



FIDUCOLDEX
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.



PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI) CONCEPTO REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS

01 de septiembre de 2026

La Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. - FIDUCOLDEX en calidad de Representante Legal de Inversionistas ("Fiducolplex" o "RLI") del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (el "PEI"), por medio del presente escrito, se pronuncia y emite concepto en relación con la propuesta de modificación efectuada por PEI Asset Management S.A.S., en su calidad de administrador inmobiliario del PEI (el "Administrador Inmobiliario") y Aval Fiduciaria S.A., en su calidad de agente de manejo del PEI (el "Agente de Manejo"), al Prospecto de Información al Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI (el "Prospecto") y la Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del PEI, mediante el Otrosí No. 18 al Contrato de Fiducia (Otrosí No. 18), modificaciones que serán sometidas a la consideración y aprobación en la reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de títulos participativos del PEI (la "Asamblea de Inversionistas")¹.

El presente concepto se elaboró con base en la información disponible del PEI, así como en los documentos remitidos por el Administrador Inmobiliario y el Agente Manejo en relación con la Propuesta Modificatoria (según este término se define más adelante), en especial la propuesta de Adenda al Prospecto y el Otrosí No. 18 que obra como Anexo al concepto, y el cual se sugiere consultar para el entendimiento integral del presente escrito.

En dicho sentido, el RLI recuerda a los interesados y a los inversionistas del PEI (los "Inversionistas") que tienen a su disposición información completa sobre los temas que se pretenden someter a su consideración en la Asamblea de Inversionistas, esto mediante el aviso de convocatoria, los anexos y documentos que la acompañaron, relacionados todos directamente con la Propuesta de Modificatoria, documentos que acompañan la convocatoria de Asamblea de Inversionistas, y que estarán dispuestos para consulta en la página web de las siguientes entidades:

- i. Página Web del PEI: Asambleas y eventos - Pei Asset Management
- ii. Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.) (el "Agente de Manejo") avalfiduciaria.com/web/empresas/pei-corporativo
Fiducolplex: <https://fiducolplex.com.co/seccion/asamblea-de-inversionistas>

En la reunión ordinaria en primera convocatoria de la Asamblea de Inversionistas del PEI de 2026, celebrada el 26 marzo de 2026, el Administrador Inmobiliario informó que el PEI fue contactado por una banca de inversión para adquirir el portafolio de activos de un Fondo de Capital Privado Terranum cuyo

¹ Los términos en mayúscula que se usen a lo largo del presente informe y que no estén definidos bajo otros términos, tendrán el significado que a los mismos se les asigna en el Prospecto.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 7470909 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducolplex@fiducolplex.com.co
www.fiducolplex.com.co

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo (Principal) y la Dra. Patricia Amelia Rojas Amézquita (Suplente) ubicados en la Carrera 16A #80-63 Oficina 601 Edificio Torre Oval, Bogotá D.C. PBX (601) 4898285 atención telefónica 24 horas. e-mail: defensoria@defensoriasernarojas.com; Horario de atención 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes. Página web www.defensoriasernarojas.com. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al (601) 7470909, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducolplex@fiducolplex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.



FIDUCOLDEX
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S. A.



administrador es Alianza Fiduciaria S.A., contacto generado por el inversionista Fondo de Pensiones Canadiense Ontario Teachers quien cuenta con participaciones en el citado Fondo de Capital Privado.

Dado que la composición de inversionistas del Fondo de Capital privado Terranum, cuyo portafolio fue ofrecido al PEI, incluye también a accionistas de la Administradora Inmobiliaria, el Comité Asesor consideró pertinente adelantar la evaluación y análisis de la mencionada propuesta de adquisición, observando la Política de Transacciones con Partes Vinculadas. Así las cosas, los miembros independientes del Comité Asesor y el Representante Legal de los Inversionistas autorizaron la contratación de un asesor independiente, *JP Morgan Chase*, como banca de inversión para brindar el acompañamiento financiero externo. La mencionada asesoría determinó que la estructura más beneficiosa para el PEI sería la adquisición del 100% de los activos inmobiliarios subyacentes del Portafolio ofrecido, esto desde la estructura económica y jurídica de la transacción e inversión del vehículo, de manera que no existirá el riesgo de coinversión a largo plazo con Partes Vinculadas del Administrador Inmobiliario y se cumpliría con el régimen de inversiones admisibles establecido en el Prospecto.

En relación con la transacción en desarrollo de la reunión ordinaria en primera convocatoria de la Asamblea de Inversionistas del PEI de 2026, celebrada el 26 marzo de 2026, el Administrador inmobiliario, presentó algunos aspectos materiales de la operación, los cuales sirven de contexto para la presente opinión.

En línea con lo anterior, a continuación, se presenta el concepto del RLI sobre las modificaciones propuestas por el Administrador Inmobiliario y el Agente de Manejo al Prospecto, al Prospecto de Información al Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI, los cuales tienen como propósito habilitar desde el Programa de Emisión de manera transitoria y puntual el pago en especie previsto dentro de la estructura de pago de la Transacción:

1. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL PEI MEDIANTE EL OTROSÍ NO. 18.

Cláusula 1 Se adicionan las siguientes definiciones transitorias a la sección de definiciones del Contrato de Fiducia:

"Emisión XIII Tramo" significa lo previsto en la Sección 15.11 transitoria del Contrato de Fiducia.

"Emisor" significa el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias o PEI, fideicomiso emisor del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 7470909 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo (Principal) y la Dra. Patricia Amelia Rojas Amézquita (Suplente) ubicados en la Carrera 16A #80-63 Oficina 601 Edificio Torre Oval, Bogotá D.C. PBX (601) 4898285 atención telefónica 24 horas. e-mail: defensoria@defensoriasernarojas.com; Horario de atención 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes. Página web www.defensoriasernarojas.com. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al (601) 7470909, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.



FIDUCOLDEX
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S. A.



"Flujo de Caja Distribuible Cedido" significa lo previsto en la Sección 15.11 transitoria del Contrato de Fiducia.

"Títulos Gravados" significa lo previsto en la Sección 15.11 transitoria del Contrato de Fiducia.

"Transacción" significa lo previsto en la Sección 15.11 transitoria del Contrato de Fiducia.

"Vendedor" significa lo previsto en la Sección 15.11 transitoria del Contrato de Fiducia.

Cláusula 2 *Se adiciona la Sección 15.11 transitoria a la cláusula 15 del Contrato de Fiducia:*

"15.11 Regulación Transitoria para la Emisión XIII Tramo:

En atención a que el Fondo de Capital Privado Terranum, cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A. (el "Vendedor") y el Patrimonio Autónomo celebraron el 9 de julio de 2026 un contrato de compraventa de derechos fiduciarios, en virtud del cual el PEI adquirirá los derechos fiduciarios que dan la titularidad o el derecho para explotar los activos inmobiliarios subyacentes (la "Transacción"), y cuya forma de pago contempla una Emisión para Pago en Especie a favor del Vendedor (la "Emisión XIII Tramo"), de conformidad con la siguiente reglamentación:

(i) *La Emisión XIII Tramo tendrá las siguientes características:*

<i>Emisor</i>	<i>PEI.</i>
<i>Destinatario</i>	<i>El Vendedor, los Inversionistas y el público en general, según se establezca en el respectivo aviso de oferta pública.</i>
<i>Número total de Títulos objeto de la Emisión XIII Tramo</i>	<i>5.146.334 Títulos o, en el evento en que haya distribución de Flujo de Caja Distribuible Por Desinversión previo a la Emisión XIII Tramo, el número de Títulos que resulte de aplicar los términos y condiciones de la Transacción.</i>
<i>Valor de suscripción de los Títulos</i>	<i>Corresponderá al valor patrimonial certificado el día hábil inmediato anterior al cierre de la Transacción.</i>
<i>No sujeción del Derecho de</i>	<i>La Emisión XIII Tramo se llevará a cabo sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, el cual fue renunciado por la Asamblea de Inversionistas en los términos y con la</i>

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.

PBX: (601) 7470909 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211

fiducoldex@fiducoldex.com.co

www.fiducoldex.com.co

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo (Principal) y la Dra. Patricia Amelia Rojas Amézquita (Suplente) ubicados en la Carrera 16A #80-63 Oficina 601 Edificio Torre Oval, Bogotá D.C. PBX (601) 4898285 atención telefónica 24 horas. e-mail: defensoria@defensoriasernarojas.com; Horario de atención 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes. Página web www.defensoriasernarojas.com. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al (601) 7470909, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.



FIDUCOLDEX
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.

GRUPO BICENTENARIO
Unidos transformamos vidas



<i>Suscripción Preferencial</i>	<i>mayoría prevista en la Sección 13.10 del Contrato de Fiducia.</i>
<i>Forma y oportunidad de pago</i>	<i>El pago de los Títulos se realizará a través de la cesión al PEI de la totalidad de los derechos fiduciarios que dan la titularidad o el derecho para explotar los activos inmobiliarios subyacentes, bajo la Transacción.</i> <i>Por lo anterior, Deceval y la BVC no serán responsables por el cumplimiento del pago de los Títulos a ser suscritos.</i>

- (ii) *A la Emisión XIII Tramo no le serán aplicables las disposiciones establecidas en la Sección 15.10 del Contrato de Fiducia, sin perjuicio de que a la misma le serán aplicables el procedimiento previsto en la Sección 20.14 del Contrato de Fiducia, teniendo en cuenta las condiciones especiales que se requieran ajustar de acuerdo con los términos de la Transacción.*
- (iii) *Los miembros independientes del Comité Asesor y el Representante Legal de los Inversionistas tendrán colectivamente la facultad de determinar por escrito todos los demás aspectos convenientes o necesarios para llevar a cabo la Emisión XIII Tramo; entre otros, en el evento en que haya distribución de Flujo de Caja Distribuible Por Desinversión previo a la Emisión XIII Tramo, el número de Títulos que resulte de aplicar los términos y condiciones de la Transacción; y la verificación y aprobación del precio de suscripción definitivo. Así mismo, los miembros independientes del Comité Asesor y el Representante Legal de los Inversionistas determinarán cualquier otro aspecto necesario para llevar a cabo la Emisión XIII Tramo, como: el plazo de colocación, la vigencia de la oferta, los Activos Inmobiliarios subyacentes del tramo correspondiente a la Emisión XIII Tramo, el mecanismo de adjudicación, y/o la contratación de Agentes Colocadores, así como todos los demás aspectos operativos requeridos para llevar a cabo la Emisión XIII Tramo, de conformidad con la regulación aplicable y los términos de la Transacción, y de realizar o instruir a realizar todos los trámites y actuaciones ante las autoridades competentes.*
- (iv) *Así mismo, los Inversionistas instruyen al Agente de Manejo para que, en su rol, adelante todas las actuaciones y/o asuntos y actos requeridos para el funcionamiento de lo dispuesto en el numeral (v).*

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 7470909 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo (Principal) y la Dra. Patricia Amelia Rojas Amézquita (Suplente) ubicados en la Carrera 16A #80-63 Oficina 601 Edificio Torre Oval, Bogotá D.C. PBX (601) 4898285 atención telefónica 24 horas. e-mail: defensoria@defensoriasernarojas.com; Horario de atención 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes. Página web www.defensoriasernarojas.com. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al (601) 7470909, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.



FIDUCOLDEX
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.

GRUPO BICENTENARIO
Unidos transformamos vidas



- (v) En los términos de la Transacción, el Emisor y el Vendedor han acordado que los Títulos a ser suscritos por el Vendedor serán objeto de distintas medidas de limitación al dominio (en conjunto los “Títulos Gravados”). En el marco de esto, la totalidad del Flujo de Caja Distribuible (excluyendo los montos que lleguen a ser parte del Flujo de Caja Distribuible por Desinversión) que les corresponde de tiempo en tiempo a todos o algunos de los Títulos Gravados a ser colocados a favor del Vendedor será cedido por este último a favor de los demás Inversionistas en las condiciones y durante el término acordado entre el Emisor y el Vendedor, así (el “Flujo de Caja Distribuible Cedido”):

No.	Número de Títulos ²	Porcentaje de Flujo de Caja Distribuible Cedido	Funcionamiento
1.	5.146.334	100%	Cede el primer evento de distribución del Flujo de Caja Distribuible que suceda luego de la Emisión Pago en Especie.
2.	257.317	100%	Cede del segundo al cuarto evento de distribución del Flujo de Caja Distribuible que suceda luego de la Emisión Pago en Especie.
3.	514.633	100%	Cede del segundo al octavo evento de distribución del Flujo de Caja Distribuible que suceda luego de la Emisión Pago en Especie.

En consecuencia, el Flujo de Caja Distribuible Cedido (i) hará parte del Flujo de Caja Distribuible que les corresponda a los Inversionistas tenedores de títulos distintos a los Títulos Gravados y (ii) no implica alteración alguna a los derechos económicos o fungibilidad de los Títulos, los cuales mantendrán los mismos derechos y obligaciones contenidos en este Contrato de Fiducia.

Los Inversionistas otorgan poder especial e irrevocable al Agente de Manejo para que, en representación de los beneficiarios del Flujo de Caja Distribuible Cedido, adelante todos los actos que sean convenientes o

² En el evento en que haya distribución de Flujo de Caja Distribuible Por Desinversión, previo a la Emisión XIII Tramo, el número de Títulos que resulte de aplicar los términos y condiciones de la Transacción.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 7470909 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo (Principal) y la Dra. Patricia Amelia Rojas Amézquita (Suplente) ubicados en la Carrera 16A #80-63 Oficina 601 Edificio Torre Oval, Bogotá D.C. PBX (601) 4898285 atención telefónica 24 horas. e-mail: defensoria@defensoriasernarojas.com; Horario de atención 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes. Página web www.defensoriasernarojas.com. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al (601) 7470909, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.



FIDUCOLDEX
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S. A.



necesarios ante el depositante directo para la cancelación de las limitaciones al dominio y/o la cesión del Flujo de Caja Distribuible Cedido en los términos de la Transacción.

- (vi) *Esta Sección 15.11 tendrá carácter transitorio y será aplicable únicamente a la Emisión XIII Tramo. Por lo anterior, esta Sección no será aplicable a Emisiones distintas a la Emisión XIII Tramo, sin perjuicio de la validez y exigibilidad de los actos, derechos y obligaciones surgidos en el marco de la Transacción y de la Emisión XIII Tramo bajo lo establecido en esta Sección 15.11."*

Cláusula 3 *El presente Otrosí No. 18 rige a partir de la fecha en la que la Superintendencia Financiera de Colombia autorice la suscripción de la adenda respectiva al Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI, por medio de la cual se incorporan las modificaciones aquí previstas al Contrato de Fiducia.*

Cláusula 4 *Las demás disposiciones contenidas en el Contrato de Fiducia no serán objeto de modificación alguna a través del presente Otrosí No. 18. "*

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PROSPECTO PARA LA ADICIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN TRANSITORIA PARA LA EMISIÓN XIII TRAMO

2.1. Se adiciona al Prospecto la siguiente Sección 2.3.7:

"2.3.7. Regulación Transitoria para la Emisión XIII Tramo:

En atención a que el Fondo de Capital Privado Terranum, cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A. (el "Vendedor") y el Patrimonio Autónomo celebraron el 9 de julio de 2026 un contrato de compraventa de derechos fiduciarios, en virtud del cual el PEI adquirirá los derechos fiduciarios que dan la titularidad o el derecho para explotar los activos inmobiliarios subyacentes (la "Transacción"), y cuya forma de pago contempla una Emisión para Pago en Especie a favor del Vendedor (la "Emisión XIII Tramo"), de conformidad con la siguiente reglamentación:

- (i) *La Emisión XIII Tramo tendrá las siguientes características:*

<i>Emisor</i>	<i>PEI.</i>
---------------	-------------

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 7470909 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo (Principal) y la Dra. Patricia Amelia Rojas Amézquita (Suplente) ubicados en la Carrera 16A #80-63 Oficina 601 Edificio Torre Oval, Bogotá D.C. PBX (601) 4898285 atención telefónica 24 horas. e-mail: defensoria@defensoriasernarojas.com; Horario de atención 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes. Página web www.defensoriasernarojas.com. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al (601) 7470909, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.



FIDUCOLDEX
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S. A.

GRUPO BICENTENARIO
Unidos transformamos vidas



<i>Destinatarios</i>	<i>El Vendedor, los Inversionistas y el público en general, según se establezca en el respectivo aviso de oferta pública.</i>
<i>Número total de Títulos objeto de la Emisión XIII Tramo</i>	<i>5.146.334 Títulos o, en el evento en que haya distribución de Flujo de Caja Distribuible Por Desinversión previo a la Emisión XIII Tramo, el número de Títulos que resulte de aplicar los términos y condiciones de la Transacción.</i>
<i>Valor de suscripción de los Títulos</i>	<i>Corresponderá al valor patrimonial certificado el día hábil inmediato anterior al cierre de la Transacción.</i>
<i>No sujeción del Derecho de Suscripción Preferencial</i>	<i>La Emisión XIII Tramo se llevará a cabo sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, el cual fue renunciado por la Asamblea de Inversionistas en los términos y con la mayoría prevista en la Sección 4.8.8. del presente Prospecto.</i>
<i>Forma y oportunidad de pago</i>	<i>El pago de los Títulos se realizará a través de la cesión al PEI de la totalidad de los derechos fiduciarios que dan la titularidad o el derecho para explotar los activos inmobiliarios subyacentes, bajo la Transacción.</i> <i>Por lo anterior, Deceval y la BVC no serán responsables por el cumplimiento del pago de los Títulos a ser suscritos.</i>

- (ii) *A la Emisión XIII Tramo no le serán aplicables las disposiciones establecidas en la Sección 2.3.6 del Prospecto, sin perjuicio de que a la misma le serán aplicables el procedimiento previsto en la Sección 1.7.10 del Prospecto, teniendo en cuenta las condiciones especiales que se requieran ajustar de acuerdo con los términos de la Transacción.*
- (iii) *Los miembros independientes del Comité Asesor y el Representante Legal de los Inversionistas tendrán colectivamente la facultad de determinar por escrito todos los demás aspectos convenientes o necesarios para llevar a cabo la Emisión XIII Tramo; entre otros, en el evento en que haya distribución de Flujo de Caja Distribuible Por Desinversión previo a la Emisión XIII Tramo, el número de Títulos que resulte de aplicar los términos y condiciones de la Transacción; y la verificación y aprobación del precio de suscripción definitivo. Así mismo, los miembros independientes del Comité Asesor y el Representante Legal de los Inversionistas determinarán cualquier otro aspecto necesario para llevar a cabo la Emisión XIII Tramo, como: el plazo de colocación, la vigencia de la oferta, los Activos Inmobiliarios subyacentes del tramo correspondiente a la Emisión XIII Tramo, el mecanismo de adjudicación, y/o la contratación de Agentes Colocadores, así como todos los demás aspectos operativos requeridos para llevar a cabo la Emisión XIII Tramo, de conformidad con la*

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 7470909 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo (Principal) y la Dra. Patricia Amelia Rojas Amézquita (Suplente) ubicados en la Carrera 16A #80-63 Oficina 601 Edificio Torre Oval, Bogotá D.C. PBX (601) 4898285 atención telefónica 24 horas. e-mail: defensoria@defensoriasernarojas.com; Horario de atención 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes. Página web www.defensoriasernarojas.com. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al (601) 7470909, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.



FIDUCOLDEX
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.



regulación aplicable y los términos de la Transacción, y de realizar o instruir a realizar todos los trámites y actuaciones ante las autoridades competentes.

- (iv) Así mismo, los Inversionistas instruyen al Agente de Manejo para que, en su rol, adelante todas las actuaciones y/o asuntos y actos requeridos para el funcionamiento de lo dispuesto en el numeral (v).
- (v) En los términos de la Transacción, el Emisor y el Vendedor han acordado que los Títulos a ser suscritos por el Vendedor serán objeto de distintas medidas de limitación al dominio (en conjunto los "Títulos Gravados"). En el marco de esto, la totalidad del Flujo de Caja Distribuible (excluyendo los montos que lleguen a ser parte del Flujo de Caja Distribuible por Desinversión) que les corresponde de tiempo en tiempo a todos o algunos de los Títulos Gravados a ser colocados a favor del Vendedor será cedido por este último a favor de los demás Inversionistas en las condiciones y durante el término acordado entre el Emisor y el Vendedor, así (el "Flujo de Caja Distribuible Cedido"):

No.	Número de Títulos ³	Porcentaje de Flujo de Caja Distribuible Cedido	Funcionamiento
1	5.146.334	100%	Cede el primer evento de distribución del Flujo de Caja Distribuible que suceda luego de la Emisión Pago en Especie.
2	257.317	100%	Cede del segundo al cuarto evento de distribución del Flujo de Caja Distribuible que suceda luego de la Emisión Pago en Especie.
3	514.633	100%	Cede del segundo al octavo evento de distribución del Flujo de Caja Distribuible que suceda luego de la Emisión Pago en Especie.

En consecuencia, el Flujo de Caja Distribuible Cedido (i) hará parte del Flujo de Caja Distribuible que les corresponda a los Inversionistas tenedores de títulos distintos a los Títulos Gravados y (ii) no implica alteración alguna a los derechos económicos o fungibilidad de los Títulos, los cuales mantendrán los mismos derechos y obligaciones contenidos en este Prospecto.

³ En el evento en que haya distribución de Flujo de Caja Distribuible Por Desinversión, previo a la Emisión XIII Tramo, el número de Títulos que resulte de aplicar los términos y condiciones de la Transacción.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 7470909 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo (Principal) y la Dra. Patricia Amelia Rojas Amézquita (Suplente) ubicados en la Carrera 16A #80-63 Oficina 601 Edificio Torre Oval, Bogotá D.C. PBX (601) 4898285 atención telefónica 24 horas. e-mail: defensoria@defensoriasernarojas.com; Horario de atención 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes. Página web www.defensoriasernarojas.com. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al (601) 7470909, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.



FIDUCOLDEX
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S. A.



Para estos efectos, mediante la aprobación del Otrosí No. 18 al Contrato de Fiducia, y mediante la Asamblea General de Inversionistas No. 31, los Inversionistas otorgaron poder especial e irrevocable al Agente de Manejo para que, en representación de los beneficiarios del Flujo de Caja Distribuible Cedido, adelante todos los actos que sean convenientes o necesarios ante el depositante directo para la cancelación de las limitaciones al dominio y/o la cesión del Flujo de Caja Distribuible Cedido en los términos de la Transacción.

- (vi) *Esta Sección 2.3.7 tendrá carácter transitorio y será aplicable únicamente a la Emisión XIII Tramo. Por lo anterior, esta Sección no será aplicable a Emisiones distintas a la Emisión XIII Tramo, sin perjuicio de la validez y exigibilidad de los actos, derechos y obligaciones surgidos en el marco de la Transacción y de la Emisión XIII Tramo bajo lo establecido en esta Sección 2.3.7.*

2.1.1. Contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria.

Se propone someter a consideración de la Asamblea de Inversionistas la modificación parcial del Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI, mediante la adición de una sección transitoria (Sección 2.3.7) y la modificación al Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del PEI, con su Otrosí No. 18 con el cual se introducen ciertas definiciones al Contrato, y se adiciona la Sección 15.11 transitoria a la cláusula 15 del Contrato de Fiducia, con el fin de regular la emisión de títulos participativos que constituyen el pago en especie en el marco de la adquisición del portafolio inmobiliario del Fondo de Capital Privado Terranum (la "Transacción").

De acuerdo con la información remitida por el Administrador Inmobiliario y el Agente de Manejo, el Fondo de Capital Privado Terranum, cuyo vocero y administrador es Alianza Fiduciaria S.A. y el PEI celebraron el 9 de julio de 2026 un contrato de compraventa de derechos fiduciarios, en virtud del cual el PEI adquiriría los derechos que otorgan, directa o indirectamente, la titularidad o el derecho de explotación sobre los activos inmobiliarios que conforman el portafolio del vendedor.

En virtud de lo anterior, la Propuesta Modificatoria incorpora una regulación específica y transitoria al Contrato de Fiducia y al Programa de emisión y colocación de los títulos participativos del PEI denominada "Emisión XIII Tramo", cuyo propósito exclusivo es servir como mecanismo de pago de una parte del precio de la Transacción, mediante la entrega de títulos participativos del PEI al vendedor esto es el Fondo de Capital Privado Terranum, cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 7470909 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo (Principal) y la Dra. Patricia Amelia Rojas Amézquita (Suplente) ubicados en la Carrera 16A #80-63 Oficina 601 Edificio Torre Oval, Bogotá D.C. PBX (601) 4898285 atención telefónica 24 horas. e-mail: defensoria@defensoriasernarojas.com; Horario de atención 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes. Página web www.defensoriasernarojas.com. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al (601) 7470909, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.



FIDUCOLDEX
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S. A.



Dicha emisión se estructuraría como una emisión específica, transitoria y puntual, sin sujeción al derecho de suscripción preferencial, derecho que será objeto de renuncia por parte de la Asamblea General de Inversionista, aspecto que hace parte del punto decisorio a consideración de la reunión de Asamblea, sin que apliquen las disposiciones de la Sección 2.3.6. La emisión propuesta implica la suscripción de un número determinado de títulos del PEI y no será aplicable a otras emisiones distintas a la Emisión XIII Tramo.

En cuanto a la transacción, el pago de los títulos se realizaría de manera concomitante con la cesión al PEI de la totalidad de los derechos fiduciarios que dan, directa o indirectamente, la titularidad o el derecho de explotación sobre los activos inmobiliarios del portafolio del Vendedor. Así mismo, la estructura contempla que los títulos suscritos por el Vendedor serán objeto de limitaciones al dominio, y que, el Flujo de Caja Distribuible asociado a cierta parte de dichos títulos será cedido temporalmente a favor de los demás inversionistas, en las condiciones y durante el término acordado entre el Emisor y el Vendedor, lo que se ha denominado *el Flujo de Caja Distribuible Cedido*, en los términos previstos en los términos de la transacción.

Adicionalmente, se establece que los miembros independientes del Comité Asesor y el Representante Legal de los Inversionistas tendrán colectivamente la facultad de determinar por escrito, todos los demás aspectos convenientes o necesarios para llevar a cabo la emisión incluyendo la verificación del número de Títulos en los términos y condiciones de la Transacción; el destinatario final de la emisión bajo el entendido de que, es el Vendedor, los Inversionistas y el público en general, según se establezca en el respectivo aviso de oferta pública., la aplicabilidad del procedimiento de la Sección 1.7.10 del Prospecto en lo que aplique a las condiciones de la transacción y la verificación y aprobación del precio de suscripción definitivo y tendrán la facultad de definir aspectos operativos y de ejecución de la emisión. Así mismo, se establece que el Agente de Manejo cuenta con la facultad de acuerdo con su rol, para adelantar todas las actuaciones y/o asuntos y actos requeridos para el funcionamiento y puesta en marcha de la emisión todo de conformidad con las disposiciones transitorias.

Finalmente, se precisa que la regulación propuesta tiene carácter transitorio, temporal y puntual, siendo aplicable únicamente a la referida emisión con pago en especie asociada a la Transacción, sin modificar de manera permanente las reglas generales del Prospecto para futuras emisiones.

Así las cosas a la Asamblea General de Inversionistas, en el punto decisorio, se someterá a consideración: La renuncia al Derecho de Suscripción Preferencial de los Inversionistas para la realización de la Emisión XIII Tramo, el otorgamiento de facultades a los miembros independientes del Comité Asesor y al Representante Legal de los Inversionistas para implementar las características especiales de la Emisión XIII Tramo y el otorgamiento de una

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 7470909 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo (Principal) y la Dra. Patricia Amelia Rojas Amézquita (Suplente) ubicados en la Carrera 16A #80-63 Oficina 601 Edificio Torre Oval, Bogotá D.C. PBX (601) 4898285 atención telefónica 24 horas. e-mail: defensoria@defensoriasernarojas.com; Horario de atención 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes. Página web www.defensoriasernarojas.com. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al (601) 7470909, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.



FIDUCOLDEX
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S. A.

**GRUPO
BICENTENARIO**
Unidos transformamos vidas



instrucción y poder especial irrevocable al Agente de Manejo para que adelante todos los actos que sean convenientes o necesarios para llevar a cabo la Transacción.

2.1.2. Opinión del RLI respecto a la Propuesta Modificatoria.

Con base en el contexto y entendimiento de la Propuesta Modificatoria expuesta previamente, el Representante Legal de los Inversionistas considera que la modificación planteada al Prospecto se enmarca en la necesidad de dotar al vehículo de un mecanismo puntual transitorio y adecuado para la ejecución de una operación estratégica de adquisición de un portafolio inmobiliario, tal como lo es la Transacción propuesta.

En particular, la incorporación de la regulación transitoria propuesta, para la Emisión XIII Tramo, permite viabilizar una estructura de pago alineada con las condiciones del negocio celebrado, manteniendo como referencia el valor patrimonial del PEI y asegurando que la operación se realice bajo parámetros previamente definidos, objetivos y transparentes para los inversionistas. En ese sentido es pertinente mencionar, que el desarrollo de las negociaciones y la Transacción a la fecha de esta opinión, ha observado las políticas y reglas fijadas por el vehículo para la realización de TRANSACCIONES con Partes Vinculadas, contando con el acompañamiento de una opinión independiente y experta de un profesional, tercero externo quien se ha pronunciado sobre los términos de la Transacción, y la intervención exclusiva en el marco del Comité Asesor de los miembros independientes del Comité Asesor y del RLI, sin la participación en las decisiones de la Administradora.

En criterio del RLI, con base en la información suministrada por el Administrador Inmobiliario y demás documentos de soporte revisados, la Emisión XIII Tramo incorpora condiciones económicas, jurídicas y operativas que razonablemente procuran la protección de los intereses del vehículo y de los inversionistas y generan un equilibrio general en la estructura de la Transacción.

La propuesta de modificación al Prospecto contempla mecanismos diseñados para mitigar eventuales impactos para los inversionistas actuales. Entre ellos se encuentran la definición del número de títulos del PEI que serán emitidos, con la posibilidad de ajustarlo conforme a las condiciones de la transacción, y la cesión temporal, en favor de los inversionistas actuales, de una parte de los flujos de caja distribuibles asociados a los títulos que se emitirán. En conjunto, estas medidas buscan mantener el equilibrio económico de la operación y que el pago en especie resulte conveniente y atractivo para el PEI y sus inversionistas.

De otra parte, las atribuciones conferidas a los miembros independientes del Comité Asesor y al Representante Legal de los Inversionistas para la definición de aspectos relevantes de la

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 7470909 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo (Principal) y la Dra. Patricia Amelia Rojas Amézquita (Suplente) ubicados en la Carrera 16A #80-63 Oficina 601 Edificio Torre Oval, Bogotá D.C. PBX (601) 4898285 atención telefónica 24 horas. e-mail: defensoria@defensoriasernarojas.com; Horario de atención 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes. Página web www.defensoriasernarojas.com. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al (601) 7470909, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.



FIDUCOLDEX
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S. A.

**GRUPO
BICENTENARIO**
Unidos transformamos vidas



emisión, resulta consistente con el rol de esta Fiduciaria en procura de los intereses comunes de los inversionistas y conserva coherencia con los lineamientos y Políticas de las operaciones con Partes Vinculadas; lo cual representa una manifestación de la transparencia y un estándar adecuado de gobernanza corporativa, con miras a culminar las particularidades de la emisión de títulos como mecanismo de pago de la Transacción.

Sumado a lo anterior, se instrumentaliza jurídicamente con el Otrosí No. 18 y las decisiones que se adopten en el marco de la Asamblea de Inversionistas, las facultades e instrucciones para que el Agente de Manejo adelante todas las actuaciones, asuntos y actos requeridos para el funcionamiento de la Emisión, un mandato especial e irrevocable al Agente de Manejo para que, en representación de los beneficiarios del Flujo de Caja Distribuible Cedido, este último adelante todos los actos que sean convenientes o necesarios para la cancelación de las limitaciones al dominio en los que se materializa la cesión del Flujo de Caja Distribuible Cedido; todo lo anterior permite afirmar que se han establecido jurídicamente las atribuciones y potestades regladas necesarias para el otorgamiento de los actos y negocios requeridos para materializar la emisión en los términos y condiciones acordadas con el Vendedor.

Frente a los posibles efectos sobre la participación de los inversionistas actuales como posibilidad de dilución, el RLI advierte que la emisión de títulos prevista como parte del pago de la Transacción implicaría un aumento del número total de títulos en circulación y, por tanto, una reducción de la participación porcentual de los actuales inversionistas. No obstante, dicho efecto se encuentra limitado en su magnitud por los mismos términos de la transacción, los cuales consideran entre otros aspectos, que se trata de una emisión a valor patrimonial en la que se limita el número de títulos a suscribirse por el Vendedor, y por la cesión temporal de Flujos de Caja Distribuible por parte del Vendedor a favor de los demás inversionistas. Dichos mecanismos previstos en la emisión implican que para un inversionista actual del vehículo y de acuerdo con las proyecciones suministradas por el Emisor y el Administrador Inmobiliario, el Flujo de Caja Distribuible por título presentaría incrementos estimados tanto en los primeros doce meses como en el horizonte proyectado de diez años.

Los términos de la emisión propuesta podrían ser contrastados frente a una misma emisión que se realizará en razón a precios del mercado del título y sin condiciones adicionales respecto a los Flujos de Caja de Distribuible, escenario en el cual el impacto en el porcentaje de participación de los inversionistas actuales y sus expectativas podría ser considerable, caso que no es aplicable a la presente propuesta de emisión.

Así las cosas, para el RLI aunque la emisión en los términos propuestos, reduciría moderadamente la participación porcentual de los inversionistas actuales como consecuencia del aumento del número de títulos en circulación; empero de cumplirse los supuestos del

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 7470909 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo (Principal) y la Dra. Patricia Amelia Rojas Amézquita (Suplente) ubicados en la Carrera 16A #80-63 Oficina 601 Edificio Torre Oval, Bogotá D.C. PBX (601) 4898285 atención telefónica 24 horas. e-mail: defensoria@defensoriasernarojas.com; Horario de atención 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes. Página web www.defensoriasernarojas.com. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al (601) 7470909, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.



FIDUCOLDEX
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.

GRUPO BICENTENARIO
Unidos transformamos vidas



modelo financiero presentado por el emisor, no se proyecta una disminución del Flujo de Caja distribuable por título; por el contrario, se estima un aumento de este, lo cual puede compensar gran parte de los efectos económicos derivados de la menor participación, sumado a las expectativas, tamaño, diversificación y otras ventajas que traería para el Vehículo así como para el comportamiento del título, la inclusión dentro del portafolio del PEI, los activos que hacen parte de la Transacción. Por estas razones, con base en la información revisada y disponible, no se evidenciaría un potencial detrimento económico para los inversionistas actuales, sin perjuicio de que dichas proyecciones dependen de los supuestos operativos y financieros informados por el Emisor.

En consecuencia, en opinión del Representante Legal de los Inversionistas, la Propuesta Modificatoria resulta procedente desde la perspectiva de su finalidad, su estructura jurídico-económica y las salvaguardas previstas, sin perjuicio de las validaciones y verificaciones que deban realizarse al momento de la implementación de la Transacción, lo que significa que esta no se traduce en un mecanismo en detrimento de los derechos económicos y las expectativas de los Inversionistas.

Es importante tener presente que los ejercicios financieros remitidos por el Administrador Inmobiliario y que fueron revisados por el RLI los cuales fueron considerados para la propuesta de modificación del Prospecto y del Otrosí No. 18, se basan en el conocimiento de hechos presentes, expectativas y proyecciones, los cuales reflejan un comportamiento estimado y aproximado, por esta razón estos se encuentran sujetos a variaciones o modificaciones en el tiempo, conforme exista nueva información antes desconocida, o cualquier otro factor que pueda incidir sobre la precisión y detalle de estos ejercicios.

Con el propósito de facilitar la comprensión integral de los elementos relevantes de la Transacción junto con la propuesta de modificación del Prospecto y del Otrosí, a continuación se presenta un cuadro resumen que recoge los principales aspectos económicos, jurídicos y operativos considerados por el RLI y suministrados por el Administrador Inmobiliario, así como las precisiones que forman parte del análisis efectuado frente a la Propuesta Modificatoria.

Aspecto Relevante	Observación										
Soporte de proyecciones y efectos económicos para los inversionistas.	Lo analizado por el RLI se basa en los ejercicios financieros remitidos por el Administrador Inmobiliario, con cifras a junio de 2026 y horizonte de diez años.										
	A continuación se presentan las principales cifras económicas de la transacción:										
	<table><tr><th>Concepto</th><th>Cifra</th></tr><tr><td>Valor del portafolio (avalúo)</td><td>COP \$2,965,758 MM</td></tr><tr><td>Valor de compra</td><td>COP \$2,181,025 MM</td></tr><tr><td>Descuento sobre valor de activos</td><td>26.4%</td></tr><tr><td>Descuento sobre equity</td><td>38.3%</td></tr></table>	Concepto	Cifra	Valor del portafolio (avalúo)	COP \$2,965,758 MM	Valor de compra	COP \$2,181,025 MM	Descuento sobre valor de activos	26.4%	Descuento sobre equity	38.3%
	Concepto	Cifra									
	Valor del portafolio (avalúo)	COP \$2,965,758 MM									
	Valor de compra	COP \$2,181,025 MM									
	Descuento sobre valor de activos	26.4%									
Descuento sobre equity	38.3%										

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.

PBX: (601) 7470909 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211

fiducoldex@fiducoldex.com.co

www.fiducoldex.com.co

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo (Principal) y la Dra. Patricia Amelia Rojas Amézquita (Suplente) ubicados en la Carrera 16A #80-63 Oficina 601 Edificio Torre Oval, Bogotá D.C. PBX (601) 4898285 atención telefónica 24 horas. e-mail: defensoria@defensoriasernarojas.com; Horario de atención 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes. Página web www.defensoriasernarojas.com. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al (601) 7470909, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.



FIDUCOLDEX
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.

GRUPO BICENTENARIO
Unidos transformamos vidas



	Descuento efectivo incluyendo estructura de pago	42.4% (activo) / 61.4% (equity)
	Deuda neta asumida	COP \$917,200 MM
	Equity total	COP \$1,263,825 MM
	Pago en títulos PEI (NAV)	COP \$756,511 MM
	Pago en caja	COP \$507,314 MM
	Valor presente del pago en caja	COP \$466,774 MM
	Participación resultante socios administradora en PEI	9.34%
	TIR estimada de la transacción	IPC + 11.0% a 12.4%
	Cap Rate de compra	10.9%
	NOI esperado próximos 12 meses	COP \$209,720 MM
	Ingresos primer año	COP \$237,791 MM
	Valor de activos incorporados	COP \$2.97 Bn
	GLA incorporado	375,053 m ²
	Ocupación portafolio adquirido	93.9%
	Número de arrendatarios	101
	Plazo promedio de contratos	4.1 años
Dilución, emisión y mecanismos de mitigación.	La Emisión XIII Tramo contempla 5.146.334 títulos, equivalente a una participación estimada del 9,34% del equity si se emite a NAV, frente al 19,4% que resultaría a precio de mercado.	
	El eventual efecto de dilución se mitiga mediante emisión a NAV, lock-up de tres años y cesión temporal de <i>Flujo de Caja Distribuible</i> .	
	No obstante, el número de Títulos a suscribir se podría ajustar en caso de existir distribución de Flujo de Caja Distribuible por Desinversión previa a la emisión de acuerdo con los términos de la Transacción. Resulta importante resaltar que todos los títulos participativos del PEI incluidos los de la Emisión XIII Tramo son fungibles y tienen exactamente las mismas características que los emitidos en los doce Tramos anteriores.	
Riesgos, limitaciones y consecuencias de no aprobación.	La no aprobación por la Asamblea impediría implementar la Emisión XIII Tramo y podría dar lugar a la terminación del contrato de compraventa en el que se instrumentalizo la Transacción.	

En consecuencia, el RLI deja constancia de que las conclusiones contenidas en el presente concepto se emiten con fundamento en la información entregada por el Administrador Inmobiliario, incluyendo los ejercicios financieros y proyecciones. Las referencias económicas, operativas y de gobierno corporativo aquí incluidas tienen por finalidad facilitar el entendimiento de los inversionistas sobre el alcance de la Propuesta Modificatoria, la Emisión XIII Tramo, la renuncia al Derecho de Suscripción Preferencial, los mecanismos de mitigación de dilución y los efectos esperados de la Transacción, sin que ello implique recomendación de inversión, recomendación profesional, o de voto, garantía de resultados futuros o pronunciamiento independiente sobre la valoración de los activos, la conveniencia económica, financiera o tributaria de la Transacción o los rendimientos esperados.

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.
PBX: (601) 7470909 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211
fiducoldex@fiducoldex.com.co
www.fiducoldex.com.co

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo (Principal) y la Dra. Patricia Amelia Rojas Amézquita (Suplente) ubicados en la Carrera 16A #80-63 Oficina 601 Edificio Torre Oval, Bogotá D.C. PBX (601) 4898285 atención telefónica 24 horas. e-mail: defensoria@defensoriasernarojas.com; Horario de atención 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes. Página web www.defensoriasernarojas.com. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al (601) 7470909, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.



FIDUCOLDEX
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S. A.

**GRUPO
BICENTENARIO**
Unidos transformamos vidas



El presente concepto no tiene la calidad de recomendación profesional, de consejo profesional o de documento constitutivo de una asesoría; por su parte corresponde a la opinión de la sociedad fiduciaria que como RLI, en desarrollo y en cumplimiento de lo establecido en los documentos de la emisión de títulos y el Contrato de Representación Legal de los Inversionistas, en relación a las Propuesta Modificatoria, basada en la información que fue suministrada por el Administrador Inmobiliario y el Agente de Manejo.

Cordialmente,

RICARDO ANDRÉS GASTELBONDO CHIRIVI
Representante Legal- Primer Suplente del Presidente
Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX
en calidad de Representante Legal de Inversionistas del PEI

Elaboró: Diego Alejandro Achury Perez- Subgerente Jurídico Fiduciario

Elaboró: Andrés Chávez Rojas – Director de Negocios AC

Aprobó: Aristóbulo Borja Borja- Gerente de Inversiones AB

Aprobó: Mary Yazmin Vergel Cardozo - Gerente de Riesgos

Aprobó: Lida Fernanda Afanador Tirado - Gerente Jurídica y Secretaria General

Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 6 – Bogotá D.C.

PBX: (601) 7470909 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211

fiducoldex@fiducoldex.com.co

www.fiducoldex.com.co

Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Dr. Carlos Mario Serna Jaramillo (Principal) y la Dra. Patricia Amelia Rojas Amézquita (Suplente) ubicados en la Carrera 16A #80-63 Oficina 601 Edificio Torre Oval, Bogotá D.C. PBX (601) 4898285 atención telefónica 24 horas. e-mail: defensoria@defensoriasernarojas.com; Horario de atención 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes. Página web www.defensoriasernarojas.com. Si Usted requiere información adicional acerca de la Defensoría del Consumidor Financiero de FIDUCOLDEX S.A., consúltenos de forma telefónica al (601) 7470909, diríjase directamente a nuestras oficinas ubicadas en la Calle 28 No. 13A- 24 Piso 6, en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico fiducoldex@fiducoldex.com.co. Las funciones del Defensor del Consumidor son las que corresponden al artículo 13 de la Ley 1328 de 2009, y demás normas que la reglamentan y que se relacionan a continuación: 1.- Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes. 2.- Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que éstos le presenten; 3.- Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan; 4.- Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada. 5.- Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad; 6.- Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros; y, 7.- Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado, desarrollo del SAC.