

**OTROSÍ NO. 17
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., Fideicomitente o el originador del **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS** (en adelante el "Fideicomitente" o "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 debidamente facultado para dichos efectos; y, por la otra Parte .
- (ii) FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., actuando en calidad de 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 Roberto Díaz Chala, 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. 17 (en adelante el "Otrosí No. 17") 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 del año 2019.

Los términos iniciados en mayúscula a lo largo de este Otrosí No. 17 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.
18. Que el 1º de julio de 2021, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 15.
19. Que el 1º de agosto de 2022, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 16.

PA

- 20: Que el 14 de diciembre de 2023 en sede de la reunión extraordinaria No. 28 de la Asamblea General de Inversionistas se aprobó eliminar, modificar y adicionar algunas disposiciones al Contrato de Fiducia.
21. Que tomando en consideración lo anterior, las Partes han acordado suscribir este Otrosí No. 17 que se regirá por las siguientes,

CLÁUSULAS

Cláusula 1 Se elimina la definición de “Patrimonio Autónomo” en la sección de definiciones del Contrato de Fiducia y se reemplazan 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 5 afectos a la finalidad del Contrato de Fiducia.”

(...)

Cláusula 2 Se adicionan las siguientes definiciones a la sección de definiciones del Contrato de Fiducia:

“Fecha de Referencia”: significa lo previsto en el párrafo transitorio del romanillo (i) del numeral 11.2 del Contrato de Fiducia.

“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 numeral 7.1 del Contrato de Fiducia”.

“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

RA

Cláusula 3 Se adiciona el segundo párrafo y el párrafo transitorio al numeral 3.5 de la Sección 3 del Contrato de Fiducia:

“3.5. 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”.*

Cláusula 4 Se elimina en su integridad el numeral 7.1 y se elimina el segundo párrafo del numeral 7.2 de la Sección 7 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:

“7. ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

7.1. 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 Gastó 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.”

7.2. (...)

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)

PA

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).

(...)"

Cláusula 5 Se elimina en su integridad el encabezado, el literal (a), (b), (c) y (d) de la Sección 11.2 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:

"11.2. 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

(...)"

Cláusula 6 Se modifica el literal (c)(iii) de la Sección 20.12 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:

"20.12. Rentabilidad de los Títulos

(c) (...)

(iii). 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. (...)

Cláusula 7 Se elimina en su integridad la Sección 20.13 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:

"20.13. 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 aprohar el pago de Flujo de Caja Distribuible, el Flujo de Caja Distribuible por Desinversión o del Flujo de Caja Distribuible Ajustado de forma extraordinaria."*

RA

Cláusula 8 Se elimina en su integridad la Sección 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:

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 Ajustado, que sea 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:

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

(...)

Cláusula 9 Se elimina la definición de “Beneficio de la Fundación”, y se elimina intencionalmente y en su integridad: el numeral 2.3 de la Sección 2 del Contrato de Fiducia, el literal (m) de la Sección 10.1 del del Contrato de Fiducia y el numeral 26.4 de la Sección 26 del Contrato de Fiducia.

Cláusula 10 Se elimina el literal (a) de la Sección 25.1 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:

“25.1. (...):

(a). 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.

(...)”

Cláusula 11 El presente Otrosí No. 17 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 12 Las demás disposiciones contenidas en el Contrato de Fiducia no serán objeto de modificación alguna a través del presente Otrosí No. 17.

[sigue página de firmas]

RA

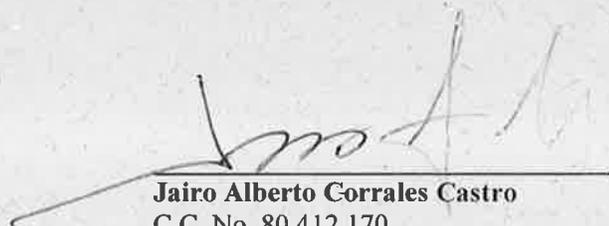


[página de firmas]

Las Partes suscriben este Otrosí No. 17 el día 18 del mes de enero de 2024 en dos ejemplares de igual tenor.

EL FIDEICOMITENTE - ORIGINADOR

EL AGENTE DE MANEJO

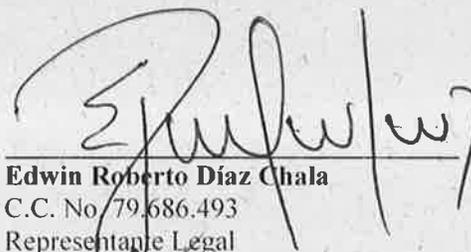


Jairo Alberto Corrales Castro

C.C. No. 80.412.170

Representante Legal

PEI Asset Management S.A.S., actuando en su función de Fideicomitente -originador del Patrimonio Estrategias Inmobiliarias - PEI.



Edwin Roberto Díaz Chala

C.C. No. 79.686.493

Representante Legal

Fiduciaria Cofficolombiana S.A., actuando únicamente en su calidad de Agente de Manejo y vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS - PEI.**



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 Sofia 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**



Lida Fernanda Afanador Tirado
C.C.: 53.164.562
Representante Legal
FIDUCOLDEX S.A.

BENEFICIARIOS -



C.C.: 80.687.506
Representante Legal
Centro Rural Sofia Koppel de Pardo



Carlos Jose Forero Ardila
C.C.: 1032455349
Representante Legal
Asociación Santa Cruz

