

**OTROSÍ NO. 16 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS**

Entre los suscritos a saber, por una parte,

- (i) PEI ASSET MANAGEMENT S.A.S., originador del **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS** (en adelante el "Originador"), sociedad identificada con N.I.T. 900.018.481-3 domiciliada en Bogotá D.C. y representada legalmente en este acto por Jairo Alberto Corrales, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. e identificado con la cédula de ciudadanía que se indica al pie de su firma quien actúa en su calidad de representante legal del Originador debidamente facultado para dichos efectos: y, por a otra,
- (ii) FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., agente de manejo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS** (en adelante el "Agente de Manejo"), sociedad de servicios financieros identificada con N.I.T. 800.256.769- 6, 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, y legalmente representada en este acto por Edwin Díaz, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá e identificado con la cédula de ciudadanía que se indica al pie de su firma quien actúa en su calidad de representante legal del Agente de Manejo, debidamente facultado para dichos efectos, sociedad que, en conjunto con el Originador, serán denominados como las "Partes".

Las Partes han convenido celebrar el presente otrosí No. 16 (en adelante el "Otrosí No. 16") al contrato de fiducia celebrado entre el Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo, el 2 de febrero de 2006 (en adelante el "Contrato de Fiducia"), y cuya posición contractual de originador fue objeto de cesión, en favor del Originador, el 5 de noviembre de 2019.

Los términos iniciados en mayúscula a lo largo de este Otrosí No. 16 tendrán el significado que a los mismos se les asigna en el Contrato de Fiducia salvo que se indique lo contrario.

El presente Otrosí se regirá por lo establecido en el clausulado del mismo y en lo no previsto en el mismo, por la ley aplicable, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. Que el 2 de febrero de 2006, la sociedad Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo celebraron el Contrato de Fiducia para llevar a cabo una titularización inmobiliaria.
2. Que el 14 de diciembre de 2006, Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 1.
3. Que el 3 de marzo de 2008, Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 2.

4. Que el 1 de junio de 2009, Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 3.
5. Que el 16 de julio de 2010, Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 4.
6. Que el 6 de octubre de 2010, Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 5.
7. Que el 30 de septiembre de 2011, Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 6.
8. Que el 10 de octubre de 2012, Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo modificaron el Contrato de Fiducia mediante el Otrosí No. 7.
9. Que el 16 de septiembre de 2013, Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 8.
10. Que el 6 de diciembre de 2013, Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 9.
11. Que el 29 de julio de 2014, Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 10.
12. Que el 06 de septiembre de 2016, Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 11.
13. Que el 09 de septiembre de 2016, Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 12.
14. Que el 01 de octubre de 2018, Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 13.
15. Que el 11 de junio de 2019, Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 14.
16. Que el 5 de noviembre de 2019, Estrategias Corporativas S.A. cedió a favor de PEI Asset Management S.A.S. la posición contractual como Originador y Fideicomitente que detentaba en el Contrato de Fiducia.
17. Que el 11 de junio de 2019, Estrategias Corporativas S.A. y el Agente de Manejo modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 14.1
18. Que el 1º de julio de 2021, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 15.

19. Que el 15 de junio de 2022 en sede de la reunión extraordinaria no presencial No. 25 de la Asamblea General de Inversionistas se aprobó eliminar, modificar y adicionar algunas disposiciones al Contrato de Fiducia.
20. Que tomando en consideración lo anterior, las Partes han acordado suscribir este Otrosí No. 16 que se registrá por las siguientes,

CLÁUSULAS

Cláusula 1 Se elimina en su integridad la Sección 20.05 de la cláusula 20 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:

“20.05 Valor Nominal e Inversión Mínima.

Los Títulos serán denominados en moneda legal colombiana y su valor nominal será aquel establecido en el prospecto de emisión y colocación del respectivo Tramo, según el mismo sea modificado en las distribuciones de Flujo de Caja Distribuible en las que se hagan restituciones parciales de la inversión inicial de los Inversionistas, divulgadas por el Agente de Manejo en cumplimiento de la normatividad aplicable de información relevante. La inversión mínima en el mercado primario y la negociación mínima en el mercado secundario será de un (1) Título.

Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha de la presente modificación del Contrato de Fiducia y producto de la división de los Títulos (split), el número de Títulos en circulación es de 43.142.200.”

Cláusula 2 Se eliminan las definiciones de “Mercado Principal” y “Títulos” en la sección de definiciones del Contrato de Fiducia y se reemplazan en su integridad por el siguiente texto:

(...)

*“**Mercado Principal**” significa el mercado en el cual se dan las negociaciones de títulos, cuya inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores se efectúa conforme a la Parte 5 del Decreto 2555, en el cual los Títulos son ofrecidos al público en general a través del sistema de renta variable.”*

(...)

*“**Títulos**” significan los títulos participativos denominados “Títulos PEI”, emitidos por el Patrimonio Autónomo, cuyos términos y condiciones se especifican en el Prospecto y el Contrato de Fiducia.*

Cláusula 3 Se adicionan las siguientes definiciones a la sección de definiciones del Contrato de Fiducia:

*“**Factor de Ajuste**” tiene el significado previsto en la Sección 20.11 del Contrato de Fiducia.”*

“Máximo de Títulos de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo tiene el significado previsto en la Sección 20.11 del Contrato de Fiducia.”

“Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo significa el precio de readquisición de los Títulos bajo la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo, calculado en la forma prevista en la Sección 20.11 del Contrato de Fiducia.”

“Precio de Valoración significa el precio reportado por la Bolsa de Valores de Colombia en la subasta de cierre o el mayor valor del último precio de valoración reportado por los proveedores de precio.”

“Precio Máximo de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo significa el resultado de multiplicar el Valor Patrimonial por Título por uno menos la tasa interna de retorno del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo que se haya reportado al Comité Asesor en su sesión mensual del mes inmediatamente anterior a la operación de readquisición correspondiente.”

“Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo significa la readquisición de Títulos que se implemente por el Patrimonio Autónomo de conformidad con los términos previstos en la Sección 20.11 del Contrato de Fiducia.”

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

Cláusula 4 Se modifica el título del literal (a) de la Sección 20.11 del Contrato de Fiducia y se incluye el literal (b) a la Sección 20.11 el cual quedará de la siguiente forma:

20.11 Readquisición de Títulos

- (a) Readquisición de Títulos a opción del Inversionista. (...)
- (b) Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo.

El Patrimonio Autónomo podrá, en consideración, entre otros, a las condiciones de mercado, y según las funciones del Comité Asesor establecidas en la Sección 11.3 del Contrato de Fiducia, adoptar la decisión de readquirir Títulos (“la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo”) hasta por un máximo equivalente al 10% del número total de los Títulos emitidos y en circulación el día hábil anterior a la primera Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo (el “Máximo de Títulos de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo”).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Precio de Valoración por Título = Px_{valT}
Valor Patrimonial por Título = Val_{patT}
Costo de Endeudamiento de Largo Plazo del Mes Anterior a la Fecha de la Readquisición = Kd_{portLP}

Fecha de la Operación de Readquisición = t

Precio Máximo de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo
= $Px_{Max_{RadqPA}}$
 $Px_{Max_{RadqPA}} = Val_{patT t-1} * (1 - Kd_{portLP})$

Factor de Ajuste = Fx_{Adj}

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

Precio más alto de demanda existente al momento de ingresar la orden
= Px_{dmt}

Último precio transado que haya marcado precio = Px_{ult}

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

$$Px_{RadqPA} = \text{Max}(Px_{dmt} | Px_{ult} | \text{Max}(Px_{valT})) * (1 + Fx_{Adj})$$

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

El pago del Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo se realizará empleando fondos de manera individual o conjunta que provengan de: (i) Flujo de Caja Distribuible, (ii) capital derivado de la Enajenación de Activos Inmobiliarios, y/o (iii) Endeudamiento Financiero. En el evento en que los fondos provengan de Endeudamiento Financiero, éste deberá ser amortizable contemplando como mínimo, un periodo de amortización anual y, en cualquier caso, dentro de los límites del Endeudamiento Financiero establecidos la Sección 2.3.4 del Prospecto y el numeral 7.2 del Contrato de Fiducia.

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

El Flujo de Caja Distribuible a ser utilizado como fuente de pago para efectos de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo no podrá exceder el 30% del total de dicho flujo.

Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el día hábil en que se publique el aviso de convocatoria en cualquiera de los diarios de amplia circulación aquí mencionados, o en cualquier otro medio idóneo a criterio de la Superintendencia, ni el día hábil de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas”.

Cláusula 8 Se elimina en su integridad la Sección 13.6 del Contrato de Fiducia, y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:

“13.6 Convocatoria a Reuniones Extraordinarias

“Las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas serán convocadas con cinco (5) días comunes de anticipación a través de cualquiera de los siguientes medios: (i) avisos publicados en un diario de amplia circulación nacional en Colombia de forma impresa o digital y en el sitio web dispuesto por la Administradora, en el sitio web del Agente de Manejo o en el sitio web del Representante Legal de los Inversionistas; (ii) a través de mecanismos de contacto basados en el uso de la tecnología como mensajes de correo electrónico, mensajes de texto utilizando los datos de contacto que el Inversionista tenga registrados ante DECEVAL; o (iii) por cualquier otro medio idóneo a criterio de la Superintendencia que garantice igualmente la más amplia difusión de la citación. En la convocatoria para reuniones extraordinarias se deberá insertar el orden del día y la asamblea no podrá deliberar y decidir sobre temas no incluidos en éste, a menos que la mayoría de los Inversionistas representados en la reunión disponga ocuparse de otros temas. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración el día hábil en que se publique el aviso de convocatoria en cualquiera de los diarios de amplia circulación aquí mencionados, o en cualquier otro medio idóneo a criterio de la Superintendencia, ni el día hábil de celebración de la reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas.

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

Cláusula 9 Se adiciona el literal (k) a la Sección 11.3 del Contrato de Fiducia:

“11.3 Atribuciones del Comité Asesor

(...)

“(k) Autorizar el número de Títulos emitidos y en circulación objeto de las operaciones de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo, así como los fondos para llevar a cabo las mismas de conformidad con los términos de la Sección 20.11(b) de este

Contrato. Así mismo, corresponde al Comité Asesor la aprobación y modificación del manual operativo para llevar a cabo las operaciones de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo y todas las demás funciones que de conformidad con lo establecido en el Prospecto y el Contrato de Fiducia correspondan al Comité Asesor para llevar a cabo dichas operaciones”

- Cláusula 10** El presente Otrosí No. 16 rige a partir de la fecha en la que la Superintendencia Financiera de Colombia autorice la suscripción de la adenda respectiva al Prospecto de los títulos participativos del PEI, por medio de la cual se incorporan las modificaciones aquí previstas al Contrato de Fiducia.
- Cláusula 11** Las demás disposiciones contenidas en el Contrato de Fiducia no serán objeto de modificación alguna a través del presente Otrosí No. 16.

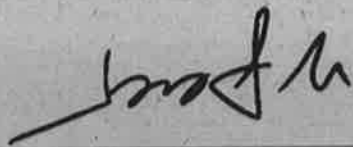
[sigue página de firmas]



[página de firmas]

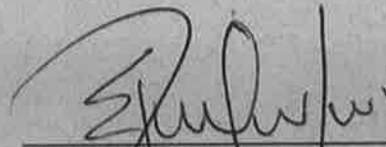
Las Partes suscriben este Otrosí N°16 el primer día del mes de agosto del año 2022 en dos ejemplares.

EL ORIGINADOR



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**
ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS.

EL AGENTE DE MANEJO



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.

Los inversionistas representados por Fiduciaria Colombiana del Comercio Exterior – Fiducoldex S.A. en su calidad de Representante Legal de los Inversionistas y el Centro Rural Sofía Koppel de Pardo, la Asociación Santa Cruz, en su calidad de beneficiarios suscriben el presente documento en señal de aceptación.

**REPRESENTANTE LEGAL DE LOS
INVERSIONISTAS**



DAMARYS NOVOA ALFONSO
C.C.: 52.171.822 de Bogotá D.C
Representante Legal Suplente
FIDUCOLDEX S.A.

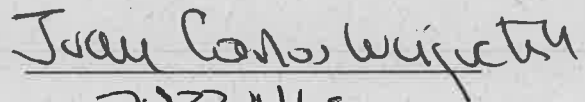
BENEFICIARIOS



Rodrigo Arredondo Pineda
C.C.: 80.089.506
Representante Legal
Centro Rural Sofia Koppel de Pardo

APROBADO EN SU PARTE LEGAL

V. Bn. 
FIDUCOLDEX S.A.



C.C.: 74234169
Representante Legal
Asociación Santa Cruz

