

Informe sobre modificaciones al Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”), presenta el siguiente informe en relación con la propuesta de actualización efectuada por Pei Asset Management S.A.S. (el “Administrador Inmobiliario”), al Contrato de Fiducia Mercantil (el “Contrato de Fiducia”) y el Prospecto de Información al Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos de PEI (el “Prospecto”), la cual será sometida a la aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas de PEI (la “Asamblea de Inversionistas”).

El presente documento tiene como propósito exponer el informe del Agente de Manejo frente a los cambios propuestos, su justificación y los posibles impactos que los mismos tendrían para los Inversionistas de PEI (los “Inversionistas”), en caso de ser aprobados por la Asamblea de Inversionistas. Los términos con mayúscula que no se definan en el presente informe, tendrán el significado que se les atribuya en el Prospecto.

1. Introducción y Concepto

Las propuestas modificatorias surgen con ocasión de la evolución del mercado de capitales y mejores prácticas internacionales en vehículos comparables. Por otro lado, las actualizaciones al Prospecto y al Contrato de Fiducia surgen en el marco de una estrategia de recuperación de liquidez presentada por el Administrador Inmobiliario en el Comité Asesor como consecuencia de la coyuntura actual del mercado.

De la revisión que realizamos en nuestra calidad de Agente de Manejo junto con el Administrador Inmobiliario, y de nuestra participación en el Comité Asesor bajo los términos del Prospecto, encontramos que para efectos de mantener la vocación y propósito de inversión de PEI, es conveniente realizar las siguientes cuatro modificaciones a través del Otrosí No. 16 al Contrato de Fiducia y la Adenda No. 25 al Prospecto (la “Propuesta Modificatoria”, según corresponda):

I. Migración de los Títulos del sistema de renta fija al sistema de renta variable y, consecuente modificación de las definiciones de “Mercado Principal” y “Títulos” establecidas en el Contrato de Fiducia y el Prospecto.

A. Migración de los Títulos del sistema de renta fija al sistema de renta variable

1. Contexto y entendimiento de la Migración al sistema de renta variable

Según lo establecido en la Parte 5 del Decreto 2555 de 2010, la Ley 964 de 2005, la Circular Única de la BVC, la Circular 012 del 28 de agosto de 2020 de la BVC y la Circular 007 del 28 de octubre de 2021 de la BVC, es posible concluir que, la naturaleza de los Títulos es la de papeles negociables de renta variable, no obstante, los mismos actualmente transan en el sistema de renta fija.

En línea con lo anterior, desde el año 2020 la Bolsa de Valores de Colombia (“BVC”) ha venido preparando y ejecutando un plan de trabajo junto con diferentes participantes del

mercado, con el objetivo de trasladar la negociación de los títulos de participación emitidos por fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos y/o procesos de titularización (i.e., PEI), del sistema de renta fija al sistema de negociación de renta variable, siempre y cuando se cumplan con los requisitos de inscripción previstos en el Reglamento General y la Circular Única de la BVC. (la “Migración”).

Con la materialización de la Migración se permitiría que los Títulos se negocien en el sistema que mejor se adapta a su naturaleza, promoviendo con esto los debidos niveles de transparencia y coherencia en el mercado de valores.

Como antecedentes del proceso de Migración nos permitimos señalar los siguientes hitos:

- a) 2007 - Los Títulos fueron listados en segundo mercado en el sistema de renta fija con acceso a inversionistas profesionales locales.
- b) 2009 - Los Títulos listados en mercado principal en el sistema de renta fija sufrieron una modificación para darle acceso a inversionistas profesionales y personas naturales y jurídicas locales.
- c) Marzo 2021 - Se suspendió indefinidamente el proceso de Migración por parte de la BVC.
- d) Junio de 2021 – Se dio lugar a la valoración de Títulos a precios de mercado para inversionistas vigilados por la SFC.
- e) Octubre de 2021 – Fue publicado el boletín normativo de la BVC, la cual modifica la Circular presentada en agosto de 2020.
- f) Febrero de 2022 – Se completan los ajustes a los sistemas operativos y desarrollos internos particulares por parte de las Sociedades Comisionistas de Bolsa y se surte el proceso de pruebas con la BVC.

2. Estado actual de la Migración

Actualmente PEI se encuentra adelantando las gestiones para la aprobación por parte de la Asamblea de Inversionistas, necesarias para proceder a la Migración. Una vez obtenida dicha autorización, se adelantarán los trámites correspondientes para la inscripción de los Títulos en los términos del Parágrafo transitorio del artículo 2.4.1 de la Circular Única MEC que indica:

“(…)Mientras se encuentre suspendido el proceso de migración al sistema de negociación de renta variable, los títulos de participación emitidos por los fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos y/o procesos de titularización que soliciten la inscripción de sus títulos de participación en Bolsa, podrán solicitar que su negociación se realice en el sistema de renta fija o en el sistema de renta variable, en

cualquier caso deben cumplir con los requisitos de inscripción exigidos en el Reglamento y en la Circular de la BVC.”

3. *Opinión del Agente de Manejo*

En nuestro concepto, la Migración presenta asuntos favorables en la negociación de los Títulos, toda vez que propicia el incremento en la rotación y liquidez, una formación de precios de mercado evidente en la que se identifican las intenciones de compra y venta; mayor visibilidad del activo tanto a inversionistas locales como internacionales y permite ampliar la base de inversionistas que acceden a los Títulos.

B. Modificación de las definiciones de “Mercado Principal” y “Títulos” establecidas en el Contrato de Fiducia y el Prospecto

1. *Contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria*

En la medida que la Migración expuesta en la Sección A.1, implica una modificación del Contrato de Fiducia, se hace necesario someter a la aprobación de la Asamblea de Inversionistas, la inclusión del sistema de renta variable como segmento del mercado principal en el que se van a negociar los Títulos.

Como parte de este proceso, es necesario poner a consideración de la Asamblea de Inversionistas la modificación de las definiciones de “Mercado Principal” y “Títulos” del Contrato de Fiducia para actualizarlas de acuerdo con las características del sistema de renta variable.

2. *Opinión del Agente de Manejo*

La modificación de las definiciones de “Mercado Principal” y “Títulos” es acorde con la regulación vigente en el marco de la Migración al sistema de renta variable, y se fundamentan en la necesidad de precisar el mercado en el cual se negociarán los Títulos, así como la denominación que genere identidad de PEI.

II. **División de los Títulos (Split) y consecuente modificación de la definición de “Valor Nominal” establecida en la Sección 20.05 de la Cláusula 20 del Contrato de Fiducia**

A. División de los Títulos (en adelante, el “Split”).

1. *Contexto y entendimiento del Split*

El Split hace referencia a la división del Título, que se refleja en el aumento del número de Títulos en circulación; que para efectos de la modificación pasan de 1 a 100 Títulos, sin que ello afecte el valor total del patrimonio contable de PEI y de este modo, el número de Títulos en circulación pase de 431.422 a 43.142.200.

En virtud de lo anterior, la metodología para el Split consiste en tomar el valor patrimonial del Título y fraccionarlo en 100. A modo de ejemplo, para el Inversionista que cuente con 1 Título por un valor patrimonial de COP11.285.218 al 31 de marzo de 2022, en virtud del Split, obtiene 100 Títulos por valor patrimonial de COP112.852 cada uno. Es decir, el Inversionista tendrá un mayor número de Títulos con un valor patrimonial por Título menor, sin que esto afecte el valor total de su inversión ni sus derechos económicos.

2. Opinión del Agente de Manejo

En nuestra opinión como Agente de Manejo, el Split no representa un riesgo de cara a la afectación de los derechos económicos de los Inversionistas dado que, con esta operación PEI busca estandarizar el valor nominal de los Títulos con las demás especies listadas en el sistema de renta variable de la BVC, las cuales cuentan con un valor nominal entre COP1.000 y COP80.000.

B. Modificación de la definición de “Valor Nominal” establecida en la sección 20.05 de la cláusula 20 del Contrato de Fiducia

1. Contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria

Para efectos de llevar a cabo el Split descrito en la Sección II.A se requiere de una modificación del Contrato de Fiducia para ajustar la definición de valor nominal que actualmente contempla, la modificación mencionada debe ser aprobada por la Asamblea de Inversionistas.

Actualmente la definición de valor nominal e inversión mínima establecida en la Sección 20.05 de la cláusula 20 del Contrato de Fiducia, dispone que los Títulos se expedirán en múltiplos de cinco millones de pesos (COP5.000.000) y que su negociación mínima es el equivalente a un Título.

Con la Propuesta Modificatoria se busca actualizar los aspectos que afectan el valor nominal por Título, en ese sentido, el valor nominal de los Títulos será el que establezca el prospecto de emisión y colocación del respectivo tramo, según este sea modificado en las distribuciones de Flujo de Caja Distribuible con restituciones parciales de la inversión inicial de los inversionistas¹, es decir, tiene una incidencia directa sobre el valor nominal de los Títulos.

Por otro lado, teniendo en cuenta que la inversión mínima continúa siendo de un Título, pero, a un monto menor de inversión, con la Propuesta Modificatoria se busca promover el acceso de inversionistas retail a PEI.

¹ Numeral 1.7.12 del Prospecto.

A continuación, se relaciona la trazabilidad del valor nominal en los 11 tramos colocados en el mercado, el cual disminuye con la distribución del flujo de caja con restitución de aportes pagado trimestralmente:

Tramo	Cantidad de Títulos	Valor Nominal		Valor de Colocación		Prima (cifras en miles de pesos)
		(cifras en miles de pesos)		(cifras en miles de pesos)		
Primero	21,521	5,000	107,605,000	5,000	107,605,000	–
Segundo	23,405	4,960	116,088,800	5,450	127,557,250	11,468,450
Tercero	33,311	4,586	152,764,246	6,150	204,862,650	52,098,404
Cuarto	21,666	3,971	86,027,020	7,160	155,128,560	69,101,540
Quinto	22,023	3,707	81,637,499	7,840	172,660,320	91,022,821
Quinto	808	3,707	2,995,191	7,840	6,334,720	3,339,529
Sexto	26,040	3,276	85,306,545	7,970	207,538,800	122,232,255
Séptimo	29,084	2,915	84,787,044	8,660	251,867,440	167,080,396
Octavo	48,735	2,566	125,047,480	8,960	436,665,600	311,618,120
Noveno	64,188	2,308	148,135,955	9,400	603,367,200	455,231,245
Décimo	62,868	2,133	134,077,955	9,965	626,479,620	492,401,665
Undécimo	77,773	1,573	122,318,652	10,500	816,616,500	694,297,848
Total	431,422	–	1,246,791,387	–	3,716,683,660	2,469,892,273

*Véase en el literal b) de la nota 1.1.4 de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 con Informe del Revisor Fiscal.

Precisamos que a la fecha del presente informe el valor nominal es de un millón ciento trece mil ochocientos veinte y seis pesos (COP1.113.826), producto de las restituciones parciales de la inversión inicial realizadas en las distribuciones de flujo de caja.

2. Opinión del Agente de Manejo

En nuestra opinión, como la modificación propuesta a la cláusula 20.05 al Contrato de Fiducia no versa sobre la distribución de flujo de caja y restitución parcial a la inversión inicial, la presente Propuesta Modificatoria no tiene efecto alguno de cara a su distribución hacia los Inversionistas ni sus derechos económicos.

III. Readquisición de Títulos a Opción del Patrimonio Autónomo y las consecuentes modificaciones del Contrato de Fiducia y del Prospecto

A. Operación de Readquisición de Títulos a Opción del Patrimonio Autónomo

1. Contexto y entendimiento de la Operación de Readquisición

Actualmente el Prospecto únicamente permite la realización de una operación de readquisición de Títulos a opción del inversionista, la cual requiere que, para efectos de ejercer esta facultad, el inversionista al momento de vender los Títulos a PEI, deberá haber

adquirido y mantenido dichos Títulos por un periodo de 10 años consecutivos e ininterrumpidos.

En ese sentido, la Propuesta Modificatoria busca adicionar el literal (b) a la Sección 1.7.11 del Prospecto con el objetivo de regular los procedimientos y requisitos para la Readquisición de Títulos a Opción del Patrimonio Autónomo (la “Readquisición”). La Readquisición es la facultad que tiene PEI de readquirir sus propios Títulos emitidos y en circulación por medio de los sistemas transaccionales de la BVC o a través de un mecanismo independiente.

Según lo establecido en la Propuesta Modificatoria, a continuación, se exponen los aspectos más relevantes de la Readquisición:

- a) Precio de readquisición: es el resultado del mayor valor entre: (i) el precio más alto de demanda existente al momento de ingresar la orden, (ii) el último precio transado anterior a la fecha de la readquisición que haya marcado precio, y (iii) el Precio de Valoración.

La Propuesta Modificatoria establece la posibilidad de multiplicar el precio en cuestión por un factor de ajuste que en ningún caso podrá ser superior al 10%. Este factor de ajuste podrá ser implementado a discreción del Comité Asesor y de conformidad con lo establecido en el manual operativo de la Readquisición.

- b) La Propuesta Modificatoria busca incluir las operaciones de Readquisición dentro de los posibles usos a los cuales PEI puede destinar los recursos del Endeudamiento Financiero, según lo mencionado en la Sección III.B.1 a continuación.

- c) Limitaciones a las operaciones de Readquisición

- (1) Temporalidad: se podrán realizar durante el periodo de 1 año contado a partir de la primera operación de Readquisición. El Comité Asesor podrá prorrogar este término por periodos sucesivos de 1 año.

- (2) Número de Títulos para readquirir: por cada periodo anual solo se podrá readquirir hasta el 3% de los Títulos emitidos y en circulación. Si el Comité Asesor autoriza, se puede readquirir un monto superior que no puede superar el equivalente al 10% del número total de los Títulos emitidos y en circulación.

- d) Restricción temporal a las operaciones de Readquisición. No podrán celebrarse operaciones de Readquisición:

- (1) Dentro de los 15 días anteriores a la fecha en que se pague el Flujo de Caja Distribuible o,

(2) En los 15 días anteriores a la fecha de una emisión.

- e) Establece nuevas funciones en cabeza del Comité Asesor en virtud de la Readquisición, las cuales se desarrollan en la Sección III.B.1 a continuación.

2. Opinión del Agente de Manejo

- B. Consideramos que la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo como estrategia para obtener mejor liquidez del Título, con previa autorización del Comité Asesor según las condiciones y la metodología establecidas en el proceso de readquisición, se encuentran acorde y conforme a los procedimientos reconocidos técnicamente para efectos de fijar el precio de readquisición, así como los mecanismos para garantizar igualdad de condiciones a todos los inversionistas; en tal sentido las consecuentes modificaciones del Contrato de Fiducia y del Prospecto al estar coordinada con la norma vigente no genera desequilibrio para los tenedores de Títulos al momento de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo. Modificaciones del Contrato de Fiducia y del Prospecto como consecuencia de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo

1. Contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria

- a) Modificación a la sección de definiciones del Prospecto:

En virtud de la modificación a la Sección 1.7.11 del Prospecto respecto a la Readquisición, la Propuesta Modificatoria busca adicionar las siguientes definiciones al Prospecto:

- (1) Factor de Ajuste.
- (2) Máximo de Títulos de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo
- (3) Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo.
- (4) Precio de Valoración
- (5) Precio Máximo de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo
- (6) Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo
- (7) Valor Patrimonial por Título

- b) Adición de funciones al Comité Asesor como consecuencia de la Readquisición

- (1) Autorizar las operaciones de Readquisición.

- (2) Prorrogar por periodos sucesivos de 1 año el periodo a partir del cual pueden realizarse las operaciones de Readquisición.
- (3) Autorizar el número de Títulos emitidos y en circulación objeto de las operaciones de Readquisición
- (4) Autorizar un monto superior a readquirir durante el periodo anual.
- (5) Aprobar y modificar el manual operativo para llevar a cabo las operaciones de la Readquisición, en el cual se debe incluir:
 - (a) El procedimiento de la operación de Readquisición.
 - (b) Asuntos que previo a realizar una operación de Readquisición deben evaluar el Administrador Inmobiliario, el Agente de Manejo, y el Comité Asesor como órgano facultado para la toma de decisiones sobre este proceso.
- (6) Autorizar mecanismos de fondeo para el pago del precio de Readquisición según lo establecido en el manual operativo.
- (7) Autorizar el uso del factor de ajuste de conformidad con lo establecido en el manual operativo.
- (8) Provisionar los recursos que considere necesarios para llevar a cabo las operaciones de Readquisición.

c) Endeudamiento Financiero:

La Propuesta Modificatoria faculta a PEI para pagar el precio de Readquisición con fondos que provengan de:

- (1) El Flujo de Caja Distribuible.
- (2) Capital derivado de la enajenación de activos inmobiliarios, y/o
- (3) Endeudamiento Financiero amortizable.

2. *Opinión del Agente de Manejo*

Encontramos necesarias las modificaciones al Prospecto y al Contrato de Fiducia con el fin de implementar el mecanismo de readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo como una estrategia de recuperación de liquidez ante la coyuntura del mercado de valores, incluyendo mecanismos y mejores prácticas para un mayor interés hacia el inversionista y sus derechos.

IV. Actualización y aprobación de los mecanismos de convocatoria de las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas y consecuente modificación del Contrato de Fiducia, del Prospecto, y la actualización del Reglamento de la Asamblea General de Inversionistas

A. Contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria

Actualmente, según el Prospecto la convocatoria para las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea de Inversionistas únicamente se llevará a cabo mediante el envío a la dirección de correo electrónico que cada Inversionista tenga registrada ante la Fiduciaria.

Con la Propuesta Modificatoria se busca presentar para aprobación de la Asamblea de Inversionistas, los siguientes mecanismos tecnológicos y de amplia circulación que se pretenden incluir para efectuar la convocatoria de las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea de Inversionistas de PEI:

1. Avisos publicados en un diario de amplia circulación nacional en Colombia de forma impresa o digital y en el sitio web dispuesto por la Administradora, en el sitio web del Agente de Manejo o en el sitio web del Representante Legal de los Inversionistas;
2. Mecanismos de contacto basados en el uso de la tecnología como mensajes de correo electrónico, mensajes de texto utilizando los datos de contacto que el Inversionista tenga registrados ante DECEVAL; o
3. Por cualquier otro medio idóneo a criterio de la Superintendencia que garantice igualmente la más amplia difusión de la citación.

B. Opinión del Agente de Manejo

En nuestro concepto vemos que las modificaciones permiten ajustar los mecanismos de convocatoria a unos que redundan en una mayor difusión y publicidad, ajustándose a la tecnología actual lo que generará una mayor participación de los Inversionistas en las Asambleas de PEI.

ANEXOS

- 1: Modificaciones y/o adiciones al prospecto relativo al Mercado Principal e Inversión Mínima
- 2: Modificaciones y/o adiciones al prospecto relativo al Mercado Principal
- 3: Modificaciones y/o adiciones al prospecto relativo a la Readquisición de Títulos
- 4: Modificaciones y/o adiciones al prospecto relativo a las Convocatorias

*Dichos cuadros reflejan detalladamente los ajustes que se realizarían a los textos de dichos documentos, en el evento en el que sean aprobados por los Inversionistas.

Cordialmente,



EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA
Representante Legal
Fiduciaria Corficolombiana S.A.
Agente de Manejo - PEI

Anexo 1. Valor Nominal e Inversión Mínima

Contrato de Fiducia

<p>Situación actual: (...) 20.5 Valor Nominal e Inversión Mínima Los Títulos serán denominados en moneda legal colombiana. Se expedirán en múltiplos de cinco millones de pesos (\$5.000.000) moneda legal colombiana y la inversión mínima será de diez (10) Títulos, equivalentes a cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) moneda legal colombiana. La negociación mínima en el mercado secundario será de un (1) Título.</p>	<p>Propuesta: (...) 20.5 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.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha de la presente modificación del Contrato de Fiducia y producto de la división de los Títulos (split), el número de Títulos en circulación es de 43.142.200.”</p>
---	---

Anexo 2. Mercado Principal y Títulos

Prospecto que se verán reflejadas en el Contrato de Fiducia

<p>Situación actual: “DEFINICIONES (...) “<u>Mercado Principal</u>” significa el mercado en el cual se dan las negociaciones de títulos cuya inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores se efectúa conforme a la Parte 5 del Decreto 2555, en el cual los Títulos son ofrecidos al público en general. (...) “<u>Títulos</u>” significa los Títulos denominados Títulos Estrategias Inmobiliarias (“Títulos”), emitidos por PEI, cuyos términos y condiciones se especifican en el presente Prospecto.</p>	<p>Propuesta: “DEFINICIONES (...) “<u>Mercado Principal</u>” significa el mercado en el cual se dan las negociaciones de títulos, cuya inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores se efectúa conforme a la Parte 5 del Decreto 2555, en el cual los Títulos son ofrecidos al público en general <u>a través del sistema de renta variable.</u>” (...) “<u>Títulos</u>” significan los Títulos denominados “<u>Títulos PEI</u>”, emitidos por el Patrimonio Autónomo, cuyos términos y condiciones se especifican en este Prospecto.</p>
---	--

Anexo 3. Readquisición de títulos

Prospecto que se verán reflejadas en el Contrato de Fiducia

<p>Situación actual: “DEFINICIONES</p>	<p>Propuesta: “DEFINICIONES.” (...) “<u>Factor de Ajuste</u> tiene el significado previsto en el numeral 1.7.11 de este Prospecto.” “<u>Máximo de Títulos de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo</u> tiene el significado previsto en el numeral 1.7.11 de este Prospecto”. “<u>Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo</u> significa el precio de readquisición de los Títulos bajo la Readquisición Opción del Patrimonio Autónomo, calculado en la forma prevista en el numeral 1.7.11 de este Prospecto”. “<u>Precio de Valoración</u> significa el precio reportado por la Bolsa de Valores de Colombia en la subasta de cierre o el mayor valor del último precio de valoración reportado por los proveedores de precio.” “<u>Precio Máximo de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo</u> significa el resultado de multiplicar el Valor Patrimonial por Título por uno menos la tasa interna de retorno del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo que se haya reportado al Comité Asesor en su sesión mensual del mes inmediatamente anterior a la operación de readquisición correspondiente.” “<u>Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo</u> significa la readquisición de Títulos que se implemente por el Patrimonio Autónomo de conformidad con los términos previstos en el numeral 1.7.11 de este Prospecto.”</p>
---	--

1.7.11 Readquisición de Títulos

El Inversionista tendrá la opción de ofrecerle sus Títulos al Patrimonio Autónomo para que éste los readquiera, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Cada Inversionista podrá venderle anualmente al Patrimonio Autónomo hasta el diez por ciento (10%) de los Títulos que haya adquirido y mantenido durante un periodo superior a diez (10) años consecutivos e ininterrumpidos, contados a partir de la Fecha de Adquisición ("Títulos Readquiribles").

La readquisición sólo podrá incorporar unidades completas de valores.

El valor de readquisición corresponderá al menor entre el valor de los Títulos publicado por el Agente de Manejo y el Valor de Mercado, previa deducción, a título de descuento, del veinte por ciento (20%) (el "Valor de Readquisición").

El Inversionista interesado en que el Patrimonio Autónomo readquiera sus Títulos Readquiribles, deberá enviarle al Agente de Manejo una comunicación escrita ofreciéndole los Títulos Readquiribles, con una anticipación de ciento veinte (120) días calendario a la fecha de la propuesta readquisición.

El Patrimonio Autónomo readquirirá los Títulos Readquiribles el 15 de abril de cada año (o el día hábil siguiente), de acuerdo con los términos aquí previstos.

"Valor Patrimonial por Título significa el valor total del patrimonio contable (total de los activos menos el total de los pasivos) del Patrimonio Autónomo dividido por el número de Títulos, que sea reportado por el Agente de Manejo el día hábil anterior a la fecha de la respectiva operación de readquisición."

(...)

1.7.11 Readquisición de Títulos

(a) Readquisición de Títulos a opción del Inversionista

(...)

El Patrimonio Autónomo provisionará anualmente los recursos que el Comité Asesor considere necesarios para readquirir los Títulos Readquiribles (el "Fondo de Readquisición"), a partir del quinto (5º) año de su operación.

En caso de que haya un faltante entre el Fondo de Readquisición y el valor de los Títulos Readquiribles en determinado año, el Comité Asesor instruirá al Agente de Manejo a provisionar el faltante de los recursos del Patrimonio Autónomo, si fuere posible, con anterioridad a la fecha de readquisición. De no ser posible provisionar la totalidad de los recursos, la Asamblea General de Inversionistas, en su reunión ordinaria, tomará las medidas adecuadas para solucionar esta situación.

Conforme con lo establecido en el artículo 2 parágrafo 2 de la Ley 964 de 2005, cuando el Patrimonio Autónomo readquiera Títulos Readquiribles, aplicará lo dispuesto en el artículo 1724 del Código Civil respecto de las obligaciones derivadas de los Títulos readquiridos.

“(b) Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo

El Patrimonio Autónomo podrá, en consideración, entre otros, a las condiciones de mercado y según las funciones del Comité Asesor establecidas en el numeral 2 de la Sección 2.5.2 del Prospecto, adoptar la decisión de readquirir Títulos (“la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo”) hasta por un monto total y máximo equivalente al 10% del número total de los Títulos emitidos y en circulación el día hábil anterior a la primera Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo (“Máximo de Títulos de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo”).

El Máximo de Títulos de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo se incrementará en un 10% de los Títulos de nuevas Emisiones.

Las Operaciones de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo se podrán realizar durante el periodo de 1 año contado a partir de la primera operación de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo, prorrogable por parte del Comité Asesor por periodos sucesivos de 1 año. Dentro del respectivo periodo anual, se podrá readquirir hasta el 3% de los Títulos emitidos y en circulación, salvo que el Comité Asesor autorice un monto superior para el respectivo periodo anual, en cualquier caso, dentro del Máximo de Títulos de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo.

No podrán efectuarse operaciones de Readquisición Opción del Patrimonio Autónomo durante los 15 días anteriores a las fechas de distribución del Flujo de Caja Distribuible o durante los 15 días anteriores a la fecha de una Emisión.

La Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo se realizará (i) por medio de la Bolsa de Valores de Colombia, a través de sus sistemas transaccionales o a través de un mecanismo independiente y en todo caso con sujeción al Reglamento General y la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia, y (ii) a través de una o varias operaciones u órdenes hasta agotar el monto de la operación de readquisición correspondiente autorizada por el Comité Asesor.

El precio por Título readquirido en el marco de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo (el "Precio de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo") será el resultado de:

1. El mayor valor entre: (i) el precio más alto de demanda existente al momento de ingresar la orden, (ii) el último precio transado anterior a la fecha de la readquisición que haya marcado precio, y (iii) el Precio de Valoración.

En caso de que así lo autorice el Comité Asesor de conformidad con lo establecido en el manual operativo de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo, el valor determinado en el presente numeral 1 podrá ser multiplicado por uno más el Factor de Ajuste. En ningún caso, el Factor de Ajuste podrá ser superior al 10%.

2. En caso de que el Comité Asesor autorice utilizar el Factor de Ajuste de conformidad con lo establecido en el manual operativo para llevar a cabo la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo, el factor de ajuste (el “Factor de Ajuste”) corresponderá a la multiplicación de:
- Uno menos el resultado del Precio de Valoración del día hábil anterior a la fecha de la respectiva operación de readquisición dividido por el Precio Máximo de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo; y
 - Uno menos la división entre el Precio de Valoración del día hábil anterior a la fecha de la respectiva operación de readquisición y el Valor Patrimonial por Título.

Para efectos ilustrativos, la determinación del Factor de Ajuste se refiere a:

$$\text{Precio de Valoración por Título} = Px_{valT}$$

$$\text{Valor Patrimonial por Título} = Val_{patT}$$

$$\text{Costo de Endeudamiento de Largo Plazo del Mes Anterior a la Fecha de la Readquisición} = Kd_{portLP}$$

$$\text{Fecha de la Operación de Readquisición} = t$$

$$\text{Precio Máximo de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo} = PxMax_{RadqPA}$$

$$PxMax_{RadqPA} = Val_{patT t-1} * (1 - Kd_{portLP})$$

$$\text{Factor de Ajuste} = Fx_{Adj}$$

$$Fx_{Adj} = \min \left\{ 10\% \left| \left(1 - \frac{Px_{valT t-1}}{PxMax_{RadqPA}} \right) * \left(1 - \frac{Px_{valT t-1}}{Val_{patT t-1}} \right) \right. \right\}$$

$$\text{Precio más alto de demanda existente al momento de ingresar la orden} = Px_{dm t}$$

$$\text{Último precio transado que haya marcado precio} = Px_{ult}$$

$$\text{Precio de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo} = Px_{RadqPA}$$

$$Px_{RadquPA} = Max(Px_{amt}|Px_{ult}|Max(Px_{valr})) * (1 + Fx_{Adj})$$

En ningún caso el Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo podrá ser superior al Precio Máximo de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo.

El pago del Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo se realizará empleando fondos de manera individual o conjunta que provengan de: (i) Flujo de Caja Distribuible, (ii) capital derivado de la Enajenación de Activos Inmobiliarios, y/o (iii) Endeudamiento Financiero. En el evento en que los fondos provengan de Endeudamiento Financiero, éste deberá ser amortizable contemplando como mínimo, un periodo de amortización anual y, en cualquier caso, dentro de los límites del Endeudamiento Financiero establecidos la Sección 2.3.4 de este Prospecto.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el Patrimonio Autónomo podrá provisionar anualmente los recursos que el Comité Asesor considere necesarios para llevar a cabo la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo.

Conforme con lo establecido en el artículo 2 del parágrafo 2 de la Ley 964 de 2005, respecto de los Títulos readquiridos bajo la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo operará la confusión en los términos del artículo 1724 del Código Civil”.

1.7.12 Rentabilidad de los Títulos

(...) (i) cumplidos los doce (12) meses siguientes a la fecha de venta estos recursos no se han reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la Política de Inversión, (...)

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

1.7.12 Rentabilidad de los Títulos

(...): (i) si cumplidos los doce (12) meses siguientes a la fecha de venta estos recursos no se han reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la Política de Inversión o no se han utilizado para el pago del Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo (...)”.

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

los Activos Inmobiliarios, (ii) financiar el Fondo de Operación, (iii) maximizar el retorno potencial para los Inversionistas

Activos Inmobiliarios, (ii) financiar el Fondo de Operación, (iii) maximizar el retorno potencial para los Inversionistas y (iv) llevar a cabo las operaciones de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo”.

Anexo 4. Convocatorias

Prospecto que se verán reflejadas en el Contrato de Fiducia

Situación actual:

1. Reuniones Ordinarias:

El Representante Legal de los Inversionistas efectuará la convocatoria para las reuniones ordinarias con por lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación, mediante un mensaje a cada Inversionista, el cual se enviará a la dirección de correo electrónico que cada Inversionista tenga registrada ante la Fiduciaria. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el día hábil en que se remita el mensaje de correo electrónico, ni el día hábil de celebración de la Asamblea de General de Inversionistas.

En caso de que un Inversionista no tenga dirección de correo electrónico, la convocatoria se le remitirá a la dirección que tenga registrada ante la Fiduciaria.

2. Reuniones Extraordinarias:

Las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas serán convocadas mediante un mensaje de correo electrónico dirigido a cada Inversionista, el cual se enviará a la dirección de correo electrónico que cada Inversionista tenga registrada ante la Fiduciaria, con cinco (5) días comunes de anticipación.

En la convocatoria para reuniones extraordinarias se deberá insertar el orden del día y la asamblea no podrá deliberar y decidir sobre temas no incluidos en éste, a menos que la mayoría de los Inversionistas representados en la reunión disponga

Propuesta:

1. Reuniones Ordinarias:

El Representante Legal de los Inversionistas efectuará la convocatoria para las reuniones ordinarias con por lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación, a través de cualquiera de los siguientes medios: (i) avisos publicados en un diario de amplia circulación nacional en Colombia de forma impresa o digital y en el sitio web dispuesto por la Administradora, en el sitio web del Agente de Manejo o en el sitio web del Representante Legal de los Inversionistas; (ii) a través de mecanismos de contacto basados en el uso de la tecnología como mensajes de correo electrónico, mensajes de texto utilizando los datos de contacto que el Inversionista tenga registrados ante DECEVAL; o (iii) por cualquier otro medio idóneo a criterio de la Superintendencia que garantice igualmente la más amplia difusión de la citación. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el día hábil en que se publique el aviso de convocatoria en cualquiera de los diarios de amplia circulación aquí mencionados, o en cualquier otro medio idóneo a criterio de la Superintendencia, ni el día hábil de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas.

2. Reuniones Extraordinarias:

Las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas serán convocadas con cinco (5) días comunes de anticipación a través de cualquiera de los siguientes medios: (i) avisos publicados en un diario de amplia circulación nacional en Colombia de forma impresa o digital y en el sitio web dispuesto por la Administradora, en el sitio web del Agente de Manejo o en el sitio web del Representante Legal de los Inversionistas; (ii) a través de mecanismos de contacto basados en el uso de la tecnología como mensajes de correo electrónico, mensajes de texto utilizando los datos de contacto que el Inversionista tenga registrados ante

ocuparse de otros temas. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el día hábil en que se remita el mensaje de correo electrónico, ni el día hábil de celebración de la reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas. En caso de que un Inversionista no tenga dirección de correo electrónico, la convocatoria se le remitirá a la dirección que tenga registrada ante la Fiduciaria.

En la convocatoria se deberá incluir como mínimo (i) el nombre de la entidad o entidades que realizan la convocatoria; (ii) si se trata de reunión de Asamblea General de Inversionistas de primera, segunda o tercera convocatoria; (iii) el lugar, fecha y hora de la reunión; (iv) el orden del día de la reunión; (v) la indicación a los Inversionistas de la necesidad de acreditar su condición directamente o a través de sus apoderados con el certificado para el ejercicio de derechos sociales emitido por DECEVAL y (vi) que las decisiones de la Asamblea de Inversionistas son oponibles y obligatorias para los Inversionistas ausentes y disidentes.

2.5.2. Comité Asesor (...)

DECEVAL; o (iii) por cualquier otro medio idóneo a criterio de la Superintendencia que garantice igualmente la más amplia difusión de la citación.

En la convocatoria para reuniones extraordinarias se deberá insertar el orden del día y la asamblea no podrá deliberar y decidir sobre temas no incluidos en éste, a menos que la mayoría de los Inversionistas representados en la reunión disponga ocuparse de otros temas. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración el día hábil en que se publique el aviso de convocatoria en cualquiera de los diarios de amplia circulación aquí mencionados, o en cualquier otro medio idóneo a criterio de la Superintendencia, ni el día hábil de celebración de la reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas.

En la convocatoria se deberá incluir como mínimo (i) el nombre de la entidad o entidades que realizan la convocatoria; (ii) si se trata de reunión de Asamblea General de Inversionistas de primera, segunda o tercera convocatoria; (iii) el lugar, fecha y hora de la reunión; (iv) el orden del día de la reunión; (v) la indicación a los Inversionistas de la necesidad de acreditar su condición directamente o a través de sus apoderados con el certificado para el ejercicio de derechos sociales emitido por DECEVAL y (vi) que las decisiones de la Asamblea de Inversionistas son oponibles y obligatorias para los inversionistas ausentes y disidentes”.

2.5.2. Comité Asesor (...)

“Autorizar el número de Títulos emitidos y en circulación objeto de las operaciones de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo, así como los fondos para llevar a cabo las mismas de conformidad con los términos del numeral 2 de la Sección 1.7.11 del Prospecto. Así mismo, corresponde al Comité Asesor la aprobación y modificación, del manual operativo para llevar a cabo las operaciones de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo y todas las demás funciones que de conformidad con lo establecido en este Prospecto correspondan al Comité Asesor para llevar a cabo dichas operaciones.”