

ASAMBLEA
EXTRAORDINARIA DE
INVERSIONISTAS



2023

EN BREVE COMENZAMOS

Recomendamos hacer uso del navegador:
Google Chrome

Para iniciar el evento, se requiere un quórum del **51% de los Títulos en circulación.**



Estimado Inversionista, les recordamos que los temas a tratar durante la Asamblea Extraordinaria han estado disponibles para consulta a través de los siguientes links desde el día de publicación del aviso de convocatoria.



<https://pei.com.co/landing-asamblea-extraordinaria-2023/>



Agente de Manejo:



Asset
Management

<https://www.fiduciariacorficolombiana.com/patrimonio-autonomo-estrategias-inmobiliarias>



Representante Legal de los Inversionistas:



FIDUCOLDEX
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S. A.

<https://fiducoldex.com.co/seccion/asamblea-de-inversionistas>



Mesa Principal



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
DE INVERSIONISTAS 2023



Jairo Corrales
Presidente
Pei Asset Management



Andrés Ruiz
Vicepresidente Financiero
Pei Asset Management



Lida Afanador
Gerente Jurídica
Fiduciaria Fiducoldex



Ana María Bernal
Gerente Legal y Asuntos Corporativos
Pei Asset Management



Julio Ayerbe
Miembro
Comité Asesor de Pei



Carlos Ángulo
Presidente
Comité Asesor de Pei.



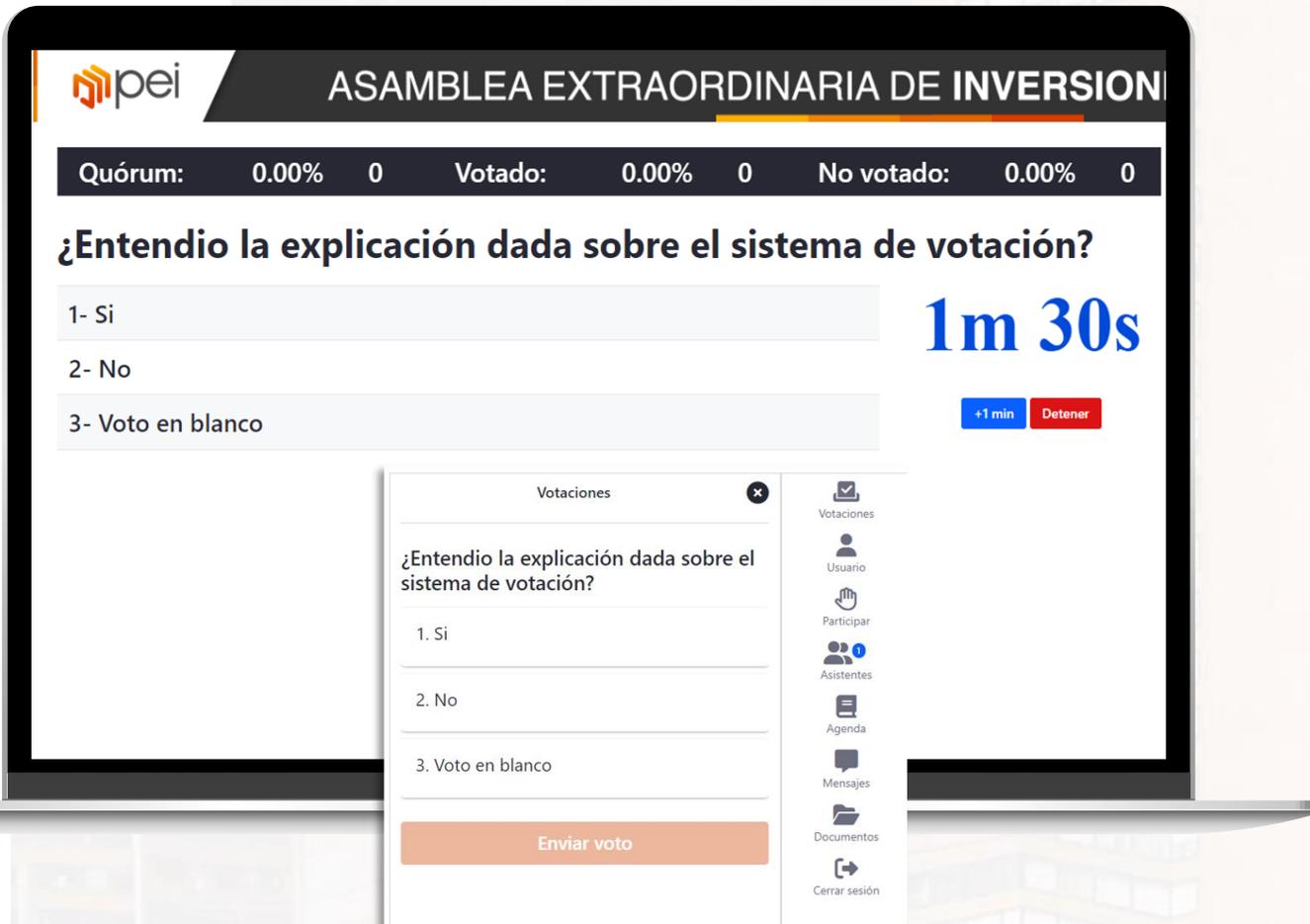
Carlos Fradique
Miembro
Comité Asesor de Pei



Edwin Díaz
Representante Legal
Fiduciaria Corficolombiana

SI USTED ESTÁ PRESENCIALMENTE EN LA ASAMBLEA ESCANEE EL SIGUIENTE CÓDIGO QR Y DIGITE SU DOCUMENTO DE IDENTIDAD PARA INGRESAR A LA PLATAFORMA :





ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

Quórum: 0.00% 0 Votado: 0.00% 0 No votado: 0.00% 0

¿Entendí la explicación dada sobre el sistema de votación?

1- Si

2- No

3- Voto en blanco

1m 30s

+1 min Detener

Enviar voto

Votaciones

¿Entendí la explicación dada sobre el sistema de votación?

1. Si

2. No

3. Voto en blanco

Votaciones

Usuario

Participar

Asistentes

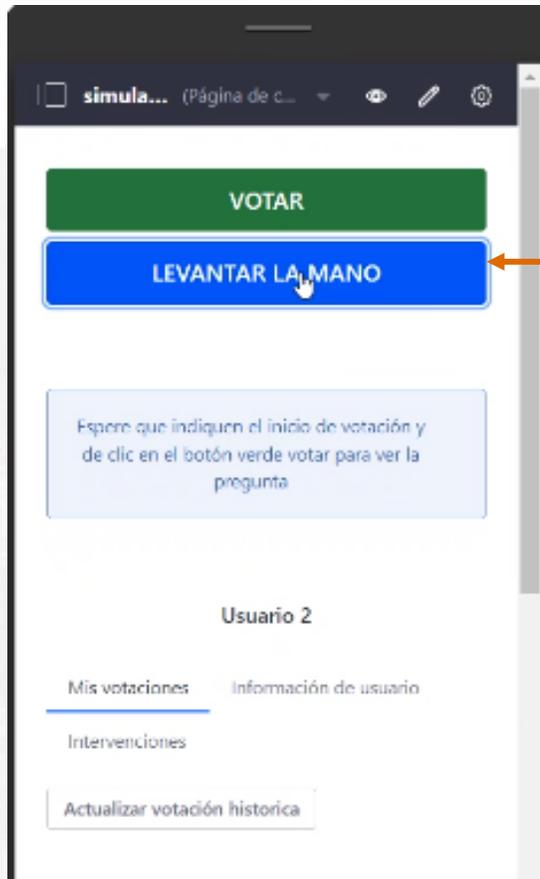
Agenda

Mensajes

Documentos

Cerrar sesión

1. La mesa técnica abrirá la pregunta activando el conteo regresivo del tiempo disponible para hacer la votación, que será de 1 minuto y 30 segundos.
2. Una vez iniciado el conteo aparecerá en pantalla la pregunta y las opciones de respuesta.
3. De clic en la respuesta de su preferencia. Tenga en cuenta que, una vez enviado el voto, éste no se podrá cambiar.



Una vez en la plataforma para realizar su intervención haga clic en levantar la mano.



Recuerde que el tiempo de cada **intervención** será de 1 minuto.



Bloque: 1 Mensajes: 0 / 10

Control de intervenciones

— 17-marzo-2023 12:49

NOMBRE DEL PARTICIPANTE

0m 20s

WEBasamblea

Editar **Cerrar** Minimizar

Ver mensajes Ver intervenciones

Intervenciones

CONTROL DE INTERVENCIONES

Escriba aquí para enviar mensaje a la
asamblea

Enviar mensaje

- Votaciones
- Usuario
- Participar
- Asistentes 3
- Agenda
- Mensajes
- Documentos
- Cerrar sesión

Para enviar el mensaje después de escribirlo, de clic en el botón.

Los inversionistas que deseen intervenir en la reunión podrán hacerlo redactando sus preguntas en la casilla de “mensaje”. Si un Inversionista tiene más de una pregunta deberá enviarlas en un solo mensaje y estas se responderán en orden de llegada.



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2023

2023

City
Bogotá – Colombia



01

VERIFICACIÓN DEL
QUÓRUM

01

Verificación del quórum.



02

Lectura y aprobación del orden del día.



03

Designación del presidente y secretario de la reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.



04

Presentación, para aprobación, de la eliminación del “Beneficio de la Fundación” y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



05

Presentación, para aprobación, de la modificación de la definición de Patrimonio Autónomo, y la consecuente modificación al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



06

Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración de la Administradora Inmobiliaria, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Administración Inmobiliaria, anexo del Contrato de Fiducia y del Prospecto.



07

Presentación, para aprobación, de aspectos relacionados con la estructura de capital de PEI (Endeudamiento Financiero y Flujo de Caja Distribuible), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



08

Presentación, para aprobación, de propuestas en materia de gobierno corporativo (modificación a la composición del Comité Asesor y disposiciones alrededor del plazo para ratificación del Representante Legal de los Inversionistas), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



09

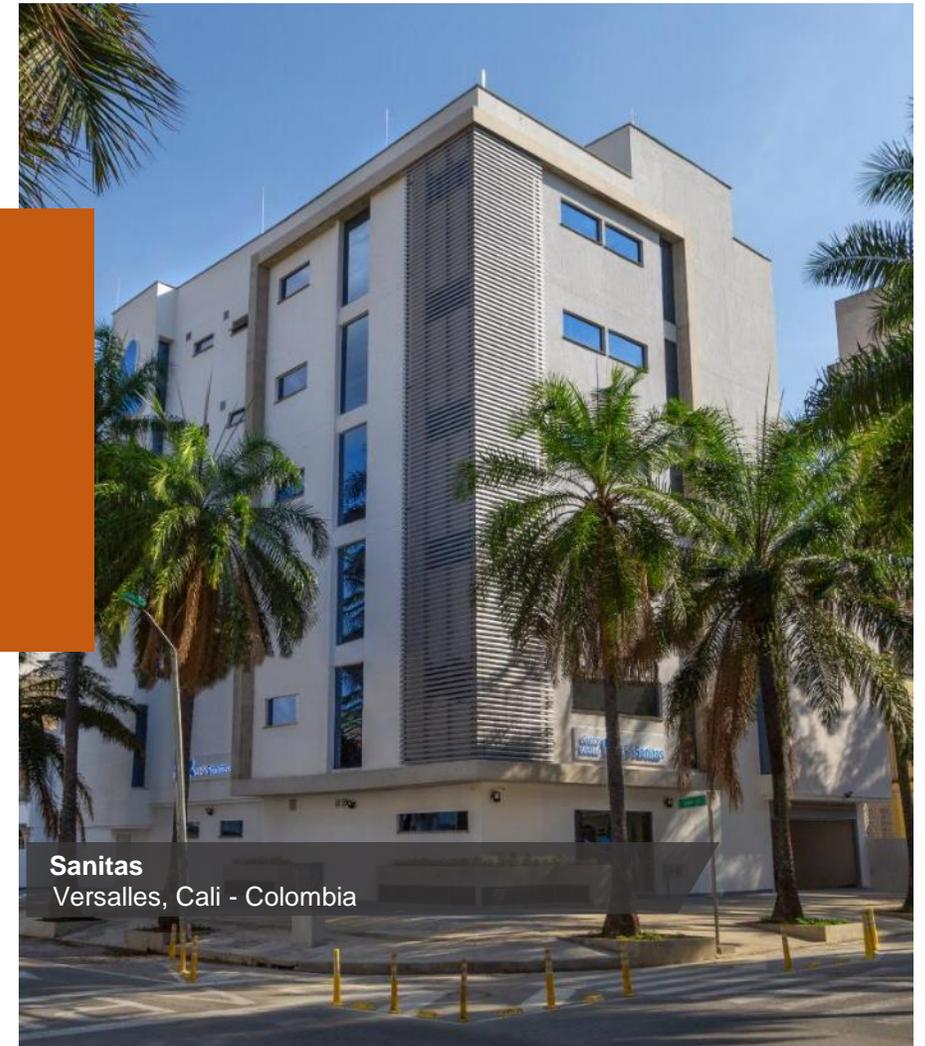
Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración del Agente de Manejo, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



Votación

Lectura y aprobación del orden del día

La decisión se tomará por mayoría simple de los asistentes a la Asamblea Extraordinaria.



Sanitas
Versalles, Cali - Colombia

01

Verificación del quórum.



02

Lectura y aprobación del orden del día.



03

Designación del presidente y secretario de la reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.



04

Presentación, para aprobación, de la eliminación del “Beneficio de la Fundación” y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



05

Presentación, para aprobación, de la modificación de la definición de Patrimonio Autónomo, y la consecuente modificación al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



ORDEN DEL DÍA

06

Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración de la Administradora Inmobiliaria, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Administración Inmobiliaria, anexo del Contrato de Fiducia y del Prospecto.



07

Presentación, para aprobación, de aspectos relacionados con la estructura de capital de PEI (Endeudamiento Financiero y Flujo de Caja Distribuible), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



08

Presentación, para aprobación, de propuestas en materia de gobierno corporativo (modificación a la composición del Comité Asesor y disposiciones alrededor del plazo para ratificación del Representante Legal de los Inversionistas), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



09

Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración del Agente de Manejo, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

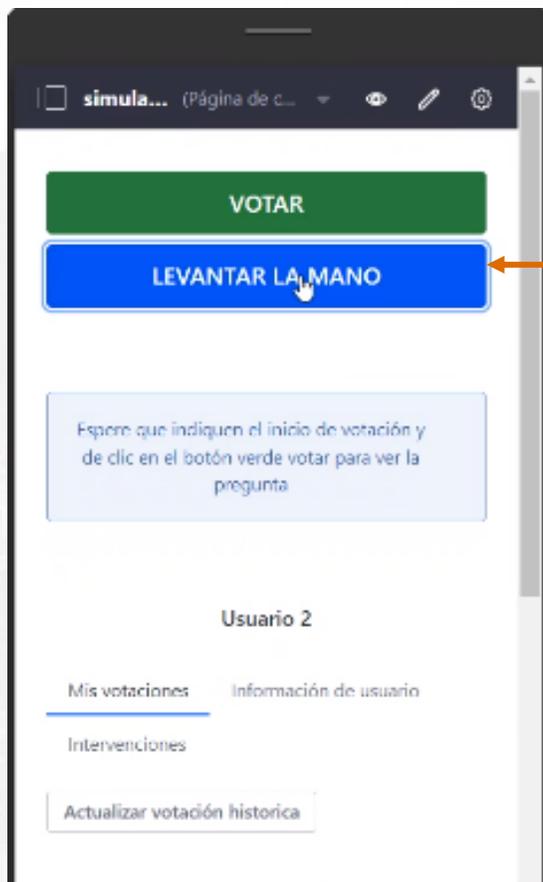
2023

Torre Pacific
Bogotá – Colombia



03

DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE,
SECRETARIO Y COMISIÓN
APROBATORIA DEL ACTA



Para realizar su **postulación**, una vez haya escaneado el código QR haga clic en levantar la mano



Recuerde que el tiempo de su **postulación** será de 1:30 minutos





ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS 2023

Postulación presidente de la asamblea.

— 30-August-2023 09:44:24

Nombre Apellido

Aprobado Cancelar

0m 10s

WEBasamblea

Editar Cerrar Minimizar

LIVE



Postulaciones

Postulación presidente de la
asamblea.

Postularme

Votaciones

Usuario

Participar

Asistentes

Agenda

Mensajes

Documentos

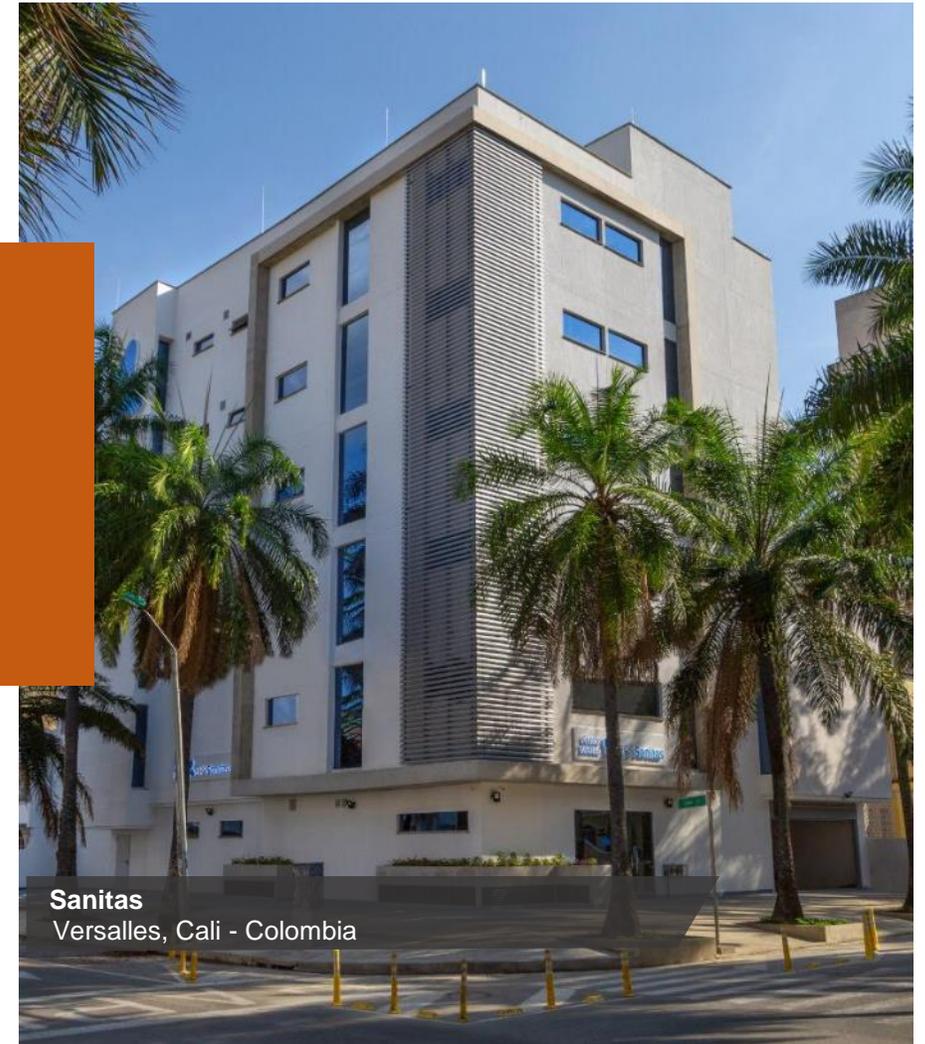
Cerrar sesión

Para realizar la
postulación, haga clic en
el botón 'Postularme'

Postulación

Designación del presidente

La decisión se tomará por mayoría simple de los asistentes a la Asamblea Extraordinaria.

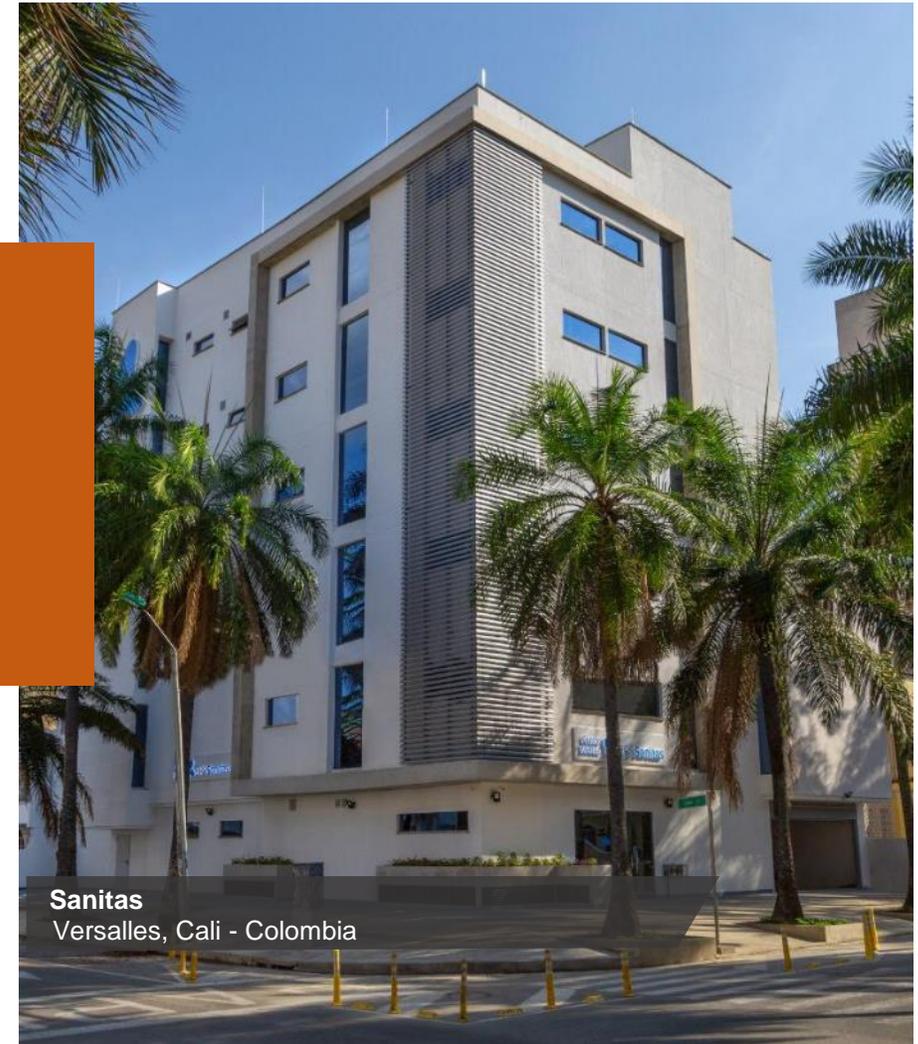


Sanitas
Versalles, Cali - Colombia

Votación

Presidente de la Asamblea de Inversionistas

La decisión se tomará por mayoría simple de los asistentes a la Asamblea Extraordinaria.



Sanitas
Versalles, Cali - Colombia

**NICOLÁS MUNEVAR
PORVENIR**

PRESIDENTE



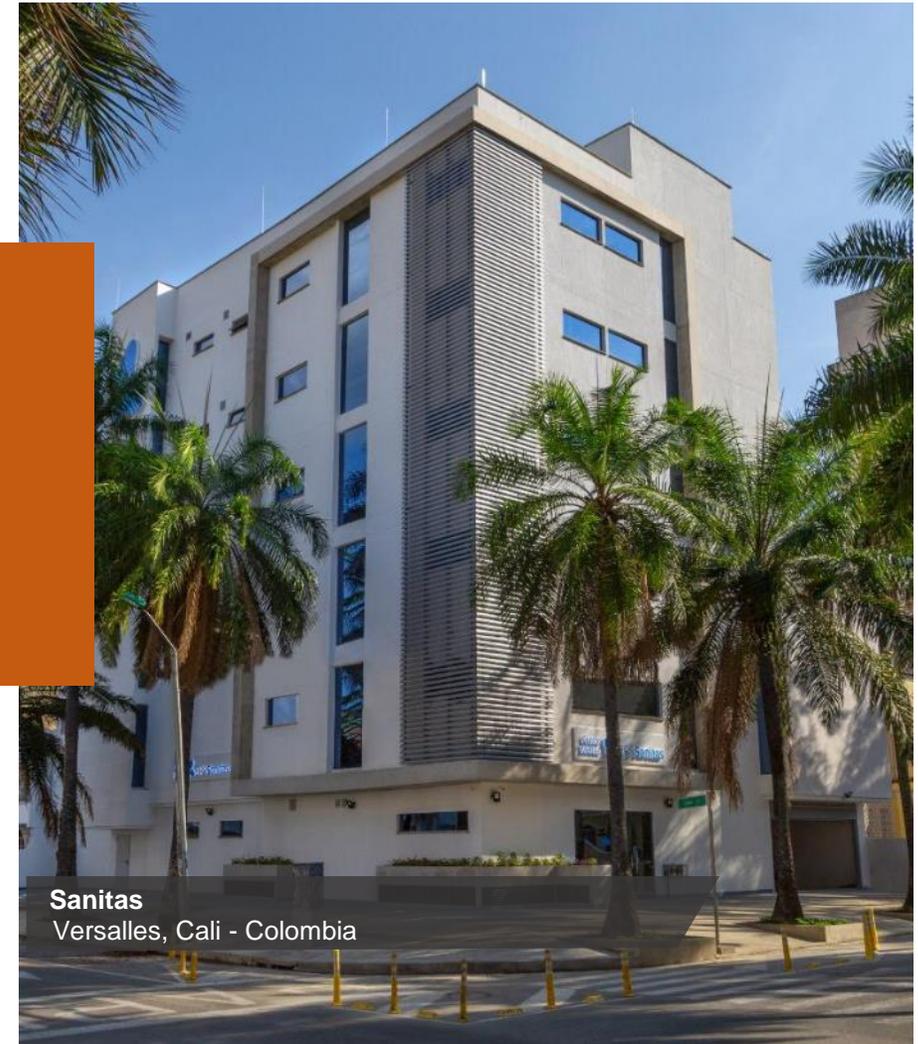
SECRETARIO

**MAURICIO SUAREZ
CARLOS GÓMEZ
VICTOR DUQUE**

COMISIÓN APROBATORIA

Postulación

Comisión aprobatoria
del acta

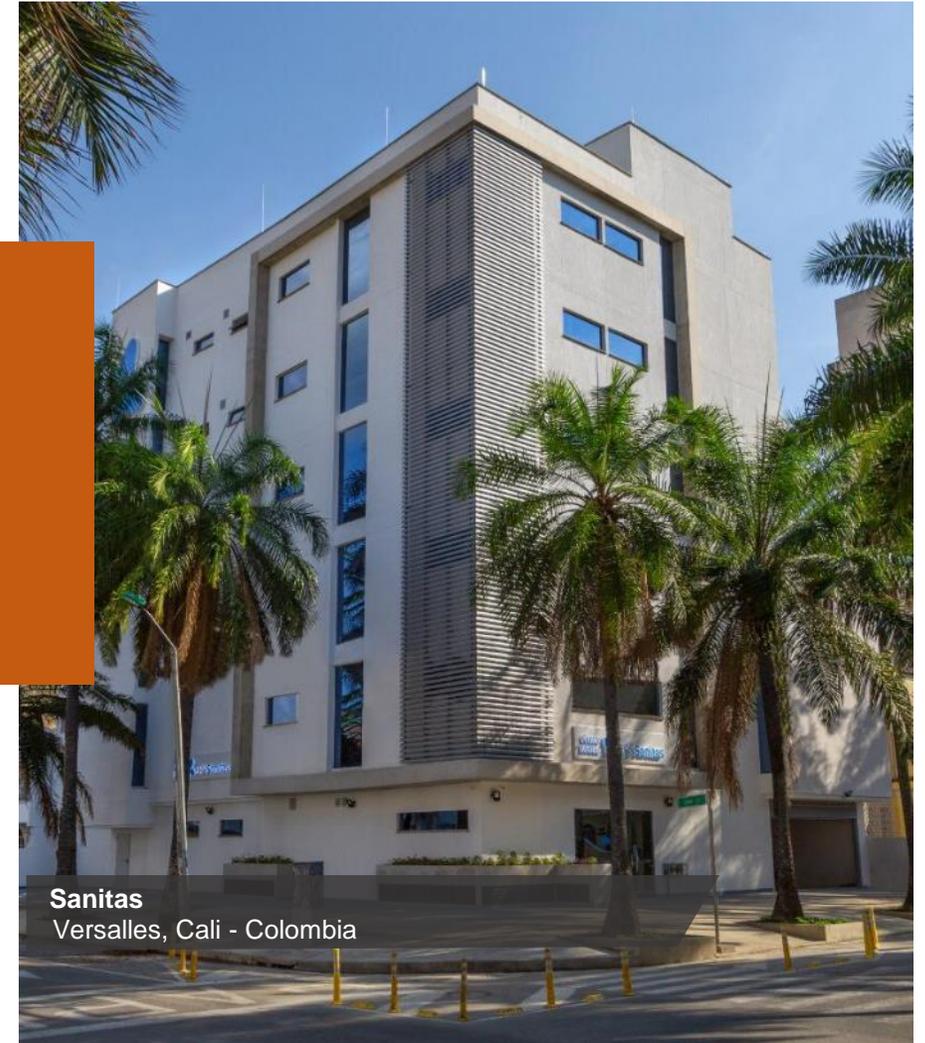


Sanitas
Versalles, Cali - Colombia

Votación

Designación del presidente, secretario y comisión aprobatoria del acta

La decisión se tomará por mayoría simple de los asistentes a la Asamblea Extraordinaria.



Sanitas
Versalles, Cali - Colombia

01

Verificación del quórum.



02

Lectura y aprobación del orden del día.



03

Designación del presidente y secretario de la reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.



04

Presentación, para aprobación, de la eliminación del “Beneficio de la Fundación” y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



05

Presentación, para aprobación, de la modificación de la definición de Patrimonio Autónomo, y la consecuente modificación al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



06

Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración de la Administradora Inmobiliaria, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Administración Inmobiliaria, anexo del Contrato de Fiducia y del Prospecto.



07

Presentación, para aprobación, de aspectos relacionados con la estructura de capital de PEI (Endeudamiento Financiero y Flujo de Caja Distribuible), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



08

Presentación, para aprobación, de propuestas en materia de gobierno corporativo (modificación a la composición del Comité Asesor y disposiciones alrededor del plazo para ratificación del Representante Legal de los Inversionistas), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



09

Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración del Agente de Manejo, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



Para la consideración y aprobación de los puntos restantes del orden del día, se requiere un quórum de por lo menos el **40% de los Títulos en circulación**

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2023

Edificio Isagen
Medellín – Colombia



04

ELIMINACIÓN DEL
“BENEFICIO DE LA FUNDACIÓN”

ELIMINACIÓN DEL BENEFICIO DE LA FUNDACIÓN

ANTES, los negocios fiduciarios cuya duración fuera superior a 20 años estaban prohibidos, salvo que los mismos se constituyeran a favor de **entidades de beneficencia pública** o utilidad común.

Así, el PEI incluyó como beneficiario al
Centro Rural Sofía Koppel

AHORA, no es necesario tener un beneficiario en negocios fiduciarios cuya duración sea superior a 20 años.

Se propone la eliminación del **Centro Rural Sofía Koppel** como beneficiario de PEI

CONCEPTOS SOBRE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Han estado disponibles en: <https://pei.com.co/landing-asamblea-extraordinaria-2023/#>



Opinión del Agente de Manejo



Opinión del Representante Legal de
los Inversionistas



Opinión de la Calificadora de
Riesgos

MODIFICACIONES AL PROSPECTO

Texto actual

Texto propuesto

Documentos por modificar: Contrato de Fiducia y Prospecto (§ Definiciones, 2.1.5, 2.8.1, 3.1, 3.2.1.)	
Nuevas definiciones según la propuesta modificatoria	
<i>Definiciones</i>	
Se elimina la definición de " <u>Beneficio de la Fundación</u> "	
Texto Vigente (As Is)	Propuesta Modificatoria
<p><i>"Sección 2.1.5. Beneficiarios</i></p> <p><i>Los Inversionistas son el primer beneficiario del Patrimonio Autónomo respecto a su inversión.</i></p> <p><i>El Centro Sofia Koppel (antes Centro Rural Sofia Koppel de Pardo) es un beneficiario de utilidad común del Patrimonio Autónomo en una suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes anuales (el "Beneficio de la Fundación"), pagaderos dentro de los treinta (30) días siguientes a la terminación de cada año. El Centro Sofia Koppel será el único beneficiario de las sumas que queden en el Patrimonio Autónomo al momento de su liquidación, luego de atender los pagos a los Inversionistas y al Fideicomitente.</i></p> <p><i>La Fiduciaria apropiará anualmente las sumas que le indique el Comité Asesor para pagar el Beneficio de la Fundación."</i></p>	<p><i>"Sección 2.1.5. Beneficiarios</i></p> <p><i>Los Inversionistas son el primer beneficiario del Patrimonio Autónomo respecto a su inversión".</i></p> <p><i>Se elimina intencionalmente y en su integridad el segundo y tercer párrafo de la Sección 2.1.5.</i></p>

MODIFICACIONES AL PROSPECTO

Texto actual

Texto propuesto

*“Sección 2.8.1 Terminación Anticipada**(...)**7. La liquidación del Centro Sofia Koppel no será causal para la terminación del Patrimonio Autónomo. En caso de presentarse dicha liquidación, la Asociación Santa Cruz sucederá al Centro Sofia Koppel, en su calidad de beneficiaria del Patrimonio Autónomo, en los mismos términos y condiciones previstos en el Contrato de Fiducia. El Comité Asesor tendrá la obligación de designar, siempre que sea necesario, un reemplazo del titular del Beneficio de la Fundación del Patrimonio Autónomo.**(...)”.**Sección 2.8.1 Terminación Anticipada**Se elimina intencionalmente y en su integridad el numeral 7 de la Sección 2.8.1. Terminación Anticipada.**“Sección 3.1 Obligaciones del Agente de Manejo**(...)**13. Pagar al Centro Sofia Koppel, o a quien corresponda, oportunamente el Beneficio de la Fundación.**(...)”.**Sección 3.1 Obligaciones del Agente de Manejo**Se elimina intencionalmente y en su integridad el numeral 13 de la Sección 3.1. Obligaciones del Agente de Manejo.*

MODIFICACIONES AL PROSPECTO

Texto actual

Texto propuesto

“Sección 3.2.1. Eventos de Remoción

(...)

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

(...)”.

“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.*

(...)”.

Intervención

Presentación para aprobación de
la eliminación del “Beneficio de la
Fundación”

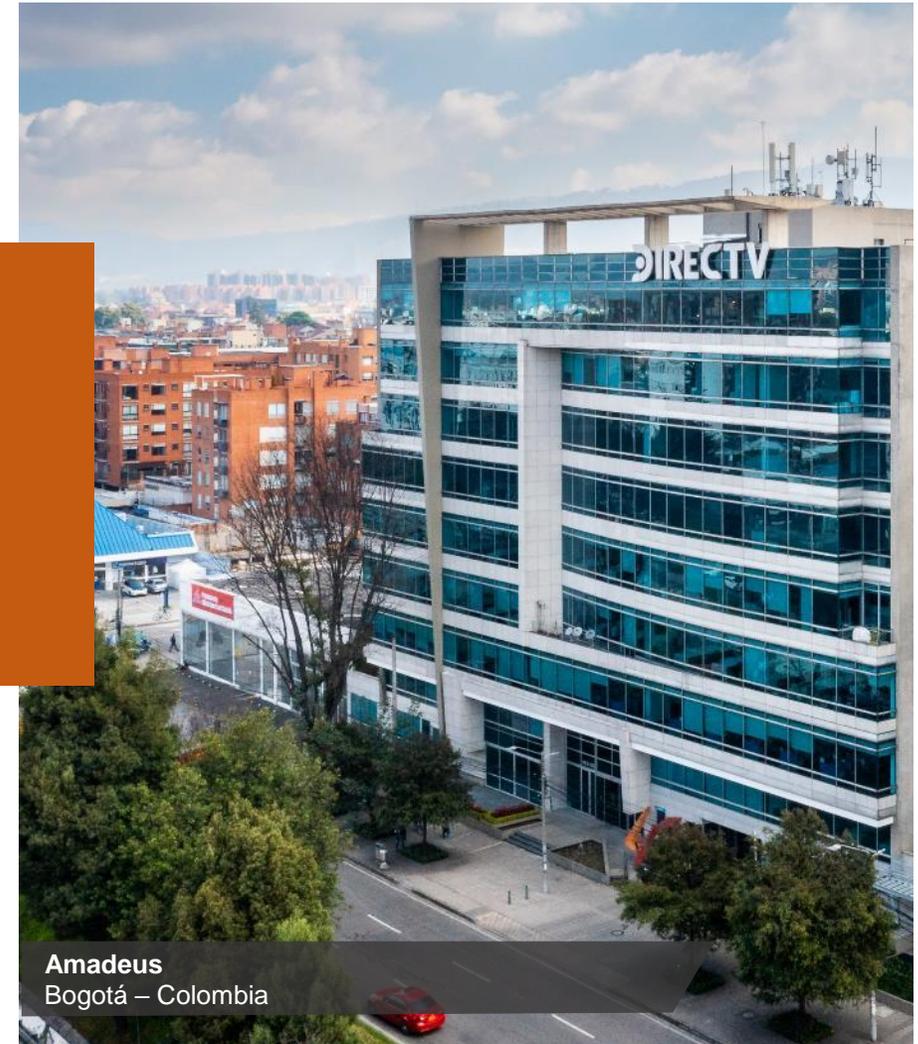


Amadeus
Bogotá – Colombia

Votación

Presentación para aprobación de la eliminación del “Beneficio de la Fundación”

La decisión se tomará por mayoría especial igual o superior al 40% de los títulos en circulación



Amadeus
Bogotá – Colombia

01

Verificación del quórum.



02

Lectura y aprobación del orden del día.



03

Designación del presidente y secretario de la reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.



04

Presentación, para aprobación, de la eliminación del “Beneficio de la Fundación” y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



05

Presentación, para aprobación, de la modificación de la definición de Patrimonio Autónomo, y la consecuente modificación al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



ORDEN DEL DÍA

06

Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración de la Administradora Inmobiliaria, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Administración Inmobiliaria, anexo del Contrato de Fiducia y del Prospecto.



07

Presentación, para aprobación, de aspectos relacionados con la estructura de capital de PEI (Endeudamiento Financiero y Flujo de Caja Distribuible), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



08

Presentación, para aprobación, de propuestas en materia de gobierno corporativo (modificación a la composición del Comité Asesor y disposiciones alrededor del plazo para ratificación del Representante Legal de los Inversionistas), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



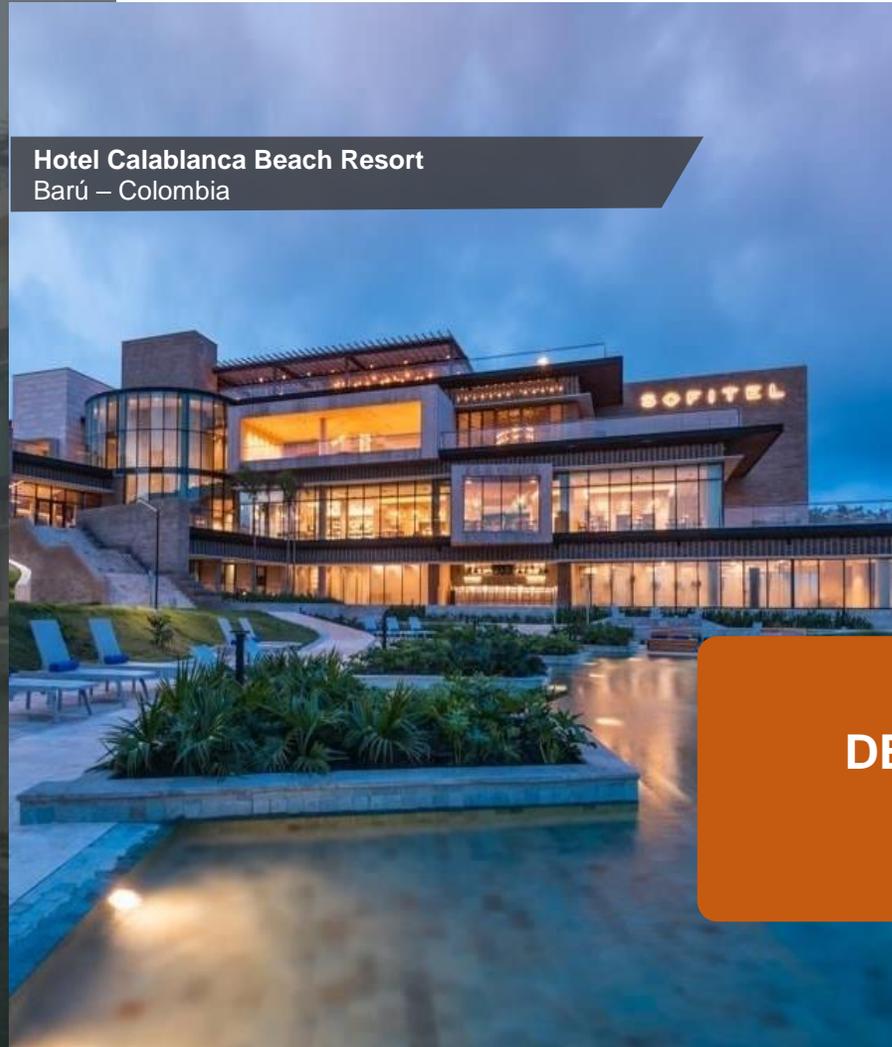
09

Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración del Agente de Manejo, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



2023

Hotel Calablanca Beach Resort
Barú – Colombia



05

DEFINICIÓN PATRIMONIO
AUTÓNOMO

NUEVA DEFINICIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Texto actual

Texto propuesto

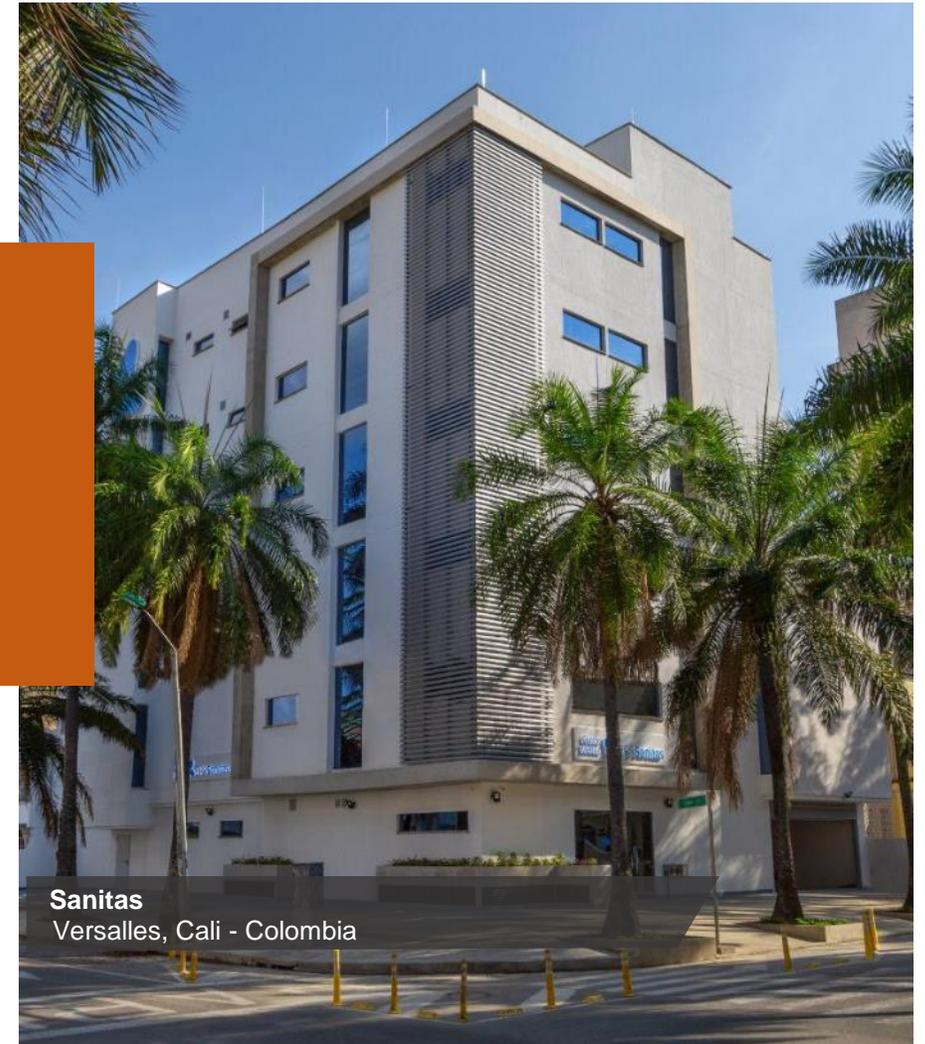
II. DEFINICIÓN DE PATRIMONIO AUTÓNOMO

Documentos por modificar: Contrato de Fiducia y Prospecto (§ Definiciones)

<i>Texto Vigente (As Is)</i>	<i>Propuesta Modificatoria</i>
<p>“Definiciones</p> <p>(...)</p> <p><i>“Patrimonio Autónomo” significa todos los bienes descritos en el numeral 2.2.2 de este Prospecto afectos a la finalidad del Contrato de Fiducia, denominado Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias.</i></p> <p>(...)”.</p>	<p>“Definiciones</p> <p>(...)</p> <p><i>“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.</i></p> <p>(...)”.</p>

Intervención

Definición Patrimonio Autónomo

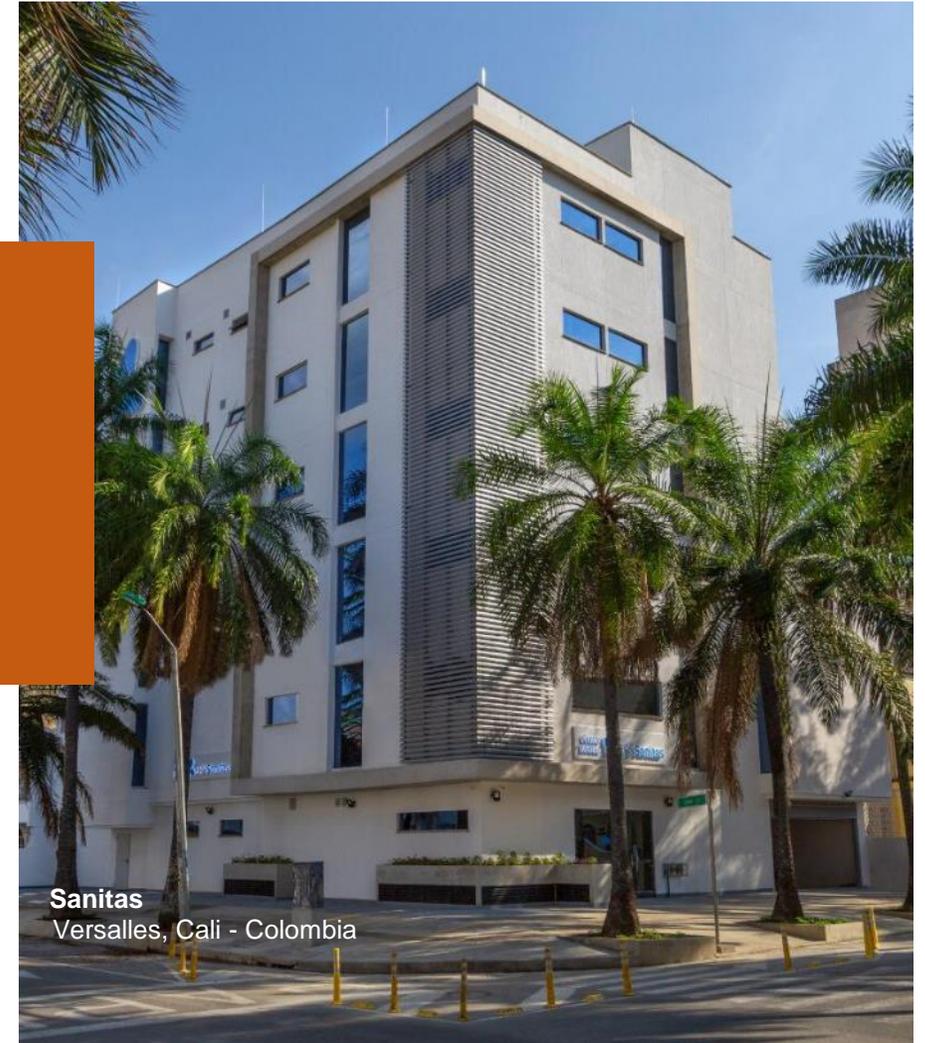


Sanitas
Versalles, Cali - Colombia

Votación

Definición Patrimonio Autónomo

La decisión se tomará por mayoría especial igual o superior al 40% de los títulos en circulación



Sanitas
Versalles, Cali - Colombia

01

Verificación del quórum.



02

Lectura y aprobación del orden del día.



03

Designación del presidente y secretario de la reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.



04

Presentación, para aprobación, de la eliminación del “Beneficio de la Fundación” y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



05

Presentación, para aprobación, de la modificación de la definición de Patrimonio Autónomo, y la consecuente modificación al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



ORDEN DEL DÍA

06

Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración de la Administradora Inmobiliaria, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Administración Inmobiliaria, anexo del Contrato de Fiducia y del Prospecto.



07

Presentación, para aprobación, de aspectos relacionados con la estructura de capital de PEI (Endeudamiento Financiero y Flujo de Caja Distribuible), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



08

Presentación, para aprobación, de propuestas en materia de gobierno corporativo (modificación a la composición del Comité Asesor y disposiciones alrededor del plazo para ratificación del Representante Legal de los Inversionistas), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



09

Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración del Agente de Manejo, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



Edificio C-26
Bogota - Colombia



06

ESQUEMA DE REMUNERACIÓN DE
LA ADMINISTRADORA

Estructura actual

Comisión por Administración

~1% anual sobre AUM's, liquidado mensualmente

+	1% del patrimonio	
+	1% deuda corto plazo	
+	0,5% deuda largo plazo	
+	0,5% deuda largo plazo	condición

SI RENTABILIDAD
ACTIVO >

COSTO DEUDA
DEL ACTIVO

Comisión por Adquisición

3% Valor de adquisición del activo
inmobiliario

Estructura propuesta

Comisión por Administración

+	0.7% NOI mensual	Últimos 12 meses
+	1% FCD mensual	Últimos 12 meses

Comisión Administración **Mínimo** 1.1% anual del patrimonio
Máximo 1.0% anual de los AUM's

Comisión por Desinversión

20% ganancia venta ¹	Precio Venta – Valor libros
---------------------------------	-----------------------------

Comisión Desinversión **Máximo** 1% Precio Venta del activo en la transacción

Condiciones

1. Valor de venta > Valor en libros
2. Valorización del activo durante el periodo de propiedad de Pei ≥ IPC causado cada año del periodo de propiedad
3. Se efectúe una distribución de Flujo de Caja por Desinversión

Comisión por Titularización

1.5% Valor total del monto colocado en cada emisión de Títulos por la gestión de estructuración.

1. Corresponde al precio de la venta menos el valor en libros.

EJEMPLO CÁLCULO COMISION DE ADMINISTRACIÓN 2023



Comisión Variable por NOI

\$44,637MM

Comisión NOI 2023

La comisión variable liquidada mensualmente, correspondiente al **0.7% del NOI** generado por el vehículo en los últimos 12 meses (LTM).

Composición del NOI 2022 y 2023

NOI	2022 miles de millones	2023 miles de millones	NOI Últimos 12 meses	Comisión 0.7% NOI
1T	\$ 120.205	\$ 141.191	\$ 502.967	\$ 10.562
2T	\$ 123.702	\$ 138.228	\$ 523.954	\$ 11.003
3T	\$ 121.702	\$ 143.378	\$ 538.481	\$ 11.308
4T	\$ 137.359	\$ 156.783	\$ 560.157	\$ 11.763
Total	\$ 502.967	\$ 579.581		\$ 44.637

Comisión Variable por FCD

\$9,196MM

Comisión FCD 2023

La comisión generada mensualmente, equivalente al **1.0% del FCD** pagado por el vehículo en los últimos 12 meses (LTM).

Composición del FCD 2022 y 2023

FCD	2022 miles de millones	2023 miles de millones	FCD Últimos 12 meses	Comisión 1% FCD
1T	\$ 63.752	\$ 11.002	\$ 177.714	\$ 3.732
2T	\$ 60.378	\$ 15.027	\$ 124.964	\$ 2.624
3T	\$ 42.544	\$ 18.537	\$ 79.613	\$ 1.672
4T	\$ 11.040	\$ 18.579	\$ 55.606	\$ 1.168
Total	\$ 177.714	\$ 63.145		\$ 9.196

Comisión Mínima

1,1% del Patrimonio (\$5,46 bn)

Comisión calculada mensualmente a partir del valor patrimonial promedio del vehículo, el cual se sitúa aproximadamente entre 2022 y 2023 en \$ 5.46 bn

Comisión Variable

NOI: \$ 44,637 MM

FCD: \$ 9,196 MM

\$ 53,833 MM

Comisión Mínima

1.1% Patrimonio
(LTM)

\$ 60,064 MM

Comisión Máxima

AUM's

COP 8.98 bn

~1% anual sobre AUM's, liquidado mensualmente

\$89,886 MM

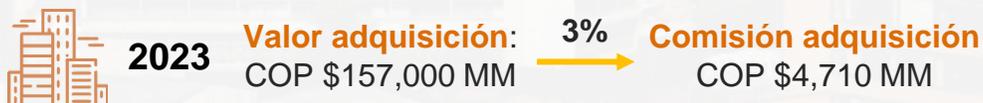
EJEMPLO CÁLCULO COMISION DE ADMINISTRACIÓN 2023

Estructura actual

1 COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN

	Estructura Actual
Ingresos	COP \$688,229 MM
NOI	COP \$566,000 MM
Activos Promedio	COP \$8.98 bn
FCD	COP \$32,766 MM
Comisión Administración	COP \$89,886 MM
Proporción	~ 1% de AUM

2 COMISIÓN POR ADQUISICIÓN



COMISIÓN TOTAL

Comisión Administración + Adquisición
COP \$94,596 MM

Este esquema no aplicó en 2023 en virtud del descuento unilateral, otorgado por el administrador inmobiliario.

Comparativo comisiones

ESTRUCTURA ACTUAL

Comisión Administración COP \$89,886MM

+

Comisión Adquisición COP \$4,710MM

Total Comisión COP \$94,596 MM

No aplica comisión mínima

ESTRUCTURA PROPUESTA

Comisión NOI COP \$44,637MM

+

Comisión FCD COP \$9,196MM

Total Comisión COP \$53,833MM

Comisión Mínima
1.1% anual del patrimonio

COMISIÓN TOTAL

Estructura actual
COP \$94,596MM

Estructura propuesta
COP \$60,064MM

CONCEPTOS SOBRE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Han estado disponibles en: <https://pei.com.co/landing-asamblea-extraordinaria-2023/#>



Opinión del Agente de Manejo



Opinión del Representante Legal de
los Inversionistas



Opinión de la Calificadora de
Riesgos

MODIFICACIONES AL PROSPECTO

Texto actual

Texto propuesto

<i>Texto Vigente (As is)</i>	<i>Propuesta Modificatoria</i>
<p>“6. Remuneración. En caso de que la Administradora acepte esta oferta, la Fiduciaria pagará a la Administradora la siguiente remuneración por los servicios objeto de esta Oferta.</p> <p>6.1. Comisión por administración del 1.0% anual del valor promedio del PEI.</p> <p>6.2. Comisión del 3.0% sobre el valor de cada emisión.</p> <p>6.3. Una comisión del 3.0% sobre el valor de las Inversiones Admisibles (exceptuando los Activos Financieros) en las cuales invierta el PEI cuando los recursos no provengan de una emisión en el mercado público de valores.</p> <p>6.4. Comisión de 1.0% del valor de la operación de Endeudamiento Financiero de Corto Plazo utilizada por el PEI para (i) la adquisición de la respectiva Inversión Admisible (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento Financiero de Corto Plazo; o (ii) la realización de una mejora financiada con Endeudamiento Financiero de Corto Plazo.</p> <p>Una vez la operación de Endeudamiento Financiero de Corto Plazo es utilizada por el PEI para (i) la adquisición de la respectiva Inversión Admisible (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento Financiero de Corto Plazo; o (ii) la realización de una mejora financiada con Endeudamiento Financiero de Corto Plazo se haya pagado en su totalidad, la respectiva comisión se dejará de causar.</p> <p>La comisión será del 1.0% anual sobre el valor de la operación del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo, cobrada así:</p>	<p>“6. Remuneración</p> <p>6.1. El Patrimonio Autónomo pagará a favor de la Administradora, las siguientes comisiones como remuneración mensual por su gestión de administración (la “<u>Comisión de Administración</u>”), dicha Comisión de Administración será pagadera dentro de los 5 primeros días calendario de cada mes, y corresponde a la suma de:</p> <p>(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,</p> <p>(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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

MODIFICACIONES AL PROSPECTO

Texto actual

$$\sum \left[\frac{\text{Valor Crédito}}{\# \text{ días calendario del mes}} \times \left[\frac{\# \text{ días calendario de permanencia de crédito durante el mes}}{12} \right] \right] \times \frac{1\%}{12}$$

6.5 En los casos en que el Patrimonio Autónomo adquiera la respectiva Inversión Admisible (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo, Terranum recibirá las siguientes comisiones:

6.5.1. Comisión del 0.5% del valor de la operación de Endeudamiento Financiero de Largo Plazo utilizada por el PEI para (i) la adquisición de la respectiva Inversión Admisible (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo; o (ii) la realización de una mejora financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo.

Una vez la operación de Endeudamiento Financiero de Largo Plazo utilizada por el PEI para (i) la adquisición de la respectiva Inversión Admisible (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo; o (ii) la realización de una mejora financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo se haya pagado en su totalidad, la respectiva comisión se dejará de causar.

La comisión es del 0.5% anual sobre el valor de la operación del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo, cobrada mensualmente así:

$$\sum \left[\frac{\text{Valor Crédito}}{\# \text{ días calendario del mes}} \times \left[\frac{\# \text{ días calendario de permanencia de crédito durante el mes}}{12} \right] \right] \times \frac{0,5\%}{12}$$

6.5.2. Siempre y cuando el Rendimiento de la Inversión Admisible (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento de Largo Plazo sea mayor a la Tasa de Interés

Texto propuesto

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”.

MODIFICACIONES AL PROSPECTO

Texto actual

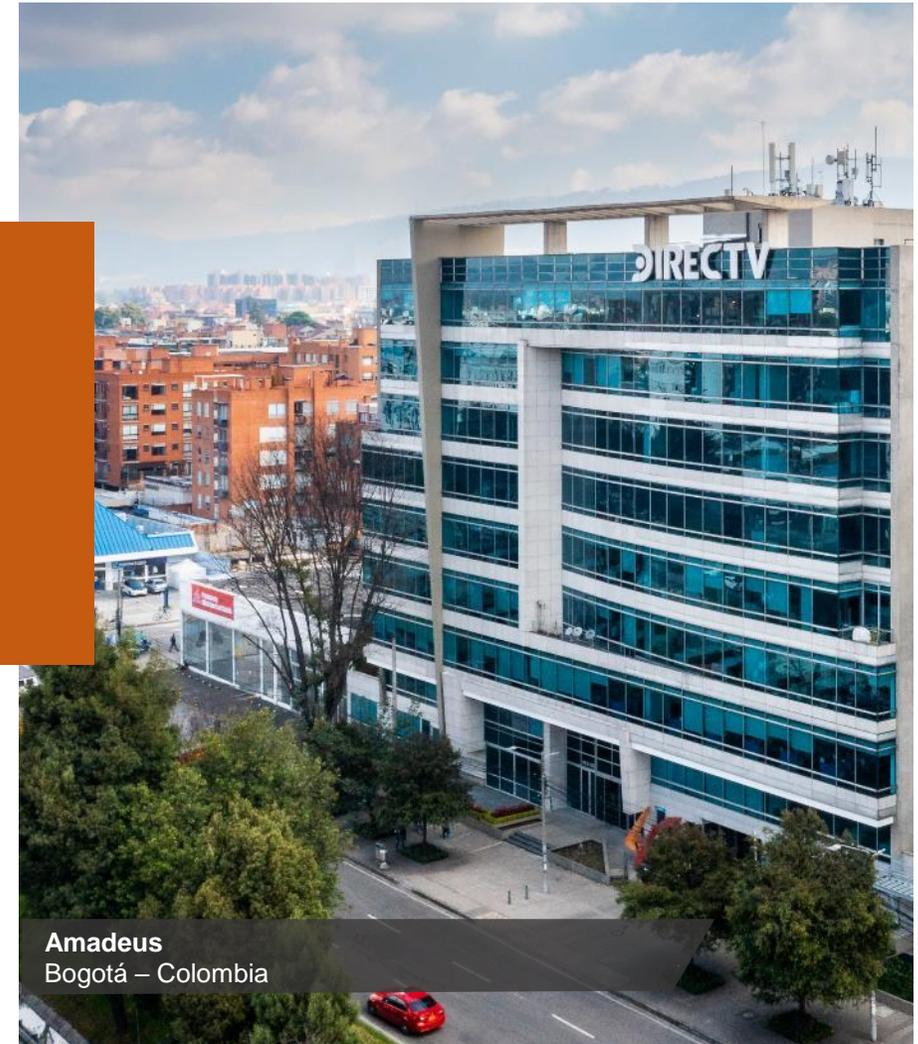
establecida en la operación de Endeudamiento Financiero de Largo Plazo utilizada por el PEI para (i) la adquisición de la respectiva Inversión Admisible (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo; o (ii) la realización de una mejora financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo, se reconocerá una comisión adicional a la establecida en el numeral 6.5.1 anterior, del 0.5% del valor de la operación de Endeudamiento Financiero de Largo Plazo utilizada por el PEI para (i) la adquisición de la respectiva Inversión Admisible (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo; o (ii) la realización de una mejora financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo.

Dicha comisión se dejará de causar una vez que la operación de Endeudamiento Financiero de Largo Plazo haya sido pagada en su totalidad”.

Texto propuesto

Intervención

**Presentación para aprobación
del esquema de remuneración de la
Administradora Inmobiliaria**



Amadeus
Bogotá – Colombia

2023

La decisión se tomará por mayoría especial igual o superior al 40% de los títulos en circulación

Votación

**Presentación para aprobación
del esquema de remuneración**



Amadeus
Bogotá – Colombia

01

Verificación del quórum.



02

Lectura y aprobación del orden del día.



03

Designación del presidente y secretario de la reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.



04

Presentación, para aprobación, de la eliminación del “Beneficio de la Fundación” y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



05

Presentación, para aprobación, de la modificación de la definición de Patrimonio Autónomo, y la consecuente modificación al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



06

Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración de la Administradora Inmobiliaria, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Administración Inmobiliaria, anexo del Contrato de Fiducia y del Prospecto.



07

Presentación, para aprobación, de aspectos relacionados con la estructura de capital de PEI (Endeudamiento Financiero y Flujo de Caja Distribuible), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



08

Presentación, para aprobación, de propuestas en materia de gobierno corporativo (modificación a la composición del Comité Asesor y disposiciones alrededor del plazo para ratificación del Representante Legal de los Inversionistas), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



09

Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración del Agente de Manejo, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



Centro Comercial Único
Cali – Colombia



07

ESTRUCTURA DE CAPITAL
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO Y
FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

$$\text{LOAN TO VALUE (LTV)} = \frac{\text{Deuda Financiera}}{\text{Activos del Patrimonio Autónomo}}$$

Estructura actual

Endeudamiento total ≤ 40%

Endeudamiento CP ≤ 35%

Endeudamiento LP ≤ 35%

Estructura propuesta

Endeudamiento total ≤ 35%

Endeudamiento CP ≤ 30%

Endeudamiento LP ≤ 30%

**Nueva
condición**



**Indicador de
cobertura
intereses
trimestral**

$$= \frac{\text{EBITDA}^1}{\text{Gasto Financiero Neto}} \geq$$

1.7x



Se habilita la toma de endeudamiento para nuevas adquisiciones de Activos Inmobiliarios.

1. Corresponde a la utilidad operacional antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.

PERIODICIDAD ACTUAL

El pago del Flujo de Caja Distribuible se hace trimestralmente el 10° día hábil de los meses de:

Febrero

Mayo

Agosto

Noviembre



Adicional

El Comité Asesor podrá autorizar pagos extraordinarios de Flujo de Caja Distribuible.

USO RECURSOS

El Flujo de Caja Distribuible por Desinversión tendrá los siguientes destinos:

- a Distribución a los inversionistas
- b Reinversión en Activos Inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la Política de Inversión.
- c Pagar el Endeudamiento Financiero.

Adicional

Pago del Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo y a Opción del Inversionista.

CONCEPTOS SOBRE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Han estado disponibles en: <https://pei.com.co/landing-asamblea-extraordinaria-2023/#>



Opinión del Agente de Manejo



Opinión del Representante Legal de
los Inversionistas



Opinión de la Calificadora de
Riesgos

MODIFICACIONES AL PROSPECTO

Actualmente

Propuesta

Texto Vigente (As Is)	Propuesta Modificatoria
<p data-bbox="644 496 1047 515">"Sección 2.3.4 - Endeudamiento Financiero</p> <p data-bbox="644 546 682 565">(...)</p> <ul data-bbox="682 596 1251 768" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="682 596 1251 768">• 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 (iv) llevar a cabo las operaciones de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo. <ul data-bbox="682 1175 1251 1289" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="682 1175 1251 1289">• El valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el cuarenta por ciento (40%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo). 	<p data-bbox="1276 496 1620 515">"2.3.4 - Endeudamiento Financiero</p> <p data-bbox="1276 546 1314 565">(...)</p> <ul data-bbox="1314 582 1888 775" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1314 582 1888 775">▪ 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. <p data-bbox="1345 811 1888 1125">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.</p> <ul data-bbox="1314 1182 1888 1275" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1314 1182 1888 1275">▪ 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)

MODIFICACIONES AL PROSPECTO

Actualmente

- El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (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 Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).
- (...)

“Sección 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.

En el evento de la venta de Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, los recursos derivados de esta transacción serán sumados al Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas, en los siguientes eventos: (i) cumplidos los

Propuesta

- 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).
- (...)

“Sección 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

MODIFICACIONES AL PROSPECTO

Actualmente

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, (ii) la liquidación del Patrimonio Autónomo, o (iii) cuando el Comité Asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y conveniencia.

(...)"

"Sección 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 (10º) del mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de octubre y el 31º de diciembre del año anterior.
2. El décimo día (10º) hábil del 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.
3. El décimo día (10º) hábil del mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de abril y el 30 de junio del año en curso.
4. El décimo día (10º) hábil del mes de noviembre se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo

Propuesta

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.

(...)"

"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 1º 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

MODIFICACIONES AL PROSPECTO

Actualmente

comprendido entre el 1º de julio y el 30 de septiembre del año en curso.

Propuesta

entre el 1º 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.”

Intervención

**Presentación para aprobación
de la estructura de capital
Endeudamiento y Flujo de
Caja Distribuible**



Amadeus
Bogotá – Colombia

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2023

La decisión se tomará por mayoría especial igual o superior al 40% de los títulos en circulación

Votación

Presentación para aprobación
de la estructura de capital
Endeudamiento y Flujo de
Caja Distribuible



01

Verificación del quórum.



02

Lectura y aprobación del orden del día.



03

Designación del presidente y secretario de la reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.



04

Presentación, para aprobación, de la eliminación del “Beneficio de la Fundación” y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



05

Presentación, para aprobación, de la modificación de la definición de Patrimonio Autónomo, y la consecuente modificación al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



06

Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración de la Administradora Inmobiliaria, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Administración Inmobiliaria, anexo del Contrato de Fiducia y del Prospecto.



07

Presentación, para aprobación, de aspectos relacionados con la estructura de capital de PEI (Endeudamiento Financiero y Flujo de Caja Distribuible), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



08

Presentación, para aprobación, de propuestas en materia de gobierno corporativo (modificación a la composición del Comité Asesor y disposiciones alrededor del plazo para ratificación del Representante Legal de los Inversionistas), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



09

Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración del Agente de Manejo, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2023



ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
DE INVERSIONISTAS 2023

Edificio WBP
Bogotá – Colombia



08

PROPUESTAS DE GOBIERNO CORPORATIVO

COMITÉ ASESOR



EN LA ACTUALIDAD, los miembros independientes, personas naturales, del Comité Asesor son nombrados por periodos de 2 años y pueden ser reelegidos por varios períodos, sin tener una limitación en el tiempo de permanencia en el cargo.



SE PROPONE un límite máximo en el cargo por parte de los miembros independientes, personas naturales, del Comité Asesor.

Así, se propone que los mismos sean elegidos por un periodo de 2 años, prorrogable hasta por 4 períodos adicionales de igual término, teniendo así un período máximo en el cargo de 10 años.

Se adiciona un término transitorio de 6 años, contados a partir de la fecha en la que se celebre la reunión ordinaria de la Asamblea de Inversionistas de 2024, para reemplazar a quienes a la fecha son miembros independientes, personas naturales del Comité Asesor.

REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS



EN LA ACTUALIDAD, el Representante Legal de los Inversionistas es nombrado en su cargo de manera indefinida en el tiempo.



SE PROPONE que a partir de la reunión ordinaria de la Asamblea de Inversionistas de 2027 y cada 3 años en la sesión ordinaria, se ponga a consideración de la Asamblea de Inversionistas, la ratificación del Representante Legal de los Inversionistas.

CONCEPTOS SOBRE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Han estado disponibles en: <https://pei.com.co/landing-asamblea-extraordinaria-2023/#>



Opinión del Agente de Manejo



Opinión del Representante Legal de
los Inversionistas



Opinión de la Calificadora de
Riesgos

MODIFICACIONES AL PROSPECTO

Actualmente

Propuesta

V. ASUNTOS DE GOBIERNO CORPORATIVO

Documentos por modificar: Contrato de Fiducia y Prospecto (Definiciones, encabezado y el primer, segundo, tercer y cuarto *bullet* del numeral 1 de la § 2.5.2, y segundo párrafo y el párrafo transitorio de la §2.1.7)

Nuevas definiciones según la propuesta modificatoria

“Definiciones

(...)

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

(...)”.

Texto Vigente (As Is)

“Sección 2.5.2. Comité Asesor

(...)

1. Composición del Comité Asesor:

El Comité Asesor estará compuesto por los siguientes nueve (9) miembros elegidos para un periodo de dos (2) años.

- *El Representante Legal de los Inversionistas.*
- *Tres representantes de la Administradora.*
- *El gerente general o presidente de la Administradora; y*
- *Cuatro 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.*

(...)”.

Propuesta Modificatoria

“Sección 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.

MODIFICACIONES AL PROSPECTO

Actualmente

Propuesta

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”.

Intervención

**Límite máximo del periodo de
miembros independientes
Comité Asesor**



Amadeus
Bogotá – Colombia

2023

La decisión se tomará por mayoría especial igual o superior al 40% de los títulos en circulación

Votación

**Límite máximo del periodo de miembros
independientes Comité Asesor**



Amadeus
Bogotá – Colombia

01

Verificación del quórum.



02

Lectura y aprobación del orden del día.



03

Designación del presidente y secretario de la reunión y nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.



04

Presentación, para aprobación, de la eliminación del “Beneficio de la Fundación” y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



05

Presentación, para aprobación, de la modificación de la definición de Patrimonio Autónomo, y la consecuente modificación al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



ORDEN DEL DÍA

06

Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración de la Administradora Inmobiliaria, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Administración Inmobiliaria, anexo del Contrato de Fiducia y del Prospecto.



07

Presentación, para aprobación, de aspectos relacionados con la estructura de capital de PEI (Endeudamiento Financiero y Flujo de Caja Distribuible), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



08

Presentación, para aprobación, de propuestas en materia de gobierno corporativo (modificación a la composición del Comité Asesor y disposiciones alrededor del plazo para ratificación del Representante Legal de los Inversionistas), y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



09

Presentación, para aprobación, del esquema de remuneración del Agente de Manejo, y las consecuentes modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto.



Instituto Educativo CESDE
Medellín – Colombia



09

ESQUEMA DE REMUNERACIÓN
DEL AGENTE DE MANEJO

REMUNERACIÓN AGENTE DE MANEJO

Estructura Actual

El Contrato de Fiducia establece que la Fiduciaria determina el valor que resulte de las siguientes metodologías y al momento del cobro de la comisión, deberá escoger la metodología que resulte en un menor valor mensual.

Metodología No 1

Otrosí No 7, Julio 24 de 2012

- Comisión mensual calculada en SMMLV escalonada de acuerdo al saldo de capital invertido de Pei.
- Capital Invertido = Colocación + Endeudamiento

Capital Invertido

COP 6,854 bn*

SMMLV 1234
Comisión* COP \$15.704 MM
Año 2023

Metodología No 2

Otrosí No 13, Octubre 1 de 2018

- Comisión mensual de 0,15% Anual sobre el valor total de los activos de Pei.

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

Activos Administrados

COP 9,077 bn*

Comisión* COP \$12.460 MM
Año 2023

- bn* Información promedio con corte a 30 de Nov de 2023
- Comisión* acumulada a 30 de Nov de 2023

Con la modificación realizada en Octubre de 2018, la Eficiencia en la estructura de gastos de PEI es de:

Año	Diferencia en Metodologías
2018	172.867.116,00
2019	165.965.559,00
2020	688.098.000,00
2021	1.173.483.036,00
2022	2.062.471.385,00
2023*	3.243.467.439,00
Total	7.506.352.535,00

2023* a 30 de Noviembre de 2023

Estructura Propuesta

Año 2023

Comisión por Administración

Comisión mensual de 0,125% Anual sobre el valor total de los activos



Comisión de 0,85% sobre el FCD Ajustado distribuido trimestralmente

Comisión Máxima

En cualquier caso, la remuneración de la Fiduciaria no podrá exceder al 0.15% anual sobre el valor de los activos

Activos Totales

COP 9.077 bn*

FCD

COP 63.145 MM

Ejemplo Calculo Comisión

Año 2023

Comisión sobre activos*

COP 10.401 MM



Comisión sobre FCD

COP 536 MM

Comisión Total

COP 10.937 MM

- *bn** Información promedio con corte a 30 de Nov de 2023
- *Comisión sobre activos** Valor estimado acumulada a 30 de Nov de 2023

Comparativo comisiones

Año 2023

ESTRUCTURA ACTUAL

Comisión sobre
capital invertido

COP 15.704 MM

o

Comisión sobre
valor de los activos

COP 12.460 MM

Comisión

COP 12.460 MM

Se deberá escoger la metodología que resulte en un menor valor mensual

ESTRUCTURA PROPUESTA

Comisión sobre
valor de los activos

COP 10.401 MM

+

Comisión sobre
FCD

COP 536 MM

Comisión Total

COP 10.937 MM

En cualquier caso, la remuneración de la Fiduciaria no podrá exceder al 0.15% anual sobre el valor de los activos

CONCEPTOS SOBRE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Han estado disponibles en: <https://pei.com.co/landing-asamblea-extraordinaria-2023/#>



Opinión del Representante Legal de
los Inversionistas

BRC Ratings

A Company of **S&P Global**



Opinión de la Calificadora de
Riesgos

MODIFICACIONES AL CONTRATO DE FIDUCIA Y AL PROSPECTO

Actualmente

Propuesta

VI. ESQUEMA DE REMUNERACIÓN DEL AGENTE DE MANEJO

Documento por modificar: Contrato de Fiducia (§22).																													
Texto Vigente (As Is)		Propuesta Modificatoria																											
<p>“22. Remuneración de la Fiduciaria</p> <p>Por la prestación del servicio de Agente de Manejo la Fiduciaria tendrá derecho a la siguiente comisión, la cual será neta de IVA, será un gasto del Patrimonio Autónomo y será descontada directamente de los recursos administrados.</p> <p>A partir del 01 de octubre de 2018, una comisión mensual equivalente al menor valor que resulte entre:</p> <p>(i) La metodología autorizada por la Asamblea General de Inversionistas mediante Orosí 7, a saber:</p> <p>Los SMMLV indicados en la tabla adjunta, la cual variará de acuerdo con cada rango de montos del saldo de Capital Invertido:</p>		<p>“22. Remuneración de la Fiduciaria</p> <p>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:</p> <p>1. A partir de la aprobación de la Asamblea de Inversionistas se facturará una comisión mensual calculada con base en la siguiente metodología:</p> $\text{Comisión}_t = \sum_{i=1}^n \text{Activos Totales del PA PEI}_t \times \frac{0.125\%}{365}$ <p>Donde</p> <p>t = el mes en el cual se genera la facturación de la comisión.</p> <p>i = 1 Día 1 de liquidación</p> <p>n = último día de liquidación</p> <p>Activos Totales = el valor total de los activos en el día i (según se refleja en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo).</p> <p>y</p> <p>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.</p>																											
<p style="text-align: center;">COMISION SOBRE SALDO EN CAPITAL INVERTIDO (COLOCACIÓN + ENDEUDAMIENTO)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DESDE</th> <th>HASTA</th> <th>SMMLV*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>450.000.000.001,00</td> <td>500.000.000.000,00</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>500.000.000.001,00</td> <td>550.000.000.000,00</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>550.000.000.001,00</td> <td>600.000.000.000,00</td> <td>101</td> </tr> <tr> <td>600.000.000.001,00</td> <td>650.000.000.000,00</td> <td>110</td> </tr> <tr> <td>650.000.000.001,00</td> <td>700.000.000.000,00</td> <td>119</td> </tr> <tr> <td>700.000.000.001,00</td> <td>750.000.000.000,00</td> <td>128</td> </tr> <tr> <td>750.000.000.001,00</td> <td>800.000.000.000,00</td> <td>137</td> </tr> <tr> <td>800.000.000.001,00</td> <td>850.000.000.000,00</td> <td>146</td> </tr> </tbody> </table>			DESDE	HASTA	SMMLV*	450.000.000.001,00	500.000.000.000,00	83	500.000.000.001,00	550.000.000.000,00	92	550.000.000.001,00	600.000.000.000,00	101	600.000.000.001,00	650.000.000.000,00	110	650.000.000.001,00	700.000.000.000,00	119	700.000.000.001,00	750.000.000.000,00	128	750.000.000.001,00	800.000.000.000,00	137	800.000.000.001,00	850.000.000.000,00	146
DESDE	HASTA	SMMLV*																											
450.000.000.001,00	500.000.000.000,00	83																											
500.000.000.001,00	550.000.000.000,00	92																											
550.000.000.001,00	600.000.000.000,00	101																											
600.000.000.001,00	650.000.000.000,00	110																											
650.000.000.001,00	700.000.000.000,00	119																											
700.000.000.001,00	750.000.000.000,00	128																											
750.000.000.001,00	800.000.000.000,00	137																											
800.000.000.001,00	850.000.000.000,00	146																											

MODIFICACIONES AL CONTRATO DE FIDUCIA Y AL PROSPECTO

Actualmente

850.000.000.001,00	900.000.000.000,00	154
900.000.000.001,00	950.000.000.000,00	163
950.000.000.001,00	1.000.000.000.000,00	172

*El número de salarios mínimos indicados y los cuales se aplicarán del 2012 en adelante, equivalen al 0.01% mensualmente sobre el saldo de capital invertido dentro de los rangos incluidos, es decir el equivalente a un 0.12% anual. El número de salarios mínimos mensuales legales vigentes continuará siendo el mismo para los años siguientes. Para efectos de liquidar la comisión del Agente de Manejo prevalecerá la tabla mencionada anteriormente.

Igualmente, en el evento que el monto de la emisión supere lo actualmente aprobado (un billón de pesos), los rangos SMMLV a aplicar corresponderán a los incrementos reflejados en la tabla anterior.

y

(ii) La Nueva Metodología, la cual se señala a continuación:

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

Donde:

t: el mes sobre el cual se va a cobrar la comisión;

i: los días del mes t

Activos: el valor total de los activos en el día i (según se refleja en la cuenta activos del balance

Propuesta

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:

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

MODIFICACIONES AL CONTRATO DE FIDUCIA Y AL PROSPECTO

Actualmente

del Patrimonio Autónomo). Esta comisión será calculada al cierre del día 25 de cada mes y será facturada el día hábil siguiente.

Así, las partes acuerdan que para el cálculo de la comisión del Agente de Manejo la Fiduciaria deberá calcular el valor que resulte en las dos metodologías y, al momento del cobro de la comisión, escoger la metodología que resulte en un menor valor mensual para el cobro de la comisión con corte al 25 de cada mes para ser facturada el siguiente día hábil”.

Propuesta

Intervención

Presentación para aprobación
del esquema de remuneración



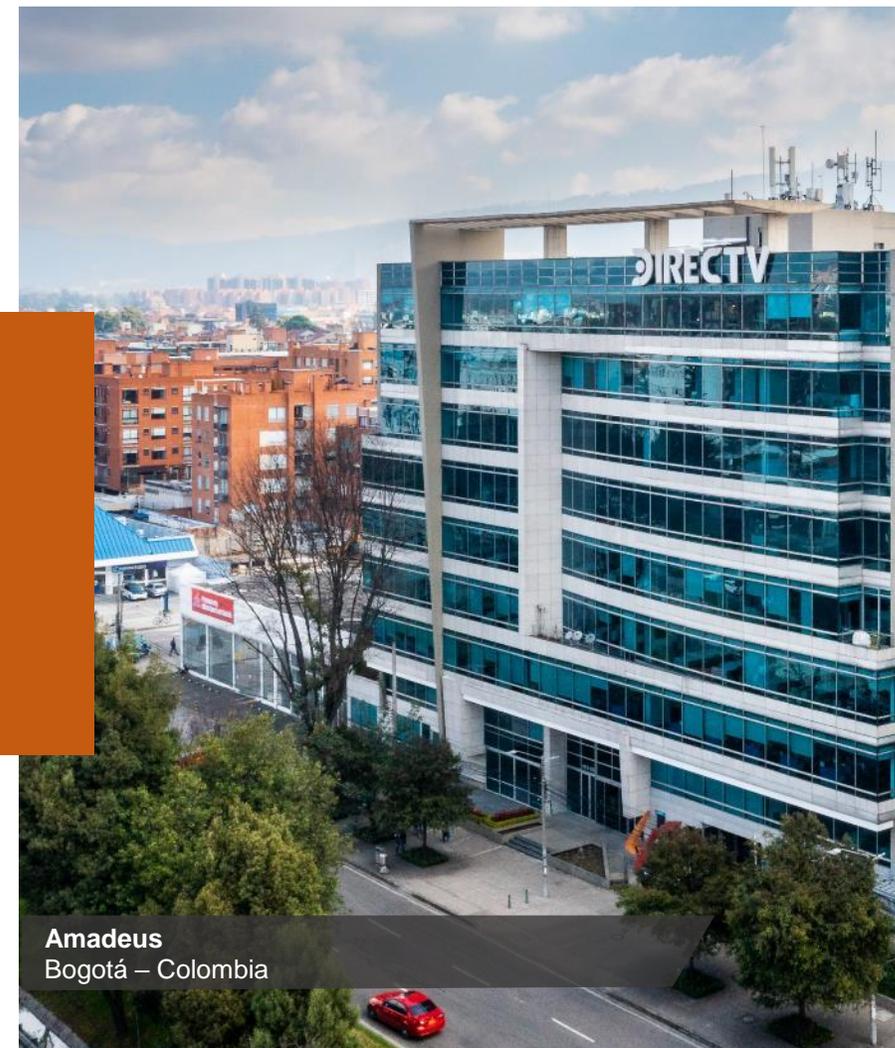
Amadeus
Bogotá – Colombia

2023

La decisión se tomará por mayoría especial igual o superior al 40% de los títulos en circulación

Votación

**Presentación para aprobación
del esquema de remuneración**



Amadeus
Bogotá – Colombia

2023



Si usted está presencial en el sitio de la Asamblea le informamos que el parqueadero no tiene costo. Cualquier inquietud acercarse al equipo de Pei Asset Management.





www.pei.com.co



Calle 28 #13ª - 75, piso 34. Bogotá, Colombia



Tel: (+57) 311 2195779



inversionistas@pei.com.co

Gracias

2023



OTRAS NUEVAS DEFINICIONES

Comisión de Administración

Ganancia en Venta

NOI

Valor de Referencia

Fecha de Referencia

Flujo de Caja Distribuible
Ajustado

Flujo de Caja Distribuible por
Desinversión

Gasto Financiero Neto

Indicador Cobertura de
Intereses

Utilidad de la Operación

2023

Comisión de Administración

Comisión de remuneración mensual por gestión de administración que será pagadera dentro los primeros 5 días calendario de cada mes, corresponde a la suma de:

- Un monto equivalente al 0.70% nominal mensual del NOI de los 12 meses calendario completos.
- Un monto equivalente al 1.00% nominal mensual del Flujo de Caja Distribuible Ajustado pagado por el PEI durante los 12 meses calendario completos.
- 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.



2023

Ganancia en Venta

Se denomina **Ganancia en Venta** cuando 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.



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, según se reporte dicho patrimonio contable en los estados financieros periódicos del Patrimonio Autónomo.



Fecha de Referencia

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.



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

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”).



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.

