

Bogotá D.C., 21 de agosto de 2026

Doctor
JAIRO CORRALES
Presidente
PEI Asset Manager

Estimado Doctor Corrales:

En atención a su solicitud del 19 de agosto de 2026 en la que pide nuestra opinión sobre “la Adenda No. 29 al Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias”, bajo el marco del proceso de celebración de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas.

Dicha adenda plantea la “Modificación parcial del Prospecto para la adición de la reglamentación transitoria para la Emisión XIII Tramo”.

Se adiciona al Prospecto la siguiente Sección 2.3.7:

2.3.7. Regulación Transitoria para la Emisión con Pago en Especie Terranum:

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:

Emisor	PEI.
Destinatarios	El Vendedor, los Inversionistas y el público en general, según se establezca en el respectivo aviso de oferta pública.
Número total de Títulos objeto de la Emisión XIII Tramo	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.
Valor de suscripción de los Títulos	Corresponderá al valor patrimonial certificado el día hábil inmediato anterior al cierre de la Transacción.
No sujeción del Derecho de Suscripción Preferencial	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.
Forma y oportunidad de pago	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. Por lo anterior, Deceval y la BVC no serán responsables por el cumplimiento del pago de los Títulos a ser suscritos.

S&P Global

National Ratings

- 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 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 le 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 ¹	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.

¹ 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.

National Ratings

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.

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.*

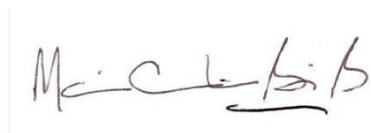
Opinión de S&P Global– National Ratings S.A. Sociedad Calificadora de Valores: En principio, no prevemos cambios en nuestra opinión sobre la probabilidad de que el vehículo genere los rendimientos proyectados y recupere el capital invertido. Sin embargo, conforme a los procedimientos internos de S&P Global, el Comité Técnico se pronunciará, de ser necesario, sobre las modificaciones mencionadas anteriormente una vez se hayan completado los trámites para su aprobación definitiva, con el fin de evaluar el efecto que estos cambios puedan tener dadas las condiciones macroeconómicas y operativas del vehículo.

La regulación vigente en materia de calificación establece que S&P Global – National Ratings S.A. Sociedad Calificadora de Valores debe emitir su opinión a través de decisiones de calificación provenientes de un Comité Técnico. Este procedimiento incluye el análisis de los datos y la aplicación de la metodología propia para cada caso, así como el estudio de los cambios definitivos aprobados para cada uno de los elementos que rigen a los Títulos Participativos representados por la sociedad fiduciaria Aval Fiduciaria y que afecten su nivel de riesgo. Dicha situación no se ha presentado hasta la fecha de esta comunicación.

Una calificación de riesgo emitida por S&P Global – National Ratings S.A. Sociedad Calificadora de Valores es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital y sus rendimientos sean cancelados oportunamente.

Si tiene cualquier inquietud, por favor, no dude en comunicarse con nosotros.

Cordial saludo,



MARIA CAROLINA BARÓN BUITRAGO
Analytical Manager