

INVESTORS
EXTRAORDINARY ASSEMBLY



2023

**WE WILL BEGIN
SHORTLY**

Please use:
Google Chrome

We require a 51% quorum of the outstanding Securities to start with the Assembly.



Dear Investor, please remember that the topics to transact during the Extraordinary Assembly have been available for consultation through the following links, from the release of the call's notice.



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



Management Agent:



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



Investors Legal Representative:



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



Main Desk



2023 - INVESTORS
EXTRAORDINARY ASSEMBLY



Jairo Corrales
President
Pei Asset Management



Andrés Ruiz
Financial Vicepresident
Pei Asset Management



Lida Afanador
Legal Manager
Fiduciaria Fiducoldex



Ana María Bernal
Legal and Corporate Affairs Manager
Pei Asset Management



Julio Ayerbe
Member
PEI's Advisory Committee



Carlos Ángulo
President
PEI's Advisory Committee.



Carlos Fradique
Member
PEI's Advisory Committee



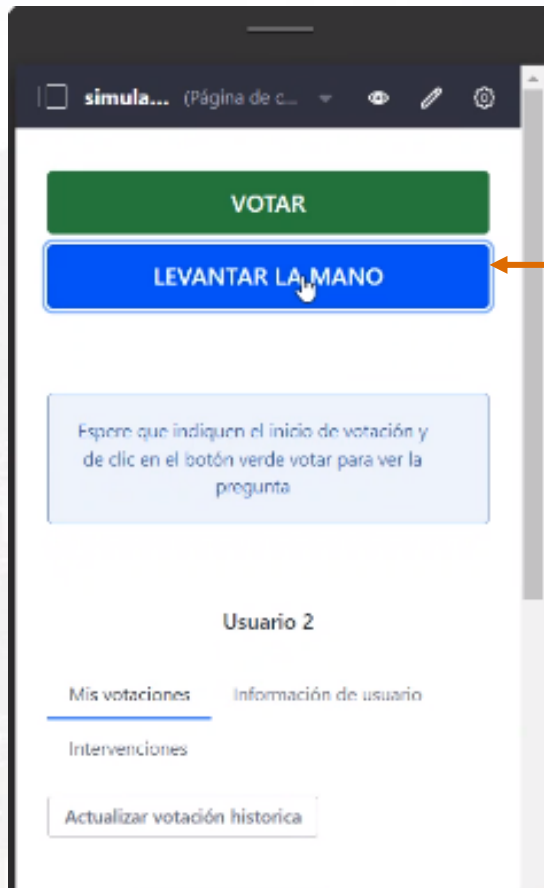
Edwin Díaz
Legal Representative
Fiduciaria Corficolombiana

IF YOU ARE ATTENDING THE ASSEMBLY
IN PERSON, PLEASE SCAN THE
FOLLOWING QR CODE AND TYPE YOUR ID
TO ACCESS THE PLATFORM:





1. The technical desk will open the question activating the countdown for 1 minute and 30 seconds, the time available to vote.
2. Upon the countdown's start, the relevant question and answer options will appear on the screen.
3. Click on the answer of your choice. Please note that the vote cannot be changed after it is submitted.



Click on “raise your hand” to participate.



Please remember that the time for each **intervention** shall be 1 minute.



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

Write your message and click on the button to deliver it.

Intervening investors need to write their questions in the “message” box. If any Investor has more than one question, they must deliver them under a single message and the relevant questions will be answered in order of receipt.



INVESTORS EXTRAORDINARY ASSEMBLY

2023

2023

City
Bogotá – Colombia



01

VERIFICATION OF
QUORUM

01

Verification of quorum.



02

Reading and approval of the agenda.



03

Appointment of the Chair, Secretary, and Minutes' Approval Commission.



04

Submission, for approval, of the removal of the "Foundation's Benefit" and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



05

Submission, for approval, of the modification of the definition of "Patrimonio Autónomo", and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



AGENDA

06

Submission, for approval, of the Real Estate Manager's remuneration scheme, and the consequent amendments to the Real Estate Management Agreement, which is an annex to the Trust Agreement and the Prospectus.



07

Submission, for approval, of certain aspects on PEI's capital structure (Financial Indebtedness and Distributable Cash Flow), and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



08

Submission, for approval, of certain corporate governance proposals (modification of the Advisory Committee's composition and provisions on the deadline to confirm the Investors Legal Representative), and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



09

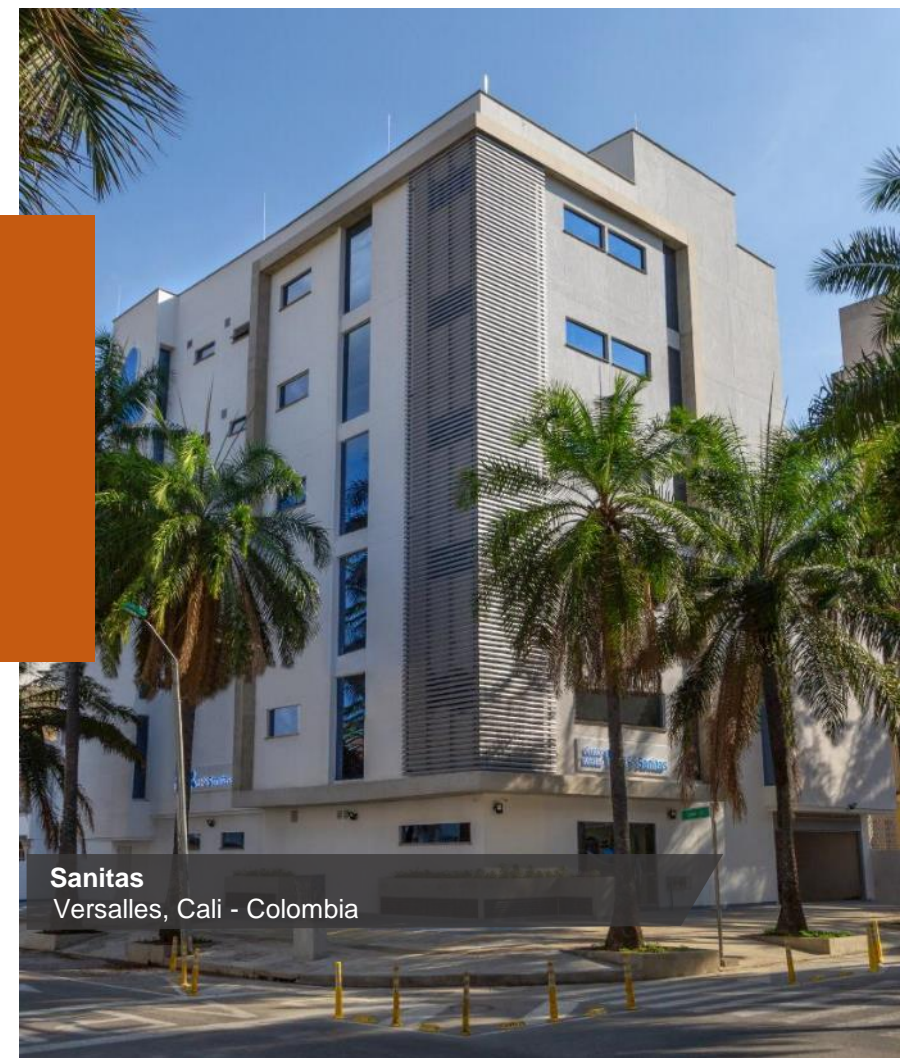
Submission, for approval, of the Management Agent's remuneration scheme, and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



Voting

Reading and approval of the agenda

The decision will be made by a simple majority of those attending the Extraordinary Assembly.



Sanitas
Versalles, Cali - Colombia

01

Verification of quorum.



02

Reading and approval of the agenda.



03

Appointment of the Chair, Secretary, and Minutes' Approval Commission.



04

Submission, for approval, of the removal of the "Foundation's Benefit" and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



05

Submission, for approval, of the modification of the definition of "Patrimonio Autónomo", and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



AGENDA

06

Submission, for approval, of the Real Estate Manager's remuneration scheme, and the consequent amendments to the Real Estate Management Agreement, which is an annex to the Trust Agreement and the Prospectus.



07

Submission, for approval, of certain aspects on PEI's capital structure (Financial Indebtedness and Distributable Cash Flow), and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



08

Submission, for approval, of certain corporate governance proposals (modification of the Advisory Committee's composition and provisions on the deadline to confirm the Investors Legal Representative), and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



09

Submission, for approval, of the Management Agent's remuneration scheme, and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



ASAMBLEA
EXTRAORDINARIA DE
INVERSIONISTAS

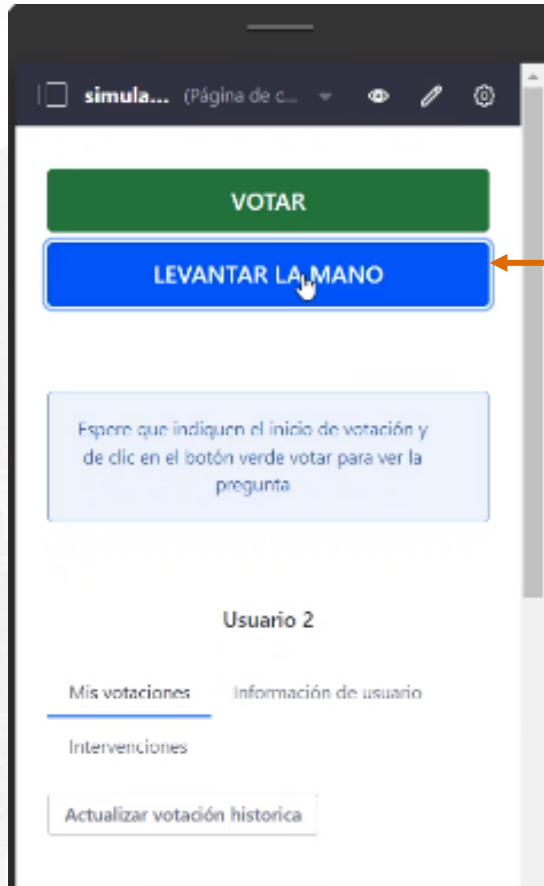
2023

Torre Pacific
Bogotá – Colombia



03

APPOINTMENT OF THE CHAIR,
SECRETARY, AND MINUTES'
APPROVAL COMMISSION.



To **nominate** yourself, please click on “raise your hand” after you scan the QR code



Please remember that the time to **nominate yourself** shall be 1 minute.



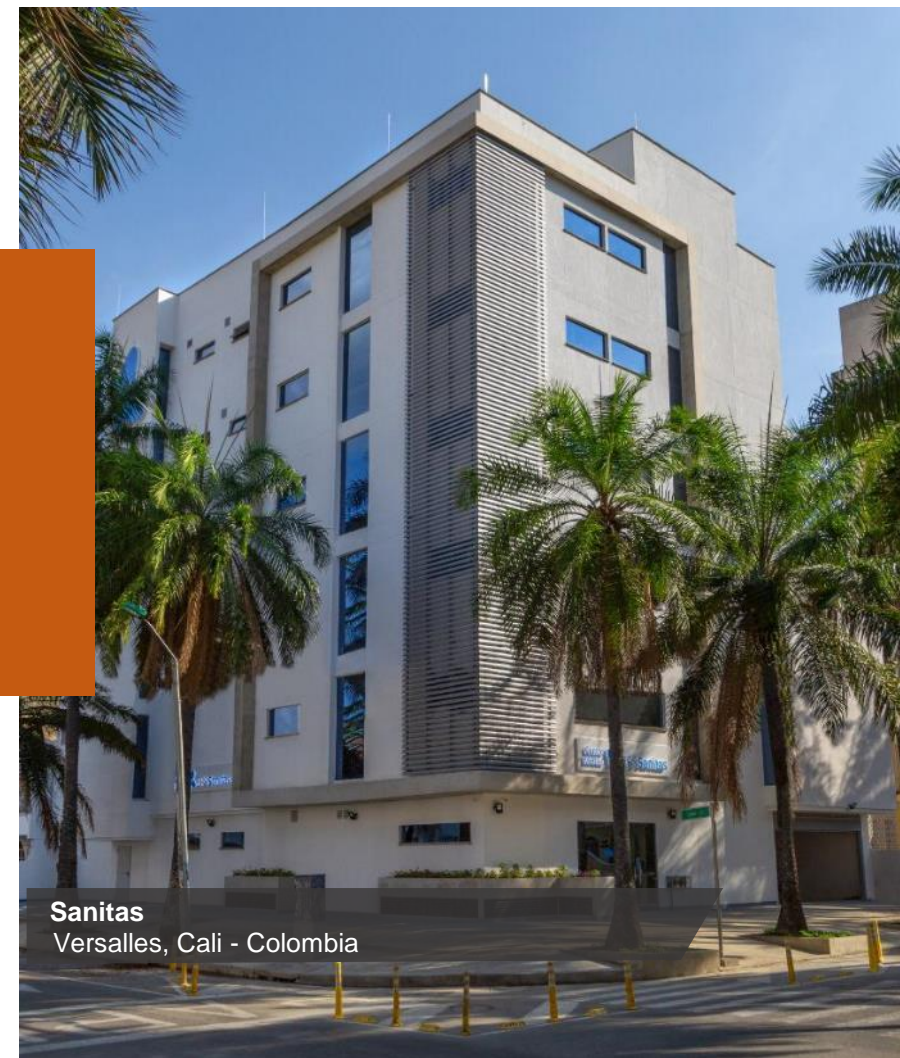
The screenshot displays the 'ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS 2023' interface. On the left, a window titled 'Postulación presidente de la asamblea.' contains a form with a timestamp '30-August-2023 09:44:24', a text input field for 'Nombre Apellido', and buttons for 'Aprobado' (blue) and 'Cancelar' (red). A large blue timer shows '0m 10s' with 'WEBasamblea' below it. At the bottom of this window are 'Editar', 'Cerrar' (red), and 'Minimizar' buttons. On the right, a 'Postulaciones' panel shows the same title and a 'Postularme' (orange) button. A vertical sidebar on the far right includes icons for 'Votaciones', 'Usuario', 'Participar', 'Asistentes', 'Agenda', 'Mensajes', 'Documentos', and 'Cerrar sesión'. A 'LIVE' indicator and system icons are visible at the bottom left of the interface.

To make the nomination, click the button 'Nominate myself'

Nomination

Appointment of the Chair

The decision will be made by a simple majority of those attending the Extraordinary Assembly.

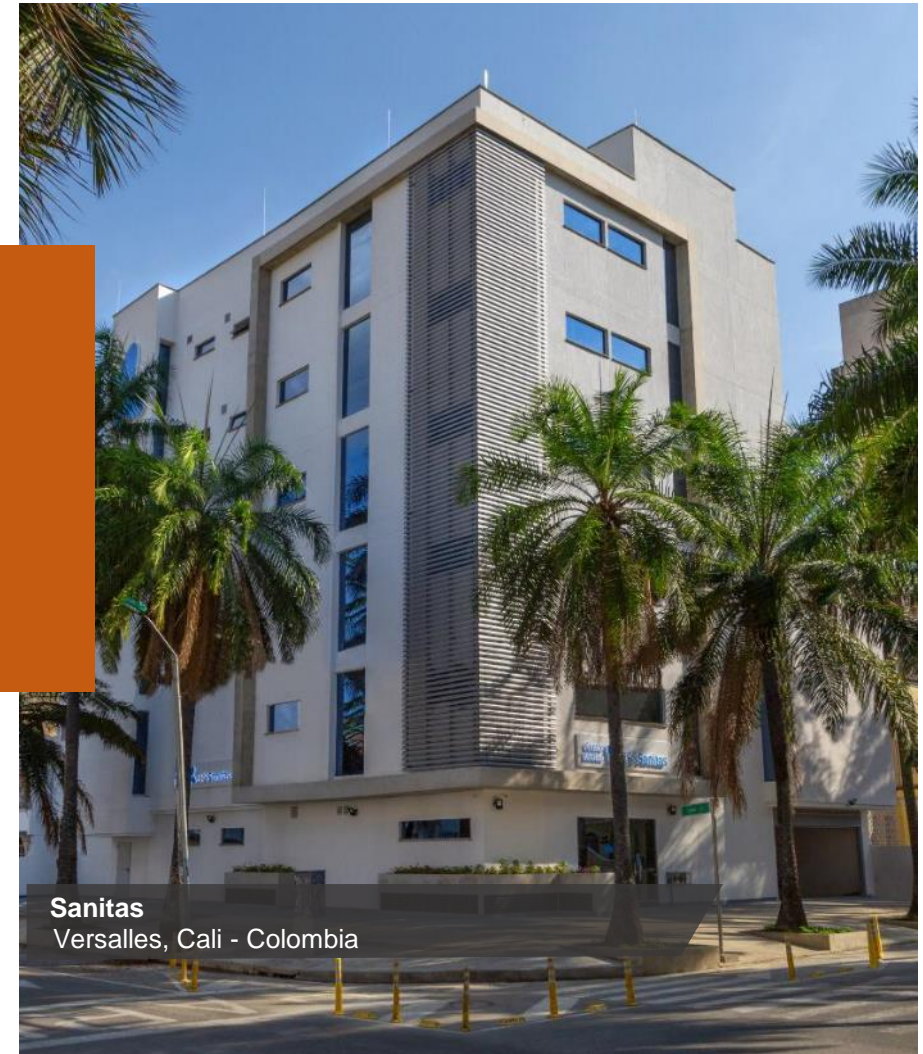


Sanitas
Versalles, Cali - Colombia

Voting

Chair of the Investors Assembly

The decision will be made by a simple majority of those attending the Extraordinary Assembly.



Sanitas
Versalles, Cali - Colombia

**NICOLÁS MUNEVAR
PORVENIR**

CHAIR



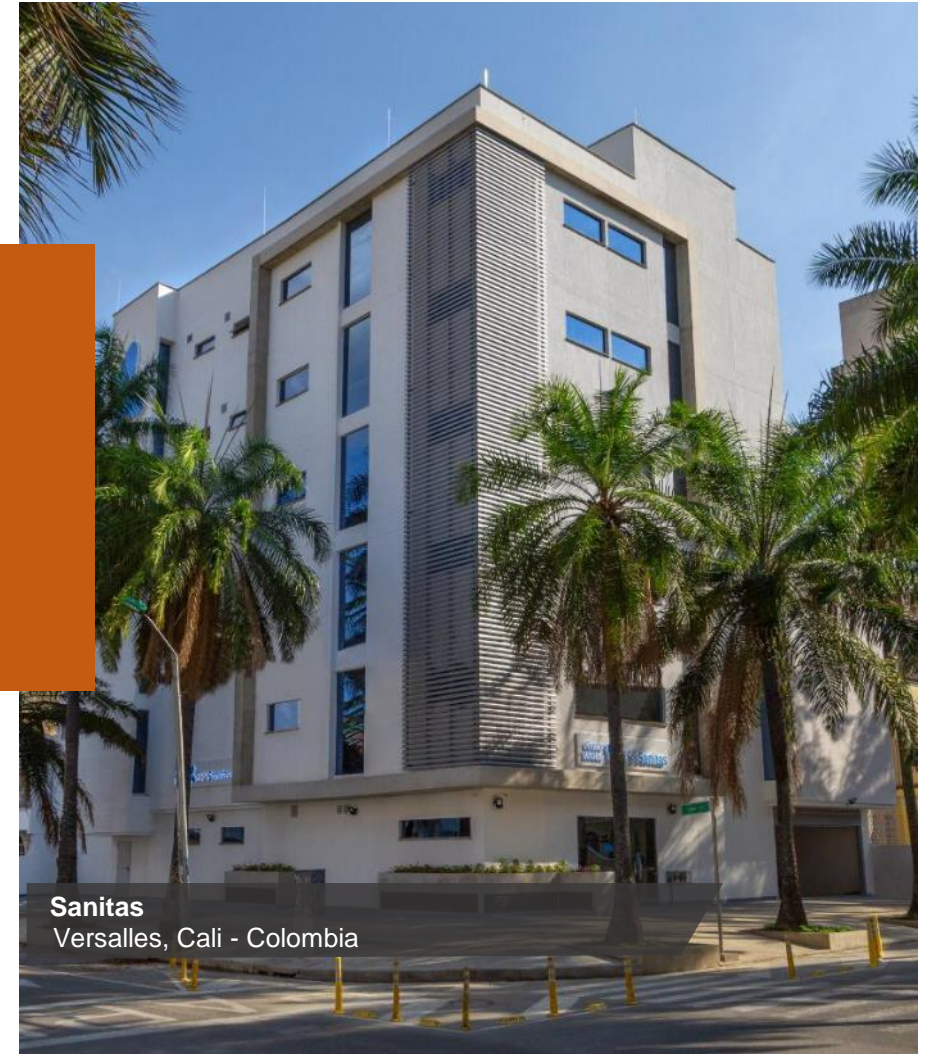
SECRETARY

**MAURICIO SUAREZ
CARLOS GÓMEZ
VICTOR DUQUE**

**MINUTES' APPROVAL
COMMISSION**

Nomination

Minutes' Approval Commission

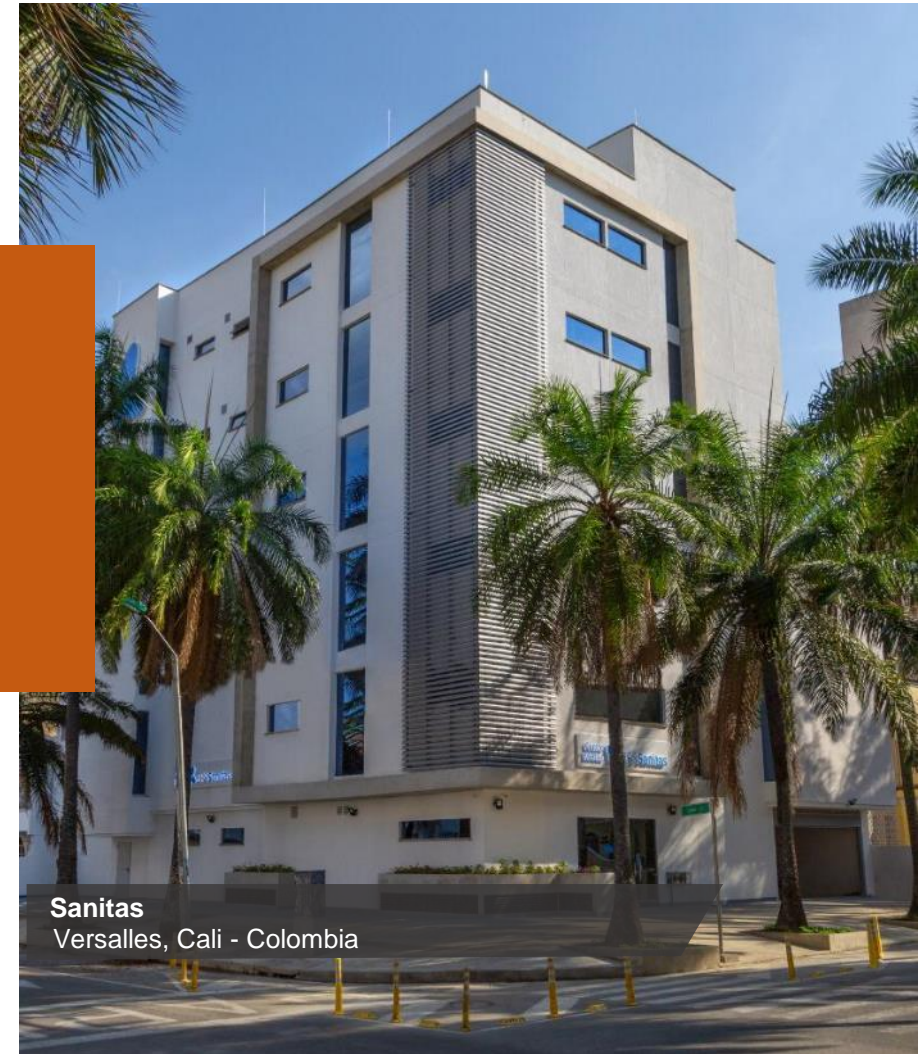


Sanitas
Versalles, Cali - Colombia

Voting

Appointment of the Chair, Secretary, and Minutes' Approval Commission.

The decision will be made by a simple majority of those attending the Extraordinary Assembly.



Sanitas
Versalles, Cali - Colombia

01

Verification of quorum.



02

Reading and approval of the agenda.



03

Appointment of the Chair, Secretary, and Minutes' Approval Commission.



04

Submission, for approval, of the removal of the "Foundation's Benefit" and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



05

Submission, for approval, of the modification of the definition of "Patrimonio Autónomo", and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



AGENDA

06

Submission, for approval, of the Real Estate Manager's remuneration scheme, and the consequent amendments to the Real Estate Management Agreement, which is an annex to the Trust Agreement and the Prospectus.



07

Submission, for approval, of certain aspects on PEI's capital structure (Financial Indebtedness and Distributable Cash Flow), and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



08

Submission, for approval, of certain corporate governance proposals (modification of the Advisory Committee's composition and provisions on the deadline to confirm the Investors Legal Representative), and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



09

Submission, for approval, of the Management Agent's remuneration scheme, and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.

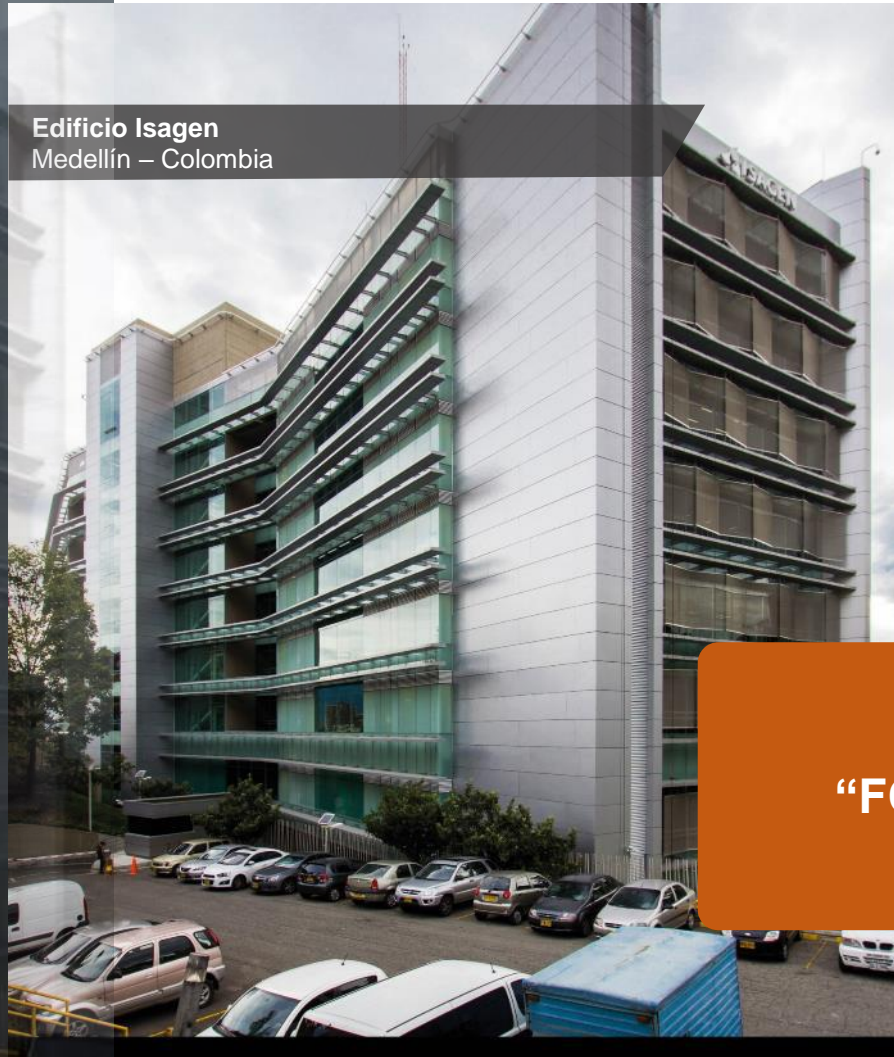


The discussion and approval of the remaining points under the agenda, requires, at least, a 40% quorum of the Securities outstanding.

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

2023

Edificio Isagen
Medellín – Colombia



04

REMOVAL OF THE
“FOUNDATION’S BENEFIT”

REMOVAL OF THE FOUNDATION'S BENEFIT

BEFORE, trust businesses with a duration exceeding 20 years were prohibited, unless established in favor of a public charity or foundation.

Thus, PEI named **Centro Rural Sofía Koppel** as its beneficiary

TODAY, trust businesses with durations is exceeding 20 years are not required to have a beneficiary.

The removal of **Centro Rural Sofía Koppel** as a beneficiary of PEI, is proposed

OPINIONS ON THE PROPOSED AMENDMENTS

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



Opinión del Agente de Manejo



Opinión del Representante Legal de
los Inversionistas

BRC Ratings

A Company of **S&P Global**



Opinión de la Calificadora de
Riesgos

AMENDMENTS TO THE PROSPECTUS

Current Text

Proposed Text

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>

AMENDMENTS TO THE PROSPECTUS

Current text

Proposed text

<p><i>“Sección 2.8.1 Terminación Anticipada</i></p> <p>(...)</p> <p><i>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.</i></p> <p>(...)”.</p>	<p><i>Sección 2.8.1 Terminación Anticipada</i></p> <p><i>Se elimina intencionalmente y en su integridad el numeral 7 de la Sección 2.8.1. Terminación Anticipada.</i></p>
<p><i>“Sección 3.1 Obligaciones del Agente de Manejo</i></p> <p>(...)</p> <p><i>13. Pagar al Centro Sofia Koppel, o a quien corresponda, oportunamente el Beneficio de la Fundación.</i></p> <p>(...)”.</p>	<p><i>Sección 3.1 Obligaciones del Agente de Manejo</i></p> <p><i>Se elimina intencionalmente y en su integridad el numeral 13 de la Sección 3.1. Obligaciones del Agente de Manejo.</i></p>

AMENDMENTS TO THE PROSPECTUS

Current text

Proposed text

“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.*

(...)”.

Intervention

Submission, for approval, of the
removal of the “Foundation’s
Benefit”



Voting

Submission, for approval, of the removal of the “Foundation’s Benefit”

The decision will be made by a special majority equal to or exceeding 40% of the Securities outstanding



Amadeus
Bogotá – Colombia

01

Verification of quorum.



02

Reading and approval of the agenda.



03

Appointment of the Chair, Secretary, and Minutes' Approval Commission.



04

Submission, for approval, of the removal of the "Foundation's Benefit" and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



05

Submission, for approval, of the modification of the definition of "Patrimonio Autónomo", and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



AGENDA

06

Submission, for approval, of the Real Estate Manager's remuneration scheme, and the consequent amendments to the Real Estate Management Agreement, which is an annex to the Trust Agreement and the Prospectus.



07

Submission, for approval, of certain aspects on PEI's capital structure (Financial Indebtedness and Distributable Cash Flow), and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



08

Submission, for approval, of certain corporate governance proposals (modification of the Advisory Committee's composition and provisions on the deadline to confirm the Investors Legal Representative), and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



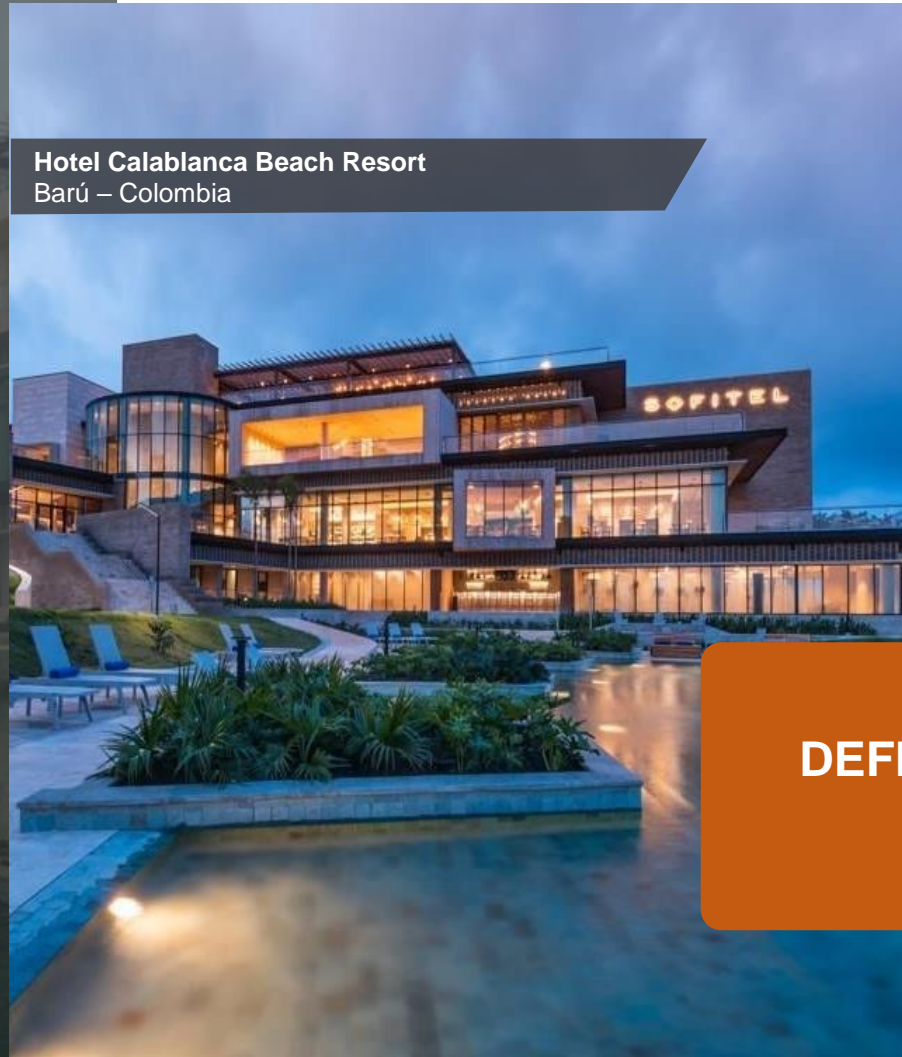
09

Submission, for approval, of the Management Agent's remuneration scheme, and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



2023

Hotel Calablanca Beach Resort
Barú – Colombia



05

DEFINITION OF “PATRIMONIO
AUTÓNOMO”

NEW DEFINITION OF THE TRUST

Current text

Proposed text

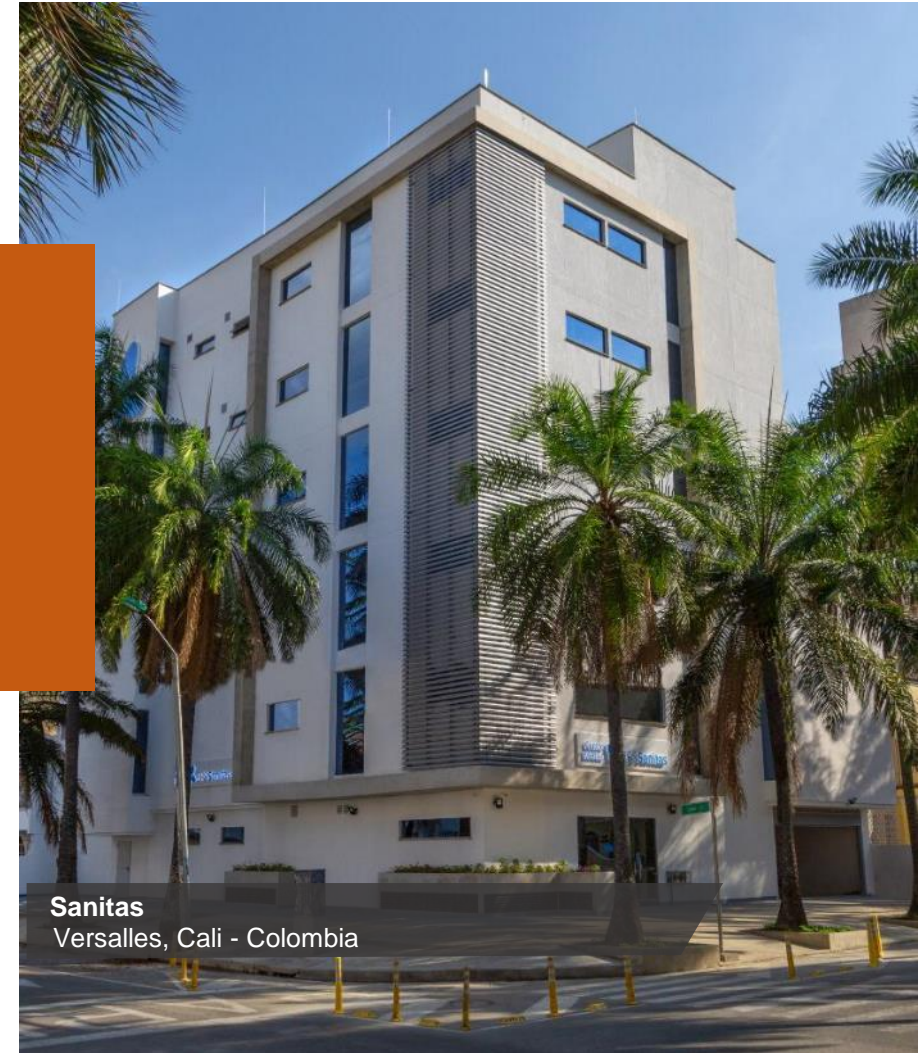
II. DEFINICIÓN DE PATRIMONIO AUTÓNOMO

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

<i>Texto Vigente (As Is)</i>	<i>Propuesta Modificatoria</i>
<p><i>“Definiciones</i></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><i>“Definiciones</i></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>

Intervention

Definition of the Trust

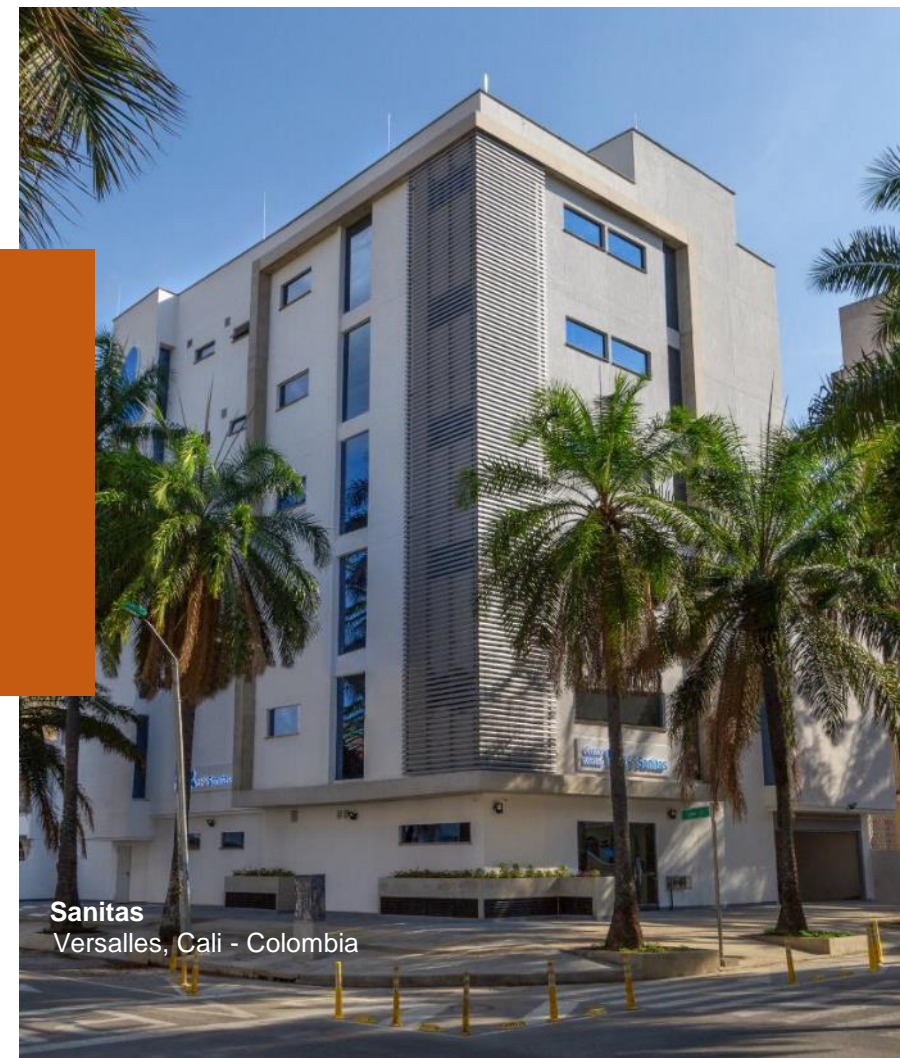


Sanitas
Versalles, Cali - Colombia

Voting

Definition of the Trust

The decision will be made by a special majority equal to or exceeding 40% of the Securities outstanding



Sanitas
Versalles, Cali - Colombia

01

Verification of quorum.



02

Reading and approval of the agenda.



03

Appointment of the Chair, Secretary, and Minutes' Approval Commission.



04

Submission, for approval, of the removal of the "Foundation's Benefit" and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



05

Submission, for approval, of the modification of the definition of "Patrimonio Autónomo", and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



AGENDA

06

Submission, for approval, of the Real Estate Manager's remuneration scheme, and the consequent amendments to the Real Estate Management Agreement, which is an annex to the Trust Agreement and the Prospectus.



07

Submission, for approval, of certain aspects on PEI's capital structure (Financial Indebtedness and Distributable Cash Flow), and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



08

Submission, for approval, of certain corporate governance proposals (modification of the Advisory Committee's composition and provisions on the deadline to confirm the Investors Legal Representative), and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



09

Submission, for approval, of the Management Agent's remuneration scheme, and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



Edificio C-26
Bogota - Colombia



06

MANAGERS' REMUNERATION SCHEME

Current structure

Management Fee

~1% per year on AUMs, settled each month

+	1% of the equity	
+	1% short-term debt	
+	0,5% long-term debt	
+	0,5% long-term debt	condition

IF THE ASSET'S
PROFITABILITY



ASSET'S DEBT
SERVICE



Acquisition Commission

3% Acquisition value of the real estate asset

Proposed structure

Management Fee

+	0.7% monthly NOI		Last Twelve Months
+	1% monthly DCF		Last Twelve Months

Management Fee **Minimum** 1.1% per year of the equity
Maximum 1.0% per year on AUMs

Divestment Commission

20% sale gain ¹		Sale Price – Book Value
----------------------------	--	-------------------------

Disinvestment Commission **Maximum** 1% Asset's sale price under the transaction

Conditions

1. Sale price > Book value
2. Asset's appreciation during PEI's ownership period ≥ CPI accrued each year of the ownership period
3. A Cash Flow Distribution is made on account of the Divestment

Securitization Commission

1.5% Total value of the amount placed in each issue of Securities by the structuring management.

1. Corresponds to the sale price minus the book value.

EXAMPLE OF THE MANAGEMENT FEE'S CALCULATION FOR 2023



Variable fee NOI

\$44,637MM

NOI Fee 2023

The variable fee, settled on a monthly basis and corresponding to **0.7% of the vehicle's NOI** for the Last Twelve Months (LTM).

NOI's composition 2022 and 2023

NOI	2022 thousands of millions	2023 thousands of millions	NOI Last Twelve Months	Commission 0.7% NOI
1Q	\$ 120.205	\$ 141.191	\$ 502.967	\$ 10.562
2Q	\$ 123.702	\$ 138.228	\$ 523.954	\$ 11.003
3Q	\$ 121.702	\$ 143.378	\$ 538.481	\$ 11.308
4Q	\$ 137.359	\$ 156.783	\$ 560.157	\$ 11.763
Total	\$ 502.967	\$ 579.581		\$ 44.637

Variable fee DCF

\$9,196MM

Commission DCF 2023

The monthly fee, equivalent to 1.0% of the DCF paid by the vehicle during the Last Twelve Months (LTM).

DCF's composition 2022 and 2023

DCF	2022 thousands of millions	2023 thousands of millions	DCF Last Twelve Months	Commission 1% DCF
1Q	\$ 63.752	\$ 11.002	\$ 177.714	\$ 3.732
2Q	\$ 60.378	\$ 15.027	\$ 124.964	\$ 2.624
3Q	\$ 42.544	\$ 18.537	\$ 79.613	\$ 1.672
4Q	\$ 11.040	\$ 18.579	\$ 55.606	\$ 1.168
Total	\$ 177.714	\$ 63.145		\$ 9.196

Minimum Commission

1,1% of the equity (\$5,46 bn)

Commission calculated each month, based on the vehicle's average asset value, which stood between 2022 and 2023 at \$5.46 billion, approximately.

Variable Commission

NOI: \$ 44,637 MM

DCF: \$ 9,196 MM

\$ 53,833 MM

Minimum Commission

1.1% Equity
(LTM)

\$ 60,064 MM

Maximum Commission

AUMs

COP 8.98 bn

~1% per year on AUMs, settled each month

\$89,886 MM

Current structure

1

Management Fee

Revenues

NOI

Assets Average

DCF

Management Fee

Proportion

Current structure

COP \$688,229 MM

COP \$566,000 MM

COP \$8.98 bn

COP \$32,766 MM

COP \$89,886 MM

~ 1% on AUM

2

ACQUISITION COMMISSION



2023

Acquisition value:
COP \$157,000 MM

3%

Acquisition commission
COP \$4,710 MM

TOTAL FEE

Commission

Management + Acquisition

COP \$94,596 MM

This scheme was not applied in 2023 due to the unilateral discount granted by the real estate manager.

Comparison of Fees

Current structure

Proposed structure

Management
Fee

COP \$89,886MM

NOI
Commission

COP \$44,637MM

+

+

Acquisition
Commission

COP \$4,710MM

DCF
Commission

COP \$9,196MM

**Total
Fee**

COP \$94,596 MM

**Total
Fee**

COP \$53,833MM

Minimum Commission
does not apply

Minimum Commission
1.1% per year on equity

TOTAL FEE

Current structure

COP \$94,596MM

Proposed structure

COP \$60,064MM

OPINIONS ON THE AMENDMENTS TO THE PROSPECTUS

Available at: <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

AMENDMENTS TO THE PROSPECTUS

Current text

Proposed text

<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>

AMENDMENTS TO THE PROSPECTUS

Current text

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

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

Proposed text

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”.

AMENDMENTS TO THE PROSPECTUS

Current text

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 se 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”.

Proposed text

Intervention

Submission, for approval, of the Real Estate Manager's remuneration scheme



2023

The decision will be made by a special majority equal to or exceeding 40% of the Securities outstanding

Voting

Submission, for approval, of the
remuneration scheme



01

Verification of quorum.



02

Reading and approval of the agenda.



03

Appointment of the Chair, Secretary, and Minutes' Approval Commission.



04

Submission, for approval, of the removal of the "Foundation's Benefit" and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



05

Submission, for approval, of the modification of the definition of "Patrimonio Autónomo", and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



AGENDA

06

Submission, for approval, of the Real Estate Manager's remuneration scheme, and the consequent amendments to the Real Estate Management Agreement, which is an annex to the Trust Agreement and the Prospectus.



07

Submission, for approval, of certain aspects on PEI's capital structure (Financial Indebtedness and Distributable Cash Flow), and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



08

Submission, for approval, of certain corporate governance proposals (modification of the Advisory Committee's composition and provisions on the deadline to confirm the Investors Legal Representative), and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



09

Submission, for approval, of the Management Agent's remuneration scheme, and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



2023

Centro Comercial Único
Cali – Colombia



07

CAPITAL STRUCTURE, FINANCIAL
INDEBTEDNESS, AND
DISTRIBUTABLE CASH FLOW

$$\text{LOAN TO VALUE (LTV)} = \frac{\text{Financial Debt}}{\text{Trust Assets}}$$

Current structure

Total indebtedness	≤	40%
ST indebtedness	≤	35%
LT indebtedness	≤	35%

Proposed structure

Total indebtedness	≤	35%
ST indebtedness	≤	30%
LT indebtedness	≤	30%

New condition



**Interest
Hedging
Ratio**
Quarterly

=

$$\frac{\text{EBITDA}^1}{\text{Net Financial Expense}}$$

≥ **1.7x**



Debt taking is enabled for new acquisitions of Real Estate Assets.

1. Corresponds to the operating profits before interest, taxes, depreciation, and amortization.

CURRENT FREQUENCY

The distributable cash flow is made on a quarterly basis on the 10th business day of:

February

May

August

November



Additional

The Advisory Committee may authorize extraordinary payments of the distributable cash flow.

USE OF FUNDS

Any distributable cash flow resulting from Divestments will have the following destinations:

- a Distribution to investors
- b Reinvestment in Real Estate Assets complying with the Investment Policy's guidelines.
- c Payment of the financial indebtedness.

Additional

Payment of the Reacquisition Price at the Trust's and the Investor's Option.

OPINIONS ON THE PROPOSED AMENDMENTS

Available at: <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

AMENDMENTS TO THE PROSPECTUS

Current

Proposal

Texto Vigente (As Is)	Propuesta Modificatoria
<p data-bbox="644 496 1047 515"><i>“Sección 2.3.4 - Endeudamiento Financiero</i></p> <p data-bbox="644 546 682 565">(...)</p> <ul data-bbox="682 596 1256 768" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="682 596 1256 768">• <i>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.</i> <ul data-bbox="682 1175 1256 1289" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="682 1175 1256 1289">• <i>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).</i> 	<p data-bbox="1276 496 1620 515"><i>“2.3.4 - Endeudamiento Financiero</i></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">▪ <i>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.</i> <p data-bbox="1345 811 1888 1125"><i>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.</i></p> <ul data-bbox="1314 1182 1888 1275" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1314 1182 1888 1275">▪ <i>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)</i>

AMENDMENTS TO THE PROSPECTUS

Current

Proposal

- *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).*
- (...)"

- *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.*

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

"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

AMENDMENTS TO THE PROSPECTUS

Current

Proposal

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.

(...)”

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.

(...)”.

“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*

“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*

AMENDMENTS TO THE PROSPECTUS

Current

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

Proposal

entre el 1^o 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.”

Intervention

Submission, for approval, of the capital structure (Financial Indebtedness and Distributable Cash Flow)



Amadeus
Bogotá – Colombia

2023

The decision will be made by a special majority equal to or exceeding 40% of the Securities outstanding

Voting

Submission, for approval, of the capital structure (Financial Indebtedness and Distributable Cash Flow)



01

Verification of quorum.



02

Reading and approval of the agenda.



03

Appointment of the Chair, Secretary, and Minutes' Approval Commission.



04

Submission, for approval, of the removal of the "Foundation's Benefit" and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



05

Submission, for approval, of the modification of the definition of "Patrimonio Autónomo", and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



AGENDA

06

Submission, for approval, of the Real Estate Manager's remuneration scheme, and the consequent amendments to the Real Estate Management Agreement, which is an annex to the Trust Agreement and the Prospectus.



07

Submission, for approval, of certain aspects on PEI's capital structure (Financial Indebtedness and Distributable Cash Flow), and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



08

Submission, for approval, of certain corporate governance proposals (modification of the Advisory Committee's composition and provisions on the deadline to confirm the Investors Legal Representative), and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



09

Submission, for approval, of the Management Agent's remuneration scheme, and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



Edificio WBP
Bogotá – Colombia



08

PROPOSALS ON CORPORATE GOVERNANCE

ADVISORY COMMITTEE



CURRENTLY, the Advisory Committee's independent Members –individuals–, are appointed for 2-year periods and may be re-elected for several terms, without existing any limitation on the time they may remain in office.



A maximum limit is **PROPOSED** to the position of the Advisory Committee's independent Members –individuals–.

The proposal is that independent members are elected for a 2-years period, extendable for up to 4 additional periods of the same term, for a maximum period in office of 10 years.

A transitional 6 years-term –counted from the 2024 Investors Ordinary Assembly's date, to replace the Advisory Committee's current independent Members –individuals–.

Investors Legal Representative



CURRENTLY, the Investors Legal Representative is indefinitely appointed to this position.



IT IS PROPOSED that, as of the Investors Ordinary Assembly to be held in 2027 and, every 3 years during the relevant Investors Ordinary Assembly, the Investors Legal Representative appointment is submitted for ratification.

OPINIONS ON THE PROPOSED AMENDMENTS

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



Opinión del Agente de Manejo



Opinión del Representante Legal de
los Inversionistas

BRC Ratings

A Company of **S&P Global**



Opinión de la Calificadora de
Riesgos

AMENDMENTS TO THE PROSPECTUS

Current

Proposal

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 parágrafo transitorio de la §2.1.7)

Nuevas definiciones según la propuesta modificatoria

“Definiciones

(...)

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

(...)”.

Texto Vigente (As Is)	Propuesta Modificatoria
<p>“Sección 2.5.2. Comité Asesor</p> <p>(...)</p> <p>1. Composición del Comité Asesor:</p> <p><i>El Comité Asesor estará compuesto por los siguientes nueve (9) miembros elegidos para un periodo de dos (2) años.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>El Representante Legal de los Inversionistas.</i> • <i>Tres representantes de la Administradora.</i> • <i>El gerente general o presidente de la Administradora; y</i> • <i>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.</i> <p>(...)”.</p>	<p>“Sección 2.5.2. Comité Asesor</p> <p>(...)</p> <p>1. Composición del Comité Asesor:</p> <p><i>El Comité Asesor estará compuesto por los siguientes nueve (9) miembros:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> i. <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.</i> <p><i>Los profesionales independientes serán elegidos durante un periodo de dos (2) años, prorrogable hasta por cuatro (4) periodos adicionales de igual término.</i></p>

AMENDMENTS TO THE PROSPECTUS

Current

Proposal

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”.

Intervention

**Maximum period limit to the
Independent Members of the
Advisory Committee**



2023

The decision will be made by a special majority equal to or exceeding 40% of the Securities outstanding

Voting

Maximum period limit to the Independent
Members of the Advisory Committee



Amadeus
Bogotá – Colombia

01

Verification of quorum.



02

Reading and approval of the agenda.



03

Appointment of the Chair, Secretary, and Minutes' Approval Commission.



04

Submission, for approval, of the removal of the "Foundation's Benefit" and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



05

Submission, for approval, of the modification of the definition of "Patrimonio Autónomo", and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



AGENDA

06

Submission, for approval, of the Real Estate Manager's remuneration scheme, and the consequent amendments to the Real Estate Management Agreement, which is an annex to the Trust Agreement and the Prospectus.



07

Submission, for approval, of certain aspects on PEI's capital structure (Financial Indebtedness and Distributable Cash Flow), and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



08

Submission, for approval, of certain corporate governance proposals (modification of the Advisory Committee's composition and provisions on the deadline to confirm the Investors Legal Representative), and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



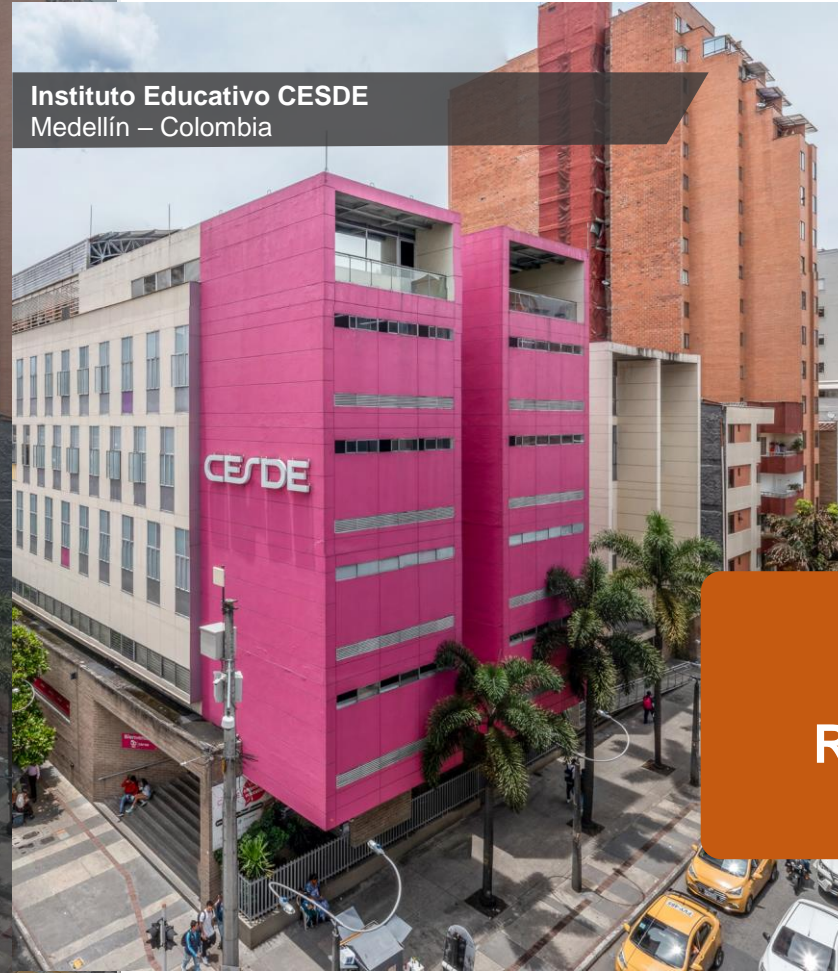
09

Submission, for approval, of the Management Agent's remuneration scheme, and the consequent amendments to the Trust Agreement and the Prospectus.



2023

Instituto Educativo CESDE
Medellín – Colombia



09

MANAGEMENT AGENT'S
REMUNERATION SCHEME

MANAGEMENT AGENT'S REMUNERATION

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

MANAGEMENT AGENT'S REMUNERATION

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

OPINIONS ON THE PROPOSED AMENDMENTS

Available at: <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

AMENDMENTS TO THE TRUST AGREEMENT AND THE PROSPECTUS

Current

Proposal

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> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">COMISION SOBRE SALDO EN CAPITAL INVERTIDO (COLOCACIÓN + ENDEUDAMIENTO)</th> </tr> <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>		COMISION SOBRE SALDO EN CAPITAL INVERTIDO (COLOCACIÓN + ENDEUDAMIENTO)			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	<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>
COMISION SOBRE SALDO EN CAPITAL INVERTIDO (COLOCACIÓN + ENDEUDAMIENTO)																																
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																														

AMENDMENTS TO THE TRUST AGREEMENT AND THE PROSPECTUS

Current

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

Proposal

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

Current

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”.

Proposal

Intervention

Submission, for approval, of the
remuneration scheme



Amadeus
Bogotá – Colombia

2023

The decision will be made by a special majority equal to or exceeding 40% of the Securities outstanding

Voting

**Submission, for approval, of the
remuneration scheme**



Amadeus
Bogotá – Colombia

2023



If you are attending the Assembly in person, please note that parking is free of charge. If you have any question, contact Pei Asset's Management team.





www.pei.com.co



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



Tel: (+57) 311 2195779



inversionistas@pei.com.co

THANK YOU

2023



OTHER NEW DEFINITIONS

Management Fee

Sales Commission

NOI

Reference Value

Reference Date

Adjusted Distributable Cash
Flow

Distributable Cash Flow from
Disinvestments

Net Financial Expense

Interest Hedging Ratio

Operating Profit

2023

Management Fee

Monthly remuneration fee for the management services provided, payable within the first 5 calendar days of each month, corresponding to

- An amount equivalent to the nominal monthly 0.70% of the NOI for the full 12 calendar months.
- An amount equal to the nominal monthly 1.00% of the Adjusted Distributable Cash Flow paid by PEI during the full 12 calendar months.
- If, during any relevant month, the applicable Management Fee's value is below the Reference Value, the Manager will be entitled to charge the Reference Value as Management Fee and the relevant amount will be payable by the Trust within the first 5 calendar days of each month.
- The Management Fee shall not exceed in any case 1% per year, or the equivalent nominal monthly 0.084% of the Trust's assets average book value for the Last Twelve complete calendar months immediately preceding the first day of the relevant collection month.



2023

Sales Profits

Sales Profits are any amounts from the sale of Real Estate Assets that exceed the relevant Real Estate Assets' book value under the Trust's financial statements upon their sale.



NOI

Means the Trust's net operating profit according to the relevant financial statements for each period, which corresponds to the difference between the Trust's operating income and operating expenses.



Reference Value

Means an amount corresponding to the nominal monthly 0.092% of the Trust's average book equity for the 12 complete calendar months, as reported under the Trust's relevant periodic financial statements.



Reference Date

The independent professionals acting as members of the Advisory Committee on the meeting of the Investors General Ordinary Assembly's date of 2024 (the "Reference Date"), shall be removed and replaced not later than within the six (6) years following the Reference Date.



Adjusted Distributable Cash Flow

Means the Distributable Cash Flow, prior discount of any amount directly associated with the sale of Real Estate Assets, paid as Distributable Cash Flow.



Distributable Cash Flow from Disinvestments

Means the Distributable Cash Flow's amount directly associated with the sale of Real Estate Assets, paid as such to Investors.



Financial Net Expense

Means the Trust's net financial expense under the financial statements for each relevant period, calculated as the interest expense accrued, discounting any revenues from yields accrued during the respective period.



Interest Hedging Ratio

The Trust shall not take financial debt for the Acquisition of new Real Estate Assets, if the Operating Profit (under PEI's financial statements for the last 3 full calendar months immediately preceding the relevant measurement date), is less than 1.7 times the Net Financial Expense for the last 3 full calendar months immediately preceding the respective measurement date (the "Interest Hedging Ratio").



Operating Profits

Means the Trust's Operating Profit, prior discount of the net appreciation from the Investment Property's account.

