

Informe sobre modificaciones al Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Aval Fiduciaria S.A., en su calidad de Agente de Manejo (el “Agente de Manejo”) del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”), presenta el siguiente informe con la descripción de la transacción para la adquisición del portafolio inmobiliario del Fondo de Capital Privado Terranum (la “Transacción”), la cual, para su cierre e implementación, requiere modificaciones al Prospecto de Información al Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos de PEI (el “Prospecto”) y al contrato de fiducia mercantil irrevocable suscrito entre el Agente de Manejo y Pei Asset Management S.A.S, en calidad de originador, del 2 de febrero del año 2006 (el “Contrato de Fiducia”), modificaciones que, en el marco del cierre de la Transacción, serán sometidas a consideración y aprobación de la Asamblea General Extraordinaria de Inversionistas de PEI (la “Asamblea de Inversionistas”) y que se incorporan en la propuesta de Adenda No. 29 al Prospecto.

Los términos con mayúscula que no se definan en el presente informe, tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en el Prospecto.

I. Antecedentes y estructuración de la adquisición del Portafolio Inmobiliario Terranum (“Proyecto Pinnacle”) y la Emisión XIII Tramo de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) propuestos por Pei Asset Management S.A.S., en calidad de Administrador Inmobiliario (Fuente: Informe elaborado por Pei Asset Management S.A.S.)

“Fuente y alcance de la información financiera: La información relacionada con la valoración de los activos, el precio de adquisición, las proyecciones de ingresos, NOI, Flujo de Caja Distribuible, rentabilidad, TIR, Cap Rate y demás métricas económicas y financieras incluidas en este informe fue suministrada por PEI Asset Management S.A.S., en su calidad de Administrador Inmobiliario, y se fundamenta en los análisis, avalúos y estudios elaborados por los asesores y terceros independientes identificados en cada sección. Su inclusión tiene como finalidad informar a los inversionistas sobre los elementos considerados en la estructuración de la Transacción y no constituye una valoración independiente elaborada por Aval Fiduciaria S.A. ni una garantía sobre el cumplimiento de las proyecciones presentadas.”

Contexto y Fundamento Estratégico de la Transacción

BTG Pactual invitó al PEI a un proceso competitivo para adquirir el 52% del Fondo de Capital Privado Terranum (“FCP” o “Terranum” o el “Vendedor”), participación perteneciente al fondo de pensiones canadiense Ontario Teachers’ Pension Plan. El resto del FCP pertenece a un vehículo del Grupo Santo Domingo (“GSD”) en un 39.7% y de Estrategias Corporativas Real Estate (“EC”) en un 8.3%.

Teniendo en cuenta que según el Prospecto no es admisible para el PEI comprar unidades de participación en fondos de capital privado, PEI solo podría participar en el proceso adquiriendo activos inmobiliarios subyacentes al FCP. Adicionalmente, teniendo en cuenta que GSD y EC son a su vez accionistas de Pei Asset Management S.A.S, la administradora inmobiliaria del PEI (la “Administradora” o “Pei AM”), la Transacción se enmarca en la Política de Transacciones con Partes Vinculadas, según la cual, las decisiones del Comité Asesor asociadas a la Transacción quedan en cabeza exclusivamente de los miembros independientes. Con base en esa facultad, los miembros independientes del Comité Asesor decidieron (i) contratar a J.P. Morgan como banca de inversión internacional para realizar la valoración independiente de la adquisición y acompañar el proceso y (ii) presentar una propuesta de adquisición por el 100% del portafolio inmobiliario del FCP.

Presentada la propuesta, PEI fue elegido como el potencial comprador del 100% del portafolio inmobiliario de propiedad del FCP y tras un periodo de negociación, PEI y el FCP 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 transferencia de los derechos

fiduciarios está sujeta, entre otros, a la autorización de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del PEI de los elementos de la Transacción que así lo requieren.

La Transacción se inscribe en la estrategia integral de maximización de valor del PEI, que combina estrategias de optimización de la estructura de capital, como la destinación de recursos de la emisión de títulos participativos al pago de deuda; la desinversión de activos maduros como la venta del 51% de Plaza Central a Cencomalls por CO\$459.000 millones; y la reinversión de capital en activos de mayor retorno y altas especificaciones.

La Transacción comprende la adquisición de derechos fiduciarios a los que les subyace la totalidad o la participación mayoritaria principalmente en cinco activos (tres corporativos y dos logísticos) valorados en CO\$2.97 billones¹.

CO\$2.97 Bn	375.053 m²	93.9%	101	4.1 años
Valor de Activos	GLA	Ocupación	Arrendatarios	Duración contratos

Valor avalúos Logan junio 2026 y GLA proporcionales a la participación (@Stake) de Terranum.

Composición del Portafolio



Descripción de la Transacción y de la Emisión XIII Tramo

Si bien los activos inmobiliarios fueron valorados por terceros independientes en CO\$2.97 billones, durante la negociación se logró un descuento significativo y la siguiente forma de pago:

Valor y Forma de Pago

El valor de compra del portafolio se acordó en CO\$2.181.025 MM, de los cuales CO\$917.200 MM (42%) corresponden a deuda neta. El 58% restante, que asciende a CO\$1.263.825 MM, se pagará a través de una combinación de caja diferida e indexada a IPC y de títulos emitidos a valor patrimonial (NAV):

¹ Avalúo realizado por el tercero independiente Logan Valuación S.A.S. en junio de 2026.

Componente	Valor	Condiciones
Caja	CO\$507.314 MM (Valor Presente CO\$466.774 MM)	4 instalamentos (30%, 25%, 20%, 25%); saldos indexados a IPC; tasa de descuento VP 11%.
Títulos PEI (a NAV)	CO\$756.511 MM	Participación del 9.34% sobre el equity; lock-up de 3 años; cesión de derechos económicos; sin fee por titularización a favor de la Administradora.
Equity Total	CO\$1.263.825 MM	Deuda Neta CO\$917.200 MM (42%).

Descuento y métricas de retorno de la Transacción

La forma de pago acordada representa un descuento sobre el valor de los activos del 26.4% y sobre el equity del 38.3%. Así mismo, la TIR estimada de la Transacción se ubica en un rango entre IPC + 11.0% – 12.4% y un Cap Rate de compra del 10.9%, frente al 8.4% por avalúo

Pago en Especie

En relación con la porción del pago que se realizará con títulos del PEI, la Transacción contempla una emisión de títulos participativos como mecanismo de pago en especie a favor del FCP (la “Emisión XIII Tramo”). Los títulos serán emitidos a valor patrimonial (NAV), el cual corresponde al valor total del portafolio inmobiliario del PEI dividido entre el número de títulos en circulación. El valor total del portafolio inmobiliario será aquel que certifique el Comité Asesor el día hábil inmediatamente anterior a la emisión.

De acuerdo con los términos de la Transacción, los títulos serán entregados al FCP y sus beneficiarios finales serán el GSD y EC, logrando una alineación de intereses entre la Administradora y el PEI.

Para efectos de realizar la Emisión XIII Tramo además del trámite habitual que se requiere ante la Superintendencia Financiera de Colombia, de manera transitoria y exclusivamente para efectos de la Transacción, se someterá a aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas para el cierre de la Transacción a través de la modificación transitoria a los límites de exposición aplicables al mecanismo de Pago en Especie establecido en el Prospecto y en el Contrato de Fiducia, y la consecuente renuncia al Derecho de Suscripción Preferencial para la realización de la Emisión del XIII Tramo. Así mismo, la modificación propuesta faculta a los miembros del Comité Asesor a determinar los aspectos necesarios para llevar a cabo la Emisión Tramo XIII bajo los términos de la Transacción y al Agente de Manejo para que adelante los trámites y operaciones especiales para la implementación.

La modificación transitoria al mecanismo de Pago en Especie y la Emisión del XIII Tramo, son necesarias para efectos de pagar parte del precio de compra pactado con el Vendedor como elemento esencial de la compraventa y, por ende, condición precedente para el cierre y perfeccionamiento de la Transacción.

La emisión se realizará mediante una oferta pública de valores dirigida al FCP, a los Inversionistas y al público en general, en la que se especificará, entre otros, que la emisión está destinada al pago de una parte del valor de los derechos fiduciarios objeto de la Transacción.

A continuación, se relacionan sus principales características:

Emisor	PEI – Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias.
Destinatario	El Vendedor, los Inversionistas y el público en general, según el respectivo aviso de oferta pública.
Número total de Títulos	5.146.334 Títulos, o el número resultante de aplicar los términos de la Transacción en caso de existir distribución de Flujo de Caja Distribuible por Desinversión previa a la emisión.
Valor de suscripción	Valor patrimonial (NAV) certificado el día hábil inmediatamente anterior al cierre de la Transacción.
Derecho de Suscripción Preferencial	La emisión se realizará sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, previa renuncia aprobada por la Asamblea de Inversionistas (Sección 4.8.8 del Prospecto).
Forma y oportunidad de pago	Pago en especie mediante la cesión al PEI de la totalidad de los derechos fiduciarios que dan la titularidad o el derecho de explotación de los activos inmobiliarios subyacentes.
Carácter	Regulación transitoria (Adenda No. 29 al Prospecto y Otrosí No. 18 al Contrato de Fiducia), aplicable exclusivamente a la Emisión XIII Tramo.

Impacto en el PEI

Los principales efectos de la Transacción para el PEI son los siguientes:

Indicador	PEI	PEI + Terranum	Variación
Propiedad de Inversión	CO\$10.1 Bn	CO\$13.07 Bn	+29%
AUMs	CO\$10.29 Bn	CO\$13.26 Bn	+29%
Deuda financiera	CO\$2.55 Bn	CO\$3.99 Bn	+56%
Pasivo	CO\$2.67 Bn	CO\$4.12 Bn	+54%
Patrimonio	CO\$7.62 Bn	CO\$9.14 Bn	+20%
GLA (m²)	1.118.613	1.493.666	+34%
Ingresos Año 1	CO\$884.134 MM	CO\$1.121.925 MM	+27%
NOI Año 1	CO\$742.277 MM	CO\$951.997 MM	+28%
EBITDA Año 1	CO\$614.624 MM	CO\$813.529 MM	+32%
FCD Total Año 1	CO\$319.258 MM	CO\$358.818 MM	+12%
FCD por Título Año 1	CO\$6.391	CO\$6.687	+5%
Rentabilidad Inversionistas (10Y)	IPC + 10.46%	IPC + 11.54%	+108 pbs

El año 1 comprende de octubre de 2026 a septiembre de 2027. Cifras a junio de 2026. GLA proporcional a la participación de cada vehículo.

La Rentabilidad de los Inversionistas en 10 años contempla los siguientes supuestos: IPC promedio en los próximos 10 años 3.71%, KD de largo plazo 9.22%, no se consideran adquisiciones adicionales a Pinnacle y no se consideran ventas de activos.

En términos del Patrimonio, actualmente el PEI cuenta con 49.953.606 Títulos en circulación; y de acuerdo con los términos de la Transacción se prevé una emisión de 5.146.334 Títulos, que representa el 9.34% del equity. 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 las mismas características que los emitidos en los doce Tramos anteriores. No obstante, aquellos adjudicados al Vendedor estarán sometidos temporalmente a limitaciones al dominio y a la cesión del Flujo de Caja Distribuible en los términos particulares de la Transacción.

Finalmente, con la transacción la participación del principal arrendatario actual del PEI disminuye del 8.4% al 6.0%, reduciendo la concentración por arrendatario y por activo.

Tratamiento contable

Los activos adquiridos mediante la adquisición de derechos fiduciarios serán reconocidos como propiedades de inversión (NIC 40), en la medida en que su finalidad sea la obtención de rentas por arrendamiento, la apreciación del capital invertido o ambas, y no su utilización para la producción o suministro de bienes o servicios, fines administrativos o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

De conformidad con la política contable aplicable, las propiedades de inversión se reconocerán inicialmente al costo de adquisición y, posteriormente, se medirán a valor razonable, reconociendo en el estado de resultados las variaciones que se generen por cambios en dicho valor.

Los pasivos asumidos como consecuencia de la adquisición corresponderán principalmente a obligaciones financieras y cuentas por pagar. Estos instrumentos financieros serán reconocidos inicialmente al valor razonable y posteriormente medidos al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva cuando incorporen un componente de financiación significativo. En consecuencia, la diferencia entre el importe inicialmente reconocido y el valor de pago al vencimiento se reconocerá gradualmente en resultados durante la vigencia de cada obligación.

Una vez se efectúe la emisión de títulos participativos como mecanismo de pago en especie a favor del Fondo de Capital Privado (la “Emisión XIII Tramo”), estos serán convertidos en unidades patrimoniales al valor patrimonial neto (NAV, por sus siglas en inglés), de acuerdo con las condiciones establecidas en el prospecto de colocación y demás documentos que regulan la emisión.

Los títulos participativos emitidos serán clasificados como instrumentos de patrimonio, dado que cumplen con las características y condiciones previstas en la NIC 32 para su reconocimiento como patrimonio y no como un pasivo financiero.

Principales efectos sobre la situación patrimonial

Como resultado de la operación descrita, se presentará un incremento en el total de los activos administrados por el Patrimonio Autónomo, derivado de la incorporación de las nuevas propiedades de inversión. De manera simultánea, se reconocerán los pasivos financieros y las cuentas por pagar asociados a la transacción.

Adicionalmente, la emisión de títulos participativos generará un incremento en el patrimonio del vehículo de inversión, reflejando la participación económica de los inversionistas en los activos netos del Patrimonio Autónomo.

En consecuencia, la operación producirá un aumento en el total de activos, pasivos y patrimonio administrados por el agente de manejo, fortaleciendo el tamaño y capacidad operativa del vehículo, sin que ello implique, por sí solo, una afectación negativa de su solvencia o liquidez, dado que el crecimiento de los pasivos estará acompañado por el correspondiente incremento en los activos y en el patrimonio. No obstante, dichos efectos dependerán, como en todas las operaciones adelantadas por el Vehículo, de la composición de los activos adquiridos, del perfil de vencimientos de los pasivos, de la generación efectiva de flujos y del cumplimiento de los supuestos financieros de la Transacción.

Perfil de Endeudamiento y Loan-to-Value (LTV)

Uno de los aspectos evaluados en el marco de la Transacción es el nivel de apalancamiento del PEI. Para estos efectos, el Loan-to-Value (LTV) se define como el porcentaje de la deuda financiera sobre el total de activos bajo administración (AUM). Históricamente, el PEI ha mantenido este indicador de manera consistente por debajo del límite establecido en el Prospecto que se preserva con posterioridad al perfeccionamiento de la Transacción.

Impacto de la Transacción en el LTV

El incremento del LTV en una coyuntura de tasas de interés al alza fue identificado como uno de los principales riesgos de la Transacción. Por ello, la forma de pago se estructuró deliberadamente para reducir la necesidad de endeudamiento adicional, combinando el pago en Títulos emitidos a NAV con un pago en caja diferido a 3 años indexado a IPC a favor del Vendedor. Como resultado, los indicadores de apalancamiento se mantienen en niveles prudentes:

Indicador	Valor post-Transacción
LTV de endeudamiento financiero 2026	27.4%
LTV por cuentas por pagar al Vendedor	2.7%
Límite de LTV del PEI	< 35%
Vencimiento promedio de la deuda	6.0 años

De esta manera, incorporando la deuda asociada al portafolio Terranum, el LTV financiero consolidado del PEI es de 30.1%, calculado sobre AUM post-Transacción de CO\$13,26 billones. Este porcentaje implica una deuda financiera aproximada de CO\$3,58 billones, cifra que se mantiene dentro del límite del 35%. Adicionalmente, la deuda total del PEI pasaría de aproximadamente CO\$2,55 billones a CO\$3,99 billones.

Mecanismos de Protección para los Inversionistas

La estructura de la Transacción incorpora mecanismos específicos orientados a preservar los derechos económicos de los Inversionistas actuales y a mitigar los efectos de dilución derivados de la Emisión Tramo XIII:

- **Emisión a NAV:** los títulos se suscriben a valor patrimonial y no a valor de mercado, con lo cual la participación del FCP (cuyos beneficiarios finales serán GSD y EC) será de 9.34% en lugar del 19.4% que resultaría de una emisión a precio de mercado.
- **Lock-up:** los títulos suscritos por el Vendedor quedan sujetos a un período de 3 años de bloqueo (lock-up) durante el cual el Vendedor no podrá enajenar los títulos. Únicamente estarán permitidas ventas parciales de hasta el 10% de su participación a partir del segundo año.
- **Cesión del Flujo de Caja Distribuible:** el Vendedor cederá el flujo de caja distribuible que le corresponde en favor de los demás Inversionistas: 100% del primer flujo distribuible, 15% de los 3 flujos siguientes por el primer año y 10% en el segundo año.
- **Limitación al dominio (Títulos Gravados):** los títulos emitidos a favor del Vendedor están sujetos a medidas de limitación al dominio, sin que ello altere la fungibilidad ni los derechos económicos generales de los títulos.

Transacción entre Partes Vinculadas y Gobierno Corporativo

Por tratarse de una transacción con entidades vinculadas a la Administradora, se aplicó la Política de Transacciones con Partes Vinculadas que vela por la independencia y la transparencia. Las decisiones del Comité Asesor fueron adoptadas exclusivamente por sus cinco (5) Miembros Independientes y el proceso contempló las siguientes etapas y salvaguardas:

- **Cumplimiento normativo y de gobierno corporativo:** aplicación de la Política de Transacciones con Vinculadas; decisiones adoptadas únicamente por los Miembros Independientes del Comité Asesor.
- **Análisis y evaluación:** valoración independiente del portafolio y acompañamiento por parte de J.P. Morgan. Due Diligence financiero, técnico y legal con el apoyo de J.P. Morgan, Summa, Preveo y Brigard & Urrutia. Avalúos realizados por un tercero independiente: Logan Valuaciones.
- **Póliza de Declaraciones y Manifestaciones (R&W):** suscrita con Tokio Marine HCC, con vigencia de 3 años para representaciones generales y 7 años para representaciones fundamentales e impuestos, cubriendo pérdidas por incumplimiento post-closing.
- **Transparencia y comunicación:** proceso documentado y comunicado a los Inversionistas, garantizando condiciones de mercado y alineación de intereses.
- **Aprobación:** el Contrato de Compraventa fue suscrito con la aprobación de las juntas directivas de los socios de Terranum y de los Miembros Independientes del Comité Asesor del PEI. Adicionalmente, aquellos aspectos de la Transacción que implican modificación a las disposiciones actuales del Prospecto y del Contrato de Fiducia serán sometidos a aprobación de la Asamblea de Inversionistas, y dichas modificaciones serán transitorias y exclusivas para esta Transacción.

En los términos del Contrato de Compraventa la no aprobación de la Transacción por parte de la Asamblea de Inversionistas será causal válida de terminación del contrato.

- **Asesor financiero independiente:** Los miembros independientes del Comité Asesor y el Representante Legal de los Inversionistas ordenaron la contratación del asesor independiente JP Morgan para que brindara los servicios de acompañamiento como asesor financiero de la Transacción, incluyendo apoyo, en conjunto con los otros asesores del PEI, relacionados con: (i) análisis financieros de la contraparte a ser adquirida; (ii) la elaboración de la oferta a la contraparte; (iii) la estructura, precio y términos y condiciones de la Transacción; y, (iv) la negociación de los términos financieros de la Transacción.
- En el marco de dichos servicios, J.P. Morgan realizó análisis financieros aplicando metodologías comúnmente utilizadas en este tipo de transacciones, definidas de acuerdo con la naturaleza de la operación y la información disponible, y de conformidad con sus políticas internas de valoración. Dichos análisis se desarrollaron con base en supuestos e información provistos por PEI para tales fines.

Facultades otorgadas a los miembros independientes del Comité Asesor y el Representante Legal de los Inversionistas

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 con Pago en Especie Terranum; entre otros, en el evento en que haya distribución de Flujo de Caja Distribuible Por Desinversión previamente a la Emisión Pago en Especie Terranum, el número de Títulos que resulte de aplicar los términos y condiciones de la Transacción; el destinatario final de la Emisión con Pago en Especie Terranum, bajo el entendido de que es el Vendedor y/o

una de sus afiliadas; 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 con Pago en Especie Terranum, como: el plazo de colocación, la vigencia de la oferta privada, los Activos Inmobiliarios subyacentes del tramo correspondiente a la Emisión Pago en Especie Terranum (es decir del 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 con Pago en Especie Terranum, de conformidad con la regulación aplicable, así como realizar directamente o instruir la realización de todos los trámites y actuaciones ante las autoridades competentes.

Poder especial e irrevocable a favor del Agente de Manejo

Los Inversionistas otorgarán 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.

Pasos a Seguir para el Perfeccionamiento de la Transacción

Etapa	Descripción
1. Citación Asamblea Extraordinaria	Aprobación de la SFC para la citación de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas; opiniones del Representante Legal de los Inversionistas, de la Calificadora de Riesgos y del Agente de Manejo.
2. Notificación a la SIC	Notificación de la Transacción ante la Superintendencia de Industria y Comercio.
3. Asamblea Extraordinaria	Aprobación de la Asamblea General de Inversionistas del cierre a la Transacción a través de las modificaciones al Prospecto.
4. Aprobación Tramo XIII	Aprobación del Tramo XIII de Títulos Participativos por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Emisión Tramo XIII	Emisión del Tramo XIII bajo el mecanismo de pago en especie.
6. Cierre de la Transacción	Perfeccionamiento y cierre de la Transacción.

Riesgos y mitigantes de la transacción

La transacción presenta como principal riesgo la dilución de la participación porcentual de los inversionistas actuales en el Patrimonio del PEI derivada de la emisión de nuevos títulos como parte del pago en especie al vendedor. No obstante, el valor de la inversión se mantiene, al estar representada por el valor de la unidad NAV multiplicada por el número de títulos mantenidos por cada inversionista.

La estructura propuesta incorpora diversas medidas de mitigación orientadas a la protección de los inversionistas, entre las que se destacan: que la emisión de títulos se realice al último valor patrimonial, la limitación del número de títulos a emitir, la cesión temporal de flujos de caja distribuibles a favor de los inversionistas existentes, la intervención de miembros independientes del Comité Asesor y del Representante Legal de los Inversionistas en la aprobación y supervisión de la operación.

A nivel económico, se estiman beneficios asociados al mayor tamaño, diversificación y capacidad de generación de ingresos del portafolio resultante, sin perjuicio de que dichos resultados dependan del cumplimiento de los supuestos financieros y operativos considerados para la transacción.

Otros riesgos identificados están asociados a factores de liquidez y apalancamiento, sobre los cuales no se identifican desviaciones a los límites de Endeudamiento autorizados, ni a los niveles de liquidez necesarios para el Servicio a la Deuda o para cubrir las necesidades operativas del Vehículo, lo anterior con base en las estimaciones realizadas por el Administrador Inmobiliario del PEI, de acuerdo también con la validación efectuada por un asesor financiero independiente.

A nivel Operativo, si bien se trata de una operación relevante, se cuenta con la capacidad operativa y el conocimiento para la administración de este tipo de activos, no se identifican variaciones metodológicas para la valoración y ya se han administrado otras estructuras fiduciarias en la gestión de otros inmuebles. Frente a la cesión de derechos económicos a favor de los inversionistas vigentes, se están ajustando los procedimientos para efectuar las respectivas distribuciones atendiendo estas definiciones.

Finalmente, en materia legal y de cumplimiento, se ha contado con el acompañamiento de terceros expertos para el perfeccionamiento de la operación, así como se surtieron las instancias de gobierno corporativo para transacciones con vinculados. En materia de LAFT se dio cumplimiento a las políticas del SARLAFT de la Sociedad Fiduciaria.

Fuentes de información consultadas

A continuación, se relacionan las fuentes de información consultadas, las cuales se encuentran a disposición de los Inversionistas y demás interesados en <https://pei.com.co/asambleas-y-eventos/>

Sección Asamblea Ordinaria - <https://pei.com.co/asambleas-y-eventos/>

- PEI. Asamblea Ordinaria de Inversionistas 2026. Presentación realizada el 26 de marzo de 2026. Disponible en: <https://pei.com.co/wp-content/uploads/2026/07/Asamblea-Ordinaria-2026.pdf>. Consultado en agosto de 2026.

Sección Asamblea Extraordinaria – Anexos <https://pei.com.co/asambleas-y-eventos/>

- PEI. Proyecto Pinnacle - Adquisición del Portafolio Terranum. Presentación a Inversionistas (Roadshow). Agosto de 2026. Disponible en: <https://pei.com.co/wp-content/uploads/2026/08/26.08.26-Project-Pinnacle-Asamblea-Inversionistas.pdf>. Consultado en agosto de 2026.
- PEI. Modelo Financiero Proyecto Pinnacle. Archivo Excel puesto a disposición de los inversionistas. Agosto de 2026.
- Logan Valuation. Resultados de Avalúo Connecta 26. Julio de 2026.
- Logan Valuation. Resultados de Avalúo Connecta 80. Julio de 2026.
- Logan Valuation. Resultados de Avalúo Cortezza Palmas. Julio de 2026.
- Logan Valuation. Resultados de Avalúo Exennta. Julio de 2026.
- Logan Valuation. Resultados de Avalúo ZOL Funza. Julio de 2026.

II. Objeto de la Propuesta Modificatoria

La propuesta modificatoria al Prospecto sugerida por el Administrador Inmobiliario (la “Propuesta Modificatoria”), tiene por objeto incorporar una regulación transitoria aplicable a una emisión específica denominada “Emisión XIII Tramo”.

De la revisión que realizamos en nuestra calidad de Agente de Manejo y en razón a nuestra participación en el Comité Asesor del PEI con voz pero sin voto, bajo los términos del Prospecto, se considera que la propuesta

de incorporación de la regulación transitoria mediante la Adenda No. 29 al Prospecto y Otrosí No. 18 al Contrato de Fiducia, constituye un mecanismo documental adecuado para instrumentar la operación, en la medida en que su alcance es puntual, excepcional y transitorio, sin que se genere afectación a los derechos de los inversionistas; se limita a regular una operación específica derivada de la Transacción, sin modificar de manera permanente la estructura general del Programa de Emisión y Colocación del Patrimonio Autónomo Emisor.

El análisis se realiza desde el rol del Agente de Manejo en cuanto a la adecuada ejecución del Contrato de Fiducia, la observancia del Prospecto, el cumplimiento de la regulación aplicable y la ejecución de las instrucciones válidamente impartidas por los órganos competentes del PEI.

Modificación parcial del Prospecto y Contrato de Fiducia para la adición de la reglamentación transitoria para la Emisión XIII Tramo (según se define más adelante).

Propuesta Modificatoria

A continuación, se replica la modificación a la Adenda y al Otrosí previamente mencionados, correspondientes a la Propuesta Modificatoria sobre las cuales el Agente de Manejo procede a rendir informe:

Se adiciona al Prospecto la Sección 2.3.7; y se adiciona la Sección transitoria 15.11 a la Cláusula 15 del Contrato de Fiducia:

“2.3.7. Regulación Transitoria para la Emisión XIII Tramo y 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:*

Emisor	PEI.
Destinatario	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 para la Transacción	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.
--	--

- (ii) A la Emisión XIII Tramo no le serán aplicables las disposiciones establecidas en la Sección 2.3.6 del Prospecto (Sección 15.10 del Contrato de Fiducia), 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 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.

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.

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.

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 (Sección 15.11 del Contrato de Fiducia) 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 (Sección 15.11 del Contrato de Fiducia).

Modificación Definiciones

Se adicionan las siguientes definiciones transitorias a la sección de definiciones del Contrato de Fiducia: “Emisión XIII Tramo”, “Emisor”, “Flujo de Caja Distribuible Cedido”, “Títulos Gravados”, “Transacción”, y “Vendedor”.

III. Opinión del Agente de Manejo

Aval Fiduciaria S.A., en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, emisor de los títulos participativos, y como Agente de Manejo, presenta a los inversionistas la información disponible sobre la Transacción, sus principales condiciones, efectos, riesgos y mecanismos previstos para su implementación, con el propósito de aportar elementos para la evaluación de las decisiones sometidas a consideración de la Asamblea General de Inversionistas.

Desde la perspectiva fiduciaria, contractual y operativa propia del Agente de Manejo, la propuesta de incorporación de la regulación transitoria contenida en la Adenda No. 29 al Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y en el Otrosí No. 18 al Contrato de Fiducia que serán sometidos a consideración por parte de la Asamblea General Extraordinaria del PEI y que aplicarían de manera exclusiva al XIII Tramo a ser ofertado con cargo al PEC, constituye un mecanismo adecuado para instrumentar la denominada Emisión prevista en el marco de la adquisición del portafolio inmobiliario objeto de la Transacción.

De la revisión efectuada como Agente de Manejo, se observa que las modificaciones propuestas tienen un alcance específico, excepcional y transitorio, limitado exclusivamente a la implementación del monto de adjudicación por medio del mecanismo de pago en especie previsto en el PEC para la referida operación, sin introducir modificaciones permanentes a la estructura general del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos ni al régimen ordinario previsto en el Contrato de Fiducia.

Así mismo, la propuesta incorpora mecanismos de gobierno y control que contemplan la participación de los miembros independientes del Comité Asesor y del Representante Legal de los Inversionistas en la definición y validación de los aspectos relevantes para la ejecución de la emisión, así como los mecanismos orientados a preservar un tratamiento equitativo para los Inversionistas y a regular la implementación operativa de la Transacción.

En consecuencia, y dentro del ámbito de las funciones que corresponden al Agente de Manejo, se considera que la regulación transitoria propuesta resulta consistente con la estructura contractual y operativa del PEI y proporciona un marco adecuado para la ejecución de la Emisión XIII Tramo, sujeto al cumplimiento de las aprobaciones corporativas correspondientes, de los requisitos regulatorios aplicables y de las condiciones operativas requeridas para su implementación.

La presente opinión se emite exclusivamente en consideración al rol de Aval Fiduciaria S.A. como Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias y se limita al análisis de los aspectos fiduciarios, contractuales y operativos asociados a la modificación propuesta. En consecuencia, no constituye una recomendación de inversión, ni un pronunciamiento sobre la conveniencia económica, financiera o tributaria de la Transacción, sobre la valoración de los activos involucrados o sobre los rendimientos esperados para los Inversionistas. La responsabilidad del Agente de Manejo se circunscribe a la ejecución de las instrucciones válidamente impartidas por los órganos competentes del PEI y al cumplimiento de las obligaciones previstas en el Contrato de Fiducia, el Prospecto y la regulación aplicable.

Cordialmente,



OMAR ANDRÉS TORRES DAZA

Representante Legal

Aval Fiduciaria S.A.

Agente de Manejo – **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS**