

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 su calidad de Agente de Manejo (el “Agente de Manejo”) del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”), presenta el siguiente informe en relación con las propuestas de modificación y estructuración efectuadas por Pei Asset Management S.A.S., en su calidad de administrador inmobiliario del PEI (el “Administrador Inmobiliario”) y el Agente de Manejo, respecto del Contrato de Fiducia constitutivo del PEI (el “Contrato de Fiducia”), el Prospecto de Información al Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos de PEI (el “Prospecto”) y el Contrato de Administración Inmobiliaria del PEI suscrito entre el Agente de Manejo y el Administrador Inmobiliario (el “Contrato de Administración Inmobiliaria”), modificaciones que serán sometidas a consideración y 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 Extraordinaria de Inversionistas, máximo órgano decisorio del PEI. Los términos con mayúscula que no se definan en el presente informe, tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en el Prospecto.

Introducción y Concepto

Las propuestas modificatorias al Prospecto, al Contrato de Fiducia y al Contrato de Administración Inmobiliaria sugeridos por el Administrador Inmobiliario y el Agente de Manejo (la “Propuesta Modificatoria”), surgen en el marco de una estrategia que busca alinear los intereses de todas las partes de la estructura operativa y de gobierno del PEI.

De la revisión que realizamos en nuestra calidad de Agente de Manejo y en razón de nuestra participación en el Comité Asesor del PEI, bajo los términos del Prospecto, consideramos que es conveniente realizar dicha Propuesta Modificatoria a través del Otrosí No. 17 al Contrato de Fiducia, el Otrosí No. 2 al Contrato de Administración Inmobiliaria y la Adenda No. 26 al Prospecto, de conformidad y tomando como base las siguientes consideraciones:

I. Modificación al esquema de remuneración del Administrador Inmobiliario

1. *Propuesta Modificatoria*

A continuación, se replican las modificaciones a la Adenda como parte de la Propuesta Modificatoria, asociadas con el primer capítulo de este informe y sobre las cuales el Agente de Manejo procede a rendir informe:

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 como monto ajustado 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.

En ninguna circunstancia, el Valor de Referencia podrá ser superior a un monto del 1% anual o su equivalente nominal mensual del valor promedio de todos 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”.*

2. Contexto y entendimiento de la Propuesta modificatoria

El Administrador Inmobiliario en la sesión No. 26 de la Asamblea General de Inversionistas celebrada como reunión ordinaria en el mes de marzo de 2023, decidió otorgar un descuento unilateral, comercial

y potestativo en el cobro de comisiones de administración del vehículo por un monto equivalente al 37.5% sobre su comisión de administración; descuento con efectos retroactivos desde el 1° de enero del año 2023 y que estará vigente a discreción del Administrador Inmobiliario, hasta la fecha en la que se adopte por la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del PEI una nueva estructura de comisiones del Administrador Inmobiliario o hasta el 31 de diciembre de 2023, lo que ocurriera primero.

En general, respecto de la propuesta modificatoria a la sección 6.1 de Contrato de Administración Inmobiliaria, consideramos que la misma refleja los cambios anunciados por el Administrador Inmobiliario en la Asamblea General de Inversionistas del PEI sostenida durante el mes de marzo de 2023.

En primer lugar, el Administrador Inmobiliario pondrá a consideración de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del PEI, la eliminación de la comisión asociada a la adquisición de Activos Inmobiliarios.

En segunda instancia y en relación con la comisión por administración, la cual hoy en día tiene una estructura equivalente al 1% sobre el valor de todos los activos del PEI, el Administrador Inmobiliario realiza una propuesta que incluye dos componentes:

- a. 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;
- b. 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.

La forma y términos de pago de dicha comisión por administración serían los siguientes, resaltando la intención del Administrador Inmobiliario en establecer un valor máximo respecto del monto que puede cobrar por dicho concepto; así:

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 Referencia¹, la Administradora 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.

En ningún caso la Comisión de Administración podrá exceder un monto del 1% anual o su equivalente 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.

Por otra parte, el Administrador Inmobiliario propone definir una comisión por estructuración del 1.5% sobre el monto efectivamente colocado en una operación de titularización. De manera transitoria, dicha

¹ 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.

comisión no aplicaría en el caso de la titularización de aquellos Activos Inmobiliarios sobre los que históricamente ya se haya cobrado una comisión de adquisición.

Así mismo, el Administrador Inmobiliario, en virtud de la retroalimentación recibida por parte de los Inversionistas en las diferentes sesiones de socialización de estas propuestas de modificación en las que ha participado el Agente de Manejo, incluye dentro de su esquema de remuneración sugerido, una comisión equivalente al 20% del valor de la Ganancia en Venta (*según dicho término se define más adelante*) asociada a la desinversión de activos inmobiliarios de propiedad del PEI siempre y cuando se cumplan los siguientes términos y condiciones:

- i. 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 PEI.
- ii. 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")
- iii. El PEI reparta Flujo de Caja Distribuible por Desinversión² asociado a la operación de venta respectiva.

3. Opinión del Agente de Manejo

Nuestra opinión sobre el cambio propuesto y que se refleja en el numeral 1º anterior de este capítulo, es favorable dado que se elimina la comisión de adquisición, adicionalmente, la metodología propuesta como remuneración para el Administrador Inmobiliario respecto de las comisiones por administración están relacionadas de manera directa con el desempeño operativo y financiero del vehículo, lo que permitirá una mejor alineación de intereses con los Inversionistas, salvaguardando la solidez de la estructura de administración del vehículo.

Por otra parte, la comisión de estructuración sugerida fortalece los incentivos del Administrador Inmobiliario asociados a la estructuración y gerencia de esquemas consecución de recursos, con el propósito de maximizar el valor del capital emitido por el vehículo.

Finalmente, respecto de la comisión por desinversión sugerida, consideramos que la misma promueve la optimización del portafolio inmobiliario del PEI, generando así mismo una herramienta complementaria para la administración de la estructura de capital del PEI y mecanismo de monetización de la valoración de los Activos Inmobiliarios en beneficio de los Inversionistas.

II. Modificaciones sobre Endeudamiento y Distribución de Flujo de Caja

1. Propuesta Modificatoria

² Monto del Flujo de Caja Distribuible directamente asociado a la venta de Activos Inmobiliarios pagado como tal a los Inversionistas

A continuación, se replican las modificaciones a la Adenda parte de la Propuesta Modificatoria asociadas con el primer capítulo de este informe y sobre las cuales, el Agente de Manejo procede a rendir informe:

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

(...)

- 2. 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.

(...).”

Se elimina en su integridad la Sección 1.7.13 del Prospecto y se reemplaza 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 1º de octubre y el 31º 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 1º 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.”

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).

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).

(...)"

2. Contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria

La propuesta modificatoria de la sección 2.3.4. del Prospecto adiciona un propósito para el uso de los recursos en virtud del Endeudamiento Financiero y se incluye una nueva condición que señala que el PEI no tomará nuevo endeudamiento para la adquisición de Activos Inmobiliarios si la *Utilidad de la Operación* establecida en los estados financieros del PEI durante los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores a la fecha de medición respectiva, es inferior a 1.7 veces el Gasto Financiero Neto.

Respecto de los límites establecidos para el valor total del Endeudamiento Financiero de PEI se presenta una disminución pasando del 40% al 35%, y para el Endeudamiento Financiero de Corto y Largo Plazo pasando del 35% al 30% del valor total de los activos de PEI.

Así mismo, la propuesta modificatoria de la sección 1.7.12 del Prospecto adiciona al numeral 3 los siguientes apartes: (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.

Por último, la propuesta modificatoria de la sección 1.7.13 del Prospecto adiciona el numeral 5 el cual indica 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. Opinión del Agente de Manejo

Nuestra opinión sobre el cambio propuesto y que se refleja en el numeral 1º anterior de este capítulo, es favorable; dado que al disminuir los límites y sublímites de endeudamiento establecidos en el Prospecto mejora el perfil de riesgo del PEI, de manera tal que fortalece la resiliencia del vehículo frente a escenarios macroeconómicos extremos.

Por otra parte, incorporar el costo de capital es un referente para la administración del vehículo y habilita la toma de endeudamiento asociado con nuevos acuerdos para la adquisición de Activos Inmobiliarios.

Nuestra opinión sobre la adición de los literales b) y c) del inciso i) del numeral 3 de la sección 1.7.12 respecto de la destinación de los recursos derivados de la venta de activos inmobiliarios y del evento adicional de distribución extraordinaria del Flujo de Caja Distribuible, del Flujo de Caja Distribuible por Desinversión o del Flujo de Caja Distribuible Ajustado a consideración del Comité Asesor contemplado en la sección 1.7.13 del Prospecto es favorable y busca flexibilizar el pago de Flujo de Caja Distribuible asociado a una desinversión en ventanas distintas y/o anticipadas a los periodos trimestrales establecidos en el Prospecto.

III. Modificación en asuntos de Gobierno Corporativo

1. Propuesta Modificatoria

DIRECCIÓN GENERAL

Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353
8840

www.fiduciariacorficolombiana.com

A continuación, se replican las modificaciones a la adenda parte de la Propuesta Modificatoria asociadas con el primer capítulo de este informe y sobre las cuales, el Agente de Manejo procede a rendir informe:

Se adicionan el segundo párrafo y el párrafo 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”.

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.

i. El Representante Legal de los Inversionistas;

- ii. Tres (3) representantes de la Administradora; y,
- iii. El gerente general o presidente de la Administradora.

2. Contexto y entendimiento de la Propuesta modificatoria

La propuesta modificatoria en la sección 2.5.2 del Prospecto se relaciona con la composición del Comité Asesor y duración de los periodos de gobierno, que para el caso de los profesionales independientes se propone adicionar que dicho periodo sea prorrogable hasta por 4 periodos del término inicial, y que los que a la fecha de la Asamblea General de Inversionistas de 2024 hagan parte del Comité Asesor deberán ser removidos antes de los 6 años posteriores.

De igual manera, para el Representante Legal de los Inversionistas se adiciona la periodicidad de 3 años para poner a consideración de la Asamblea General de Inversionistas la ratificación o remoción del ejercicio.

3. Opinión del Agente de Manejo

Nuestra opinión frente a la propuesta modificatoria antes indicada es favorable porque, en primer lugar, establecer límites de permanencia de ciertos miembros del Comité Asesor garantiza una renovación del equipo asesor independiente a fin de fortalecer los estándares de independencia de dicho órgano de gobierno del PEI, y favorece la generación de nuevas ideas que contribuyan al desarrollo de las directrices estratégicas. Todo ello robustece las buenas prácticas del Gobierno Corporativo del vehículo.

Finalmente, en relación con la obligatoriedad de presentar cada tres años la designación o ratificación del Representante Legal de los Inversionistas, consideramos que esta práctica promueve espacios de evaluación oportunos para que los Inversionistas ratifiquen o no, a quien los representa.

IV. Modificación Comisión Fiduciaria Corfi Colombiana

1. Propuesta Modificatoria

Se elimina en su integridad el numeral 22 al Contrato de Fiducia suscrito entre el Agente de Manejo y el Administrador Inmobiliario y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:

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:

- 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

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.

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:

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

2. Contexto y entendimiento de la Propuesta modificatoria

Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias comparte el interés de alinear los intereses de los Inversionistas, al disminuir en 2,5 puntos básicos el porcentaje de comisión cobrada sobre el valor de los activos del vehículo e incluir una comisión en función de los resultados del mismo de acuerdo con lo estipulado en la cláusula 22 del Contrato de Fiducia por lo cual se permite presentar la propuesta modificatoria a la metodología del cálculo de la Comisión Fiduciaria, aplicable a partir de la aprobación por parte de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas.

V. Modificación Beneficiarios Contrato de Fiducia

1. Propuesta Modificatoria

A continuación, se replican las modificaciones a la adenda parte de la Propuesta Modificatoria asociadas con el primer capítulo de este informe y sobre las cuales, el Agente de Manejo procede a rendir informe:

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.

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.*

(...)”

2. Contexto y entendimiento de la Propuesta modificatoria

El Artículo 1230 del Código de Comercio, en relación con las “Fiducias Prohibidas”, en su texto original estipulaba que serían prohibidos aquellos negocios fiduciarios cuya duración superara los 20 años, salvo que dichos fideicomisos fueran constituidos en favor de incapaces y entidades de beneficencia pública o utilidad común, así:

Transcribimos el texto original:

“ARTÍCULO 1230. <FIDUCIAS PROHIBIDAS>. Quedan prohibidos:

1. *Los negocios fiduciarios secretos;*
2. *Aquellos en los cuales el beneficio se concede a diversas personas sucesivamente, y*
3. *Aquellos cuya duración sea mayor de veinte años. En caso de que exceda tal término, sólo será válido hasta dicho límite. Se exceptúan los fideicomisos constituidos en favor de incapaces y entidades de beneficencia pública o utilidad común” (negrilla fuera de texto original).*

Así, en cumplimiento de la normatividad anterior, el contrato de fiducia constitutivo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias incluyó como beneficiario al Centro Rural Sofía Koppel. Esto teniendo en cuenta que la duración allí pactada fue de 99 años.

Posteriormente, la ley 1328 de 2009 “Por la cual se dictan normas en materia financiera, de seguros, del mercado de valores y otras disposiciones”, derogó expresamente el numeral 3 del Artículo 1230 del Código de Comercio. Así las cosas, bajo la regulación actual, no sería necesario tener un beneficiario como el Centro Rural Sofía Koppel en fiducias cuya duración sea mayor a 20 años.

3. Opinión del Agente de Manejo

Por lo anterior y en la medida que la existencia de un beneficiario respecto del PEI, como Patrimonio Autónomo de titularización ya no es necesario por orden legal, se considera que la eliminación de dicha figura, según se sugiere por el Agente de Manejo, no genera algún tipo de afectación respecto de los Inversionistas, pues el beneficiario antes indicado no tiene en el Contrato de Fiducia, un rol, seguimiento, participación respecto del PEI o su operación.

VI. Modificación Definiciones

1. **Propuesta Modificatoria**

Modificación de las siguientes definiciones del Contrato de Fiducia Mercantil, reflejada 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”.

2. **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 colocan a consideración de la Asamblea de Inversionistas.

3. **Opinión a la Propuesta Modificatoria.**

Con base en el contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria expuesta, en opinión del Agente de Manejo, se tratan de meros ajustes de forma respecto del Prospecto, el Contrato de Fiducia y el Contrato de Administración Inmobiliaria requeridos para generar coherencia respecto de los ajuste que introduce la Propuesta Modificatoria.

Cordialmente,


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

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.**