del Endeudamiento Financiero, sumar el nuevo Endeudamiento Financiero y sumar el Flujo Neto de las Emisiones de Nuevos Tramos.

Si se venden Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, los recursos derivados de dichas transacciones serán pagados como Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas, si: (i) transcurridos doce (12) meses calendario completos siguientes a la fecha de venta, dichos recursos no se han (a) reinvertido en Activos Inmobiliarios que cumplan con los

lineamientos de la Política de Inversión, o (b) destinado al pago de Endeudamiento Financiero, o (c) utilizado para el pago del Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo o del precio de las operaciones de Readquisición de Títulos a opción del Inversionista; (ii) se liquida el Patrimonio Autónomo; o, (iii) el Comité Asesor lo considera adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y/o conveniencia.

(...)”.

- 4 Se elimina en su integridad la Sección 1.7.13 del Prospecto y se reemplaza por en su integridad por el siguiente texto.

“1.7.13. Periodicidad y Pago del Flujo de Caja Distribuible

La Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagará a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación en el Patrimonio Autónomo de la siguiente manera:

- 1. El décimo día hábil de cada mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo trimestral comprendido entre el 1° de octubre y el 31° de diciembre del año anterior;*
- 2. El décimo día hábil de cada mes de mayo se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1° de enero y el 31 de marzo del año en curso respectivo;*
- 3. El décimo día hábil de cada mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1° de abril y el 30 de junio del año en curso respectivo;*
- 4. El décimo día hábil de cada mes de noviembre se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1° de julio y el 30 de septiembre del año en curso respectivo; y*
- 5. En cualquier momento, el Comité Asesor podrá aprobar el pago de Flujo de Caja Distribuible, el Flujo de Caja Distribuible por Desinversión o del Flujo de Caja Distribuible Ajustado de forma extraordinaria.”*

- 5 Se adicionan el segundo párrafo y el parágrafo transitorio a la Sección 2.1.7. del Prospecto, según los siguientes textos:

“2.1.7. Representante Legal de los Inversionistas

(...).

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.

Parágrafo Transitorio. *El término de 3 años indicado anteriormente se contará a partir de la fecha de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024”.*

- 6 Se eliminan en su integridad el primer, segundo, tercero y cuarto *bullet* de la Sección 2.3.4 del Prospecto y se reemplazan en su integridad por los siguientes textos:

“2.3.4 - Endeudamiento Financiero

(...)

- *El Patrimonio Autónomo, en desarrollo de su objeto, podrá obtener recursos en virtud de Endeudamiento Financiero con el propósito de (i) realizar mejoras a los Activos Inmobiliarios; (ii) financiar el Fondo de Operación; (iii) maximizar el retorno potencial para los Inversionistas; y/o (iv) pagar el precio de las operaciones de Readquisición de Títulos a opción del Inversionista y/o a Opción del Patrimonio Autónomo.*

El Patrimonio Autónomo no podrá tomar Endeudamiento Financiero para la adquisición de nuevos Activos Inmobiliarios si la Utilidad de la Operación (establecida en los estados financieros del PEI los últimos 3 meses calendario completos inmediatamente anteriores a la fecha de medición respectiva), es inferior a 1.7 veces el Gasto Financiero Neto de los últimos 3 meses calendario completos inmediatamente anteriores a la fecha de medición respectiva (el “Indicador Cobertura de Intereses”). Esta disposición no será aplicable respecto de los acuerdos vinculantes para la adquisición de Activos Inmobiliarios que se hayan celebrado o se celebren al momento en que el Patrimonio Autónomo se encuentre en cumplimiento del Indicador Cobertura de Intereses.

- *El valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el 35% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo)*

Adenda No. 26 Prospecto PEI
Versión para consideración de la Asamblea General de Inversionistas
Reunión No. [•] del [•] de [•] de 2023

- *El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el 30% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).*
- *El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el 30% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).*

(...)"

- 7 Se eliminan en su integridad el encabezado y el primer, segundo, tercer y cuarto *bullet* del numeral 1 de la Sección 2.5.2 del Prospecto, y se reemplazan en su integridad por el siguiente texto:

"2.5.2 Comité Asesor

(...)

1. Composición del Comité Asesor:

El Comité Asesor estará compuesto por los siguientes nueve (9) miembros:

- i. *Cuatro (4) profesionales independientes, quienes deberán tener una importante trayectoria en el sector empresarial y cumplir con los criterios establecidos por la Administradora y el Representante Legal de los Inversionistas.*

Los profesionales independientes serán elegidos durante un periodo de dos (2) años, prorrogable hasta por cuatro (4) periodos adicionales de igual término.

Parágrafo Transitorio. *Los profesionales independientes que formen parte del Comité Asesor a la fecha de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024 (la "Fecha de Referencia"), deberán ser removidos y reemplazados a más tardar dentro de los seis (6) años siguientes a la Fecha de Referencia.*

- ii. *El Representante Legal de los Inversionistas;*
- iii. *Tres (3) representantes de la Administradora; y,*
- iv. *El gerente general o presidente de la Administradora.*

(...)"

- 8 Se elimina la definición de “Beneficio de la Fundación”, y se elimina intencionalmente y en su integridad: el segundo y tercer párrafo de la Sección 2.1.5 del Prospecto, el numeral 7 de la Sección 2.8.1 del Prospecto y el numeral 13 de la Sección 3.1. del Prospecto.
- 9 Se elimina el numeral 1 de la Sección 3.2.1 del Prospecto y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:

“3.2.1. Eventos de Remoción

(...)

1. Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones legales o contractuales de la Fiduciaria, bien sea que afecte los derechos de los Inversionistas o los del Fideicomitente como beneficiario del Patrimonio Autónomo, indicados en este Prospecto y en el Contrato de Fiducia.

(...)"

Las demás disposiciones contenidas en el Prospecto y/o sus anexos que no sean objeto de modificación a través de la presente Adenda continúan plenamente vigentes.

EL ORIGINADOR

EL AGENTE DE MANEJO

JAIRO ALBERTO CORRALES CASTRO
C.C. No. 80.412.170
Representante Legal
PEI ASSET MANAGEMENT S.A.S., actuando
en su función de originador del **PATRIMONIO
AUTÓNOMO ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS- PEI.**

EDWIN ROBERTO DÍAZ CHALA
C.C. No. 79.686.493
Representante Legal
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.,
actuando únicamente en su calidad de Agente de
Manejo y vocera del **PATRIMONIO
AUTÓNOMO ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS - PEI.**

Anexo No. 7 Concepto RLI

Informe de auditoría final

2023-11-03

Fecha de creación:	2023-11-03
Por:	Andrés Chávez (nelson.chavez@fiducoldex.com.co)
Estado:	Firmado
ID de transacción:	CBJCHBCAABAAP5aRJ2joPzjrdB7bOLaSbpxx_lfeLBzx

Historial de “Anexo No. 7 Concepto RLI”

-  Andrés Chávez (nelson.chavez@fiducoldex.com.co) ha creado el documento.
2023-11-03 - 22:37:46 GMT
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a Jessica Antolinez (jessica.antolinez@fiducoldex.com.co) para su firma.
2023-11-03 - 22:39:37 GMT
-  Jessica Antolinez (jessica.antolinez@fiducoldex.com.co) ha visualizado el correo electrónico.
2023-11-03 - 22:46:17 GMT
-  Jessica Antolinez (jessica.antolinez@fiducoldex.com.co) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2023-11-03 - 22:47:00 GMT. Origen de hora: servidor.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a diego.achury@fiducoldex.com.co para su firma.
2023-11-03 - 22:47:01 GMT
-  diego.achury@fiducoldex.com.co ha visualizado el correo electrónico.
2023-11-03 - 22:56:07 GMT
-  El firmante diego.achury@fiducoldex.com.co firmó con el nombre de vbno
2023-11-03 - 22:57:30 GMT
-  vbno (diego.achury@fiducoldex.com.co) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2023-11-03 - 22:57:32 GMT. Origen de hora: servidor.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a lida.afanador@fiducoldex.com.co para su firma.
2023-11-03 - 22:57:34 GMT
-  lida.afanador@fiducoldex.com.co ha visualizado el correo electrónico.
2023-11-03 - 23:00:03 GMT
-  El firmante lida.afanador@fiducoldex.com.co firmó con el nombre de Lida Afanador
2023-11-03 - 23:01:59 GMT

-  Lida Afanador (lida.afanador@fiducoldex.com.co) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2023-11-03 - 23:02:01 GMT. Origen de hora: servidor.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a aristobulo.borja@fiducoldex.com.co para su firma.
2023-11-03 - 23:02:02 GMT
-  aristobulo.borja@fiducoldex.com.co ha visualizado el correo electrónico.
2023-11-03 - 23:09:05 GMT
-  El firmante aristobulo.borja@fiducoldex.com.co firmó con el nombre de Aristóbulo Borja Borja
2023-11-03 - 23:13:11 GMT
-  Aristóbulo Borja Borja (aristobulo.borja@fiducoldex.com.co) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2023-11-03 - 23:13:13 GMT. Origen de hora: servidor.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a mary.vergel@fiducoldex.com.co para su firma.
2023-11-03 - 23:13:14 GMT
-  mary.vergel@fiducoldex.com.co ha visualizado el correo electrónico.
2023-11-03 - 23:37:45 GMT
-  El firmante mary.vergel@fiducoldex.com.co firmó con el nombre de Mary Yazmin Vergel Cardozo
2023-11-03 - 23:44:36 GMT
-  Mary Yazmin Vergel Cardozo (mary.vergel@fiducoldex.com.co) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2023-11-03 - 23:44:38 GMT. Origen de hora: servidor.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a ricardo.gastelbondo@fiducoldex.com.co para su firma.
2023-11-03 - 23:44:40 GMT
-  ricardo.gastelbondo@fiducoldex.com.co ha visualizado el correo electrónico.
2023-11-03 - 23:44:59 GMT
-  El firmante ricardo.gastelbondo@fiducoldex.com.co firmó con el nombre de Ricardo A. Gastebondo
2023-11-03 - 23:45:43 GMT
-  Ricardo A. Gastebondo (ricardo.gastelbondo@fiducoldex.com.co) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2023-11-03 - 23:45:45 GMT. Origen de hora: servidor.
-  Documento completado.
2023-11-03 - 23:45:45 GMT