

Valor Nominal e Inversión Mínima

Contrato de Fiducia

Situación actual:

(...)

20.5 Valor Nominal e Inversión Mínima

Los Títulos serán denominados en moneda legal colombiana. Se expedirán en múltiplos de cinco millones de pesos (\$5.000.000) moneda legal colombiana y la inversión mínima será de diez (10) Títulos, equivalentes a cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) moneda legal colombiana. La negociación mínima en el mercado secundario será de un (1) Título.

Propuesta:

(...)

20.5 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.”

Mercado Principal y Títulos

Prospecto que se verán reflejadas en el Contrato de Fiducia

<p>Situación actual: “DEFINICIONES (...) “<u>Mercado Principal</u>” 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. (...) “<u>Títulos</u>” significa los Títulos denominados Títulos Estrategias Inmobiliarias (“Títulos”), emitidos por PEI, cuyos términos y condiciones se especifican en el presente Prospecto.</p>	<p>Propuesta: “DEFINICIONES (...) “<u>Mercado Principal</u>” 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 <u>a través del sistema de renta variable.</u>” (...) “<u>Títulos</u>” significan los Títulos denominados “<u>Títulos PEI</u>”, emitidos por el Patrimonio Autónomo, cuyos términos y condiciones se especifican en este Prospecto.</p>
---	--

Readquisición de títulos

Prospecto que se verán reflejadas en el Contrato de Fiducia

Situación actual:
“DEFINICIONES

Propuesta:
“DEFINICIONES.”

(...)

“Factor de Ajuste tiene el significado previsto en el numeral 1.7.11 de este Prospecto.”

“Máximo de Títulos de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo tiene el significado previsto en el numeral 1.7.11 de este Prospecto”.

“Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo significa el precio de readquisición de los Títulos bajo la Readquisición Opción del Patrimonio Autónomo, calculado en la forma prevista en el numeral 1.7.11 de este Prospecto”.

“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 el numeral 1.7.11 de este Prospecto.”

“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.”

(...)

1.7.11 Readquisición de Títulos

El Inversionista tendrá la opción de ofrecerle sus Títulos al Patrimonio Autónomo para que éste los readquiera, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Cada Inversionista podrá venderle anualmente al Patrimonio Autónomo hasta el diez por ciento (10%) de los Títulos que haya adquirido y mantenido durante un periodo superior a diez (10) años consecutivos e ininterrumpidos, contados a partir de la Fecha de Adquisición ("Títulos Readquiribles").

La readquisición sólo podrá incorporar unidades completas de valores.

El valor de readquisición corresponderá al menor entre el valor de los Títulos publicado por el Agente de Manejo y el Valor de Mercado, previa deducción, a título de descuento, del veinte por ciento (20%) (el "Valor de Readquisición").

El Inversionista interesado en que el Patrimonio Autónomo readquiera sus Títulos Readquiribles, deberá enviarle al Agente de Manejo una comunicación escrita ofreciéndole los Títulos Readquiribles, con una anticipación de ciento veinte (120) días calendario a la fecha de la propuesta readquisición.

El Patrimonio Autónomo readquirirá los Títulos Readquiribles el 15 de abril de cada año (o el día hábil siguiente), de acuerdo con los términos aquí previstos.

El Patrimonio Autónomo provisionará anualmente los recursos que el Comité Asesor considere necesarios para readquirir los Títulos Readquiribles (el "Fondo de Readquisición"), a partir del quinto (5º) año de su operación.

En caso de que haya un faltante entre el Fondo de Readquisición y el valor de los Títulos Readquiribles en determinado año, el Comité Asesor instruirá al Agente de Manejo a provisionar el faltante de los recursos del Patrimonio Autónomo, si fuere posible, con anterioridad a la fecha de readquisición. De no ser posible provisionar

1.7.11 Readquisición de Títulos

(a) Readquisición de Títulos a opción del Inversionista
(...)

la totalidad de los recursos, la Asamblea General de Inversionistas, en su reunión ordinaria, tomará las medidas adecuadas para solucionar esta situación.

Conforme con lo establecido en el artículo 2 parágrafo 2 de la Ley 964 de 2005, cuando el Patrimonio Autónomo readquiera Títulos Readquiribles, aplicará lo dispuesto en el artículo 1724 del Código Civil respecto de las obligaciones derivadas de los Títulos readquiridos.

“(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 el numeral 2 de la Sección 2.5.2 del Prospecto, adoptar la decisión de readquirir Títulos (“la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo”) hasta por un monto total y 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 (“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 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 = $P_{x_{valT}}$

Valor Patrimonial por Título = Val_{patT}

Costo de Endeudamiento de Largo Plazo del Mes Anterior a la Fecha de la Readquisición = $Kd_{port LP}$

Fecha de la Operación de Readquisición = t

1.7.12 Rentabilidad de los Títulos

(...) (i) cumplidos los 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, (...)

Precio Máximo de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo = $PxMax_{RadqPA}$

$$PxMax_{RadqPA} = Val_{PatT t-1} * (1 - Kd_{PortLP})$$

Factor de Ajuste = Fx_{Adj}

$$Fx_{Adj} = \min \left\{ 10\% \left| \left(1 - \frac{Px_{ValT t-1}}{PxMax_{RadqPA}} \right) * \left(1 - \frac{Px_{ValT t-1}}{Val_{PatT t-1}} \right) \right. \right\}$$

Precio más alto de demanda existente al momento de ingresar la orden = $Px_{dm t}$

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

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

$$Px_{RadqPA} = \text{Max}(Px_{dm t} | Px_{ult} | \text{Max}(Px_{ValT})) * (1 + Fx_{Adj})$$

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 de este Prospecto.

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.

Conforme con lo establecido en el artículo 2 del parágrafo 2 de la Ley 964 de 2005, respecto de los Títulos readquiridos bajo la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo operará la confusión en los términos del artículo 1724 del Código Civil".

1.7.12 Rentabilidad de los Títulos

2.3.4. Endeudamiento Financiero

(...) “El Patrimonio Autónomo, en desarrollo de su objeto, podrá obtener recursos en virtud de Endeudamiento Financiero con el propósito de (i) realizar mejoras a los Activos Inmobiliarios, (ii) financiar el Fondo de Operación, (iii) maximizar el retorno potencial para los Inversionistas

“(…) (i) si cumplidos los 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 o no se han utilizado para el pago del Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo (…).”

2.3.4. Endeudamiento Financiero

(...) “El Patrimonio Autónomo, en desarrollo de su objeto, podrá obtener recursos en virtud de Endeudamiento Financiero con el propósito de (i) realizar mejoras a los Activos Inmobiliarios, (ii) financiar el Fondo de Operación, (iii) maximizar el retorno potencial para los Inversionistas y (iv) llevar a cabo las operaciones de Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo”.

Convocatorias

Prospecto que se verán reflejadas en el Contrato de Fiducia

<p>Situación actual:</p> <p>1. Reuniones Ordinarias: El Representante Legal de los Inversionistas efectuará la convocatoria para las reuniones ordinarias con por lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación, mediante un mensaje a cada Inversionista, el cual se enviará a la dirección de correo electrónico que cada Inversionista tenga registrada ante la Fiduciaria. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el día hábil en que se remita el mensaje de correo electrónico, ni el día hábil de celebración de la Asamblea de General de Inversionistas. En caso de que un Inversionista no tenga dirección de correo electrónico, la convocatoria se le remitirá a la dirección que tenga registrada ante la Fiduciaria.</p> <p>2. Reuniones Extraordinarias: Las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas serán convocadas mediante un mensaje de correo electrónico dirigido a cada Inversionista, el cual se enviará a la dirección de correo electrónico que cada Inversionista tenga registrada ante la Fiduciaria, con cinco (5) días comunes de anticipación. 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 ni el día hábil en que se remita el mensaje de correo electrónico, ni el día hábil de celebración de la reunión extraordinaria de la Asamblea de General de Inversionistas. En caso de que un Inversionista no tenga dirección de correo</p>	<p>Propuesta:</p> <p>1. Reuniones Ordinarias: El Representante Legal de los Inversionistas efectuará la convocatoria para las reuniones ordinarias con por lo menos ocho (8) días hábiles 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. 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.</p> <p>2. 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</p>
---	--

electrónico, la convocatoria se le remitirá a la dirección que tenga registrada ante la Fiduciaria.

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 oponibles y obligatorias para los Inversionistas ausentes y disidentes.

2.5.2. Comité Asesor (...)

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 oponibles y obligatorias para los inversionistas ausentes y disidentes”.

2.5.2. Comité Asesor (...)

“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 del numeral 2 de la Sección 1.7.11 del Prospecto. 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 este Prospecto correspondan al Comité Asesor para llevar a cabo dichas operaciones.”