

OTROSI NO. 7

AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DEL 2 DE FEBRERO DE 2006, MODIFICADO MEDIANTE OTROSI No. 1 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2006, OTROSI No. 2 DEL 3 DE MARZO DE 2008, OTROSI No. 3 DEL 1 DE JUNIO DE 2009, OTROSI No. 4 DEL 16 DE JULIO DE 2010, OTROSI No. 5 DEL 6 DE OCTUBRE DE 2010 Y OTROSI No. 6 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011, SUSCRITO ENTRE ESTRATEGIAS CORPORATIVAS S.A.S (ANTES ESTRATEGIAS CORPORATIVAS S.A.), EN SU CALIDAD DE FIDEICOMITENTE Y ORIGINADOR, Y LA FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A (ANTES FIDUCIARIA DEL VALLE S.A), EN SU CALIDAD DE AGENTE DE MANEJO.

Entre los suscritos a saber, (i) por una parte, Estrategias Corporativas S.A.S (antes Estrategias Corporativas S.A.), sociedad por acciones simplificadas constituida el 13 de octubre de 1992 mediante Escritura Pública No. 3206 otorgada en la Notaria 10 de la ciudad de Bogotá D.C., en adelante el ("Fideicomitente" o el "Originador"), representada en este acto por José Ignacio Robledo Pardo, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía que se indica al pie de su firma y Carlos Angulo Ladish, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía que se indica al pie de su firma, quienes obran en su calidad de representantes legales de Estrategias Corporativas S.A.S, y por otra parte (ii) la Fiduciaria Corficolombiana S.A. (antes Fiduciaria del Valle S.A.), sociedad de servicios financieros constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera de Cali (Valle), tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta, autorizada para desarrollar su objeto social mediante Resolución No. 3548 de 30 de septiembre de 1991 emitida por la Superintendencia Bancaria, (en adelante la "Fiduciaria" o el "Agente de Manejo"), representada en este acto por Jacinto Luna Molina, mayor de edad, identificado como aparece al pie de su firma, quien obra en su calidad de representante legal, (el Agente de Manejo, junto con el Originador, las "Partes"), han convenido celebrar el presente Otrosí No. 7 al contrato de fiducia celebrado entre el Fideicomitente y la Fiduciaria el 2 de febrero de 2006, modificado mediante Otrosí No. 1 del 14 de diciembre de 2006, Otrosí No. 2 del 3 de marzo de 2008, Otrosí No. 3 del 1 de junio de 2009, Otrosí No. 4 del 16 de julio de 2010, Otrosí No. 5 del 6 de octubre de 2010 y Otrosí No. 6 del 30 de septiembre de 2011 (en adelante el "Contrato de Fiducia"), que en adelante se regulará por las siguientes consideraciones y cláusulas:

CONSIDERANDO

- (a) Que el 2 de febrero de 2006, las Partes celebraron el Contrato de Fiducia para llevar a cabo una titularización inmobiliaria,
- (b) Que el 14 de diciembre de 2006, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el Otrosí No. 1,

- (c) Que el 3 de marzo de 2008, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el Otrosí No. 2.
- (d) Que el 1 de junio de 2009, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el Otrosí No. 3.
- (e) Que el 16 de julio de 2010, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el Otrosí No. 4.
- (f) Que el 6 de octubre de 2010, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el Otrosí No. 5.
- (g) Que el 30 de septiembre de 2011, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el Otrosí No. 6.
- (h) Que el 24 de julio de 2012, la Asamblea General de Inversionistas aprobó modificaciones al Contrato de Fiducia con el fin de dar mayor claridad a sus disposiciones y aprobó la modificación de la remuneración de la Fiduciaria.

En virtud de lo anterior, las Partes desean modificar las siguientes Cláusulas del Contrato de Fiducia:

- **Primero:** Cláusula 1. Definiciones

Se modifican las siguientes definiciones contenidas en la cláusula de definiciones del Contrato de Fiducia y se reemplazan por el siguiente texto:

"Colocación Libre" significa el proceso de colocación de los Títulos no suscritos en la Primera Vuelta sin Pago en Especie o en la Segunda Vuelta con Pago en Especie, los cuales podrán ser suscritos libremente por los Inversionistas en general, desde el día hábil inmediatamente siguiente a aquel en que haya vencido el término de la Primera Vuelta sin Pago en Especie o de la Segunda Vuelta con Pago en Especie.

"Derecho de Suscripción Preferencial" es el derecho que tienen los Inversionistas que figuren en el registro de anotación en cuenta administrado por DECEVAL como propietarios de los Títulos del Patrimonio Autónomo en la fecha de publicación del aviso de oferta de un nuevo Tramo, a suscribir preferencialmente los Títulos del nuevo Tramo en la misma proporción que guarden el número de Títulos de su propiedad en dicha fecha respecto del número total de Títulos en circulación en dicha fecha. Este derecho se debe ejercer según los términos establecidos en el aviso de oferta respectivo. Por voluntad de la Asamblea General de Inversionistas, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con los términos previstos en el presente Contrato.

"Flujo de Caja" es el resultado neto de los activos líquidos del Patrimonio Autónomo, calculado como los flujos de entradas y salidas de efectivo en un periodo determinado (mes, semestre, año) que refleja la liquidez generada por el Patrimonio Autónomo.

- **Segundo:** Cláusula 1. Definiciones

Se adicionan las siguientes definiciones al Contrato de Fiducia:

"Bolsa de Valores de Colombia o BVC", es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., institución privada constituida para administrar el mercado accionario, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano. Será la entidad encargada de realizar la adjudicación y el cumplimiento de las operaciones que se efectúen a través de los Agentes Colocadores.

"Canon de Arrendamiento" es el precio que paga el arrendatario como contraprestación bajo un contrato de arrendamiento.

"Cánones de Arrendamiento de Parqueaderos" es el Canon de Arrendamiento cuando el objeto del arrendamiento es un parqueadero vinculado a un Activo Inmobiliario.

"Capital Invertido" significa el valor total de la colocación más el endeudamiento del Patrimonio Autónomo al cierre de cada mes.

"Patrocinios" es el ingreso que recibe el Patrimonio Autónomo como contraprestación en los contratos en los cuales se otorguen espacios físicos o virtuales para mercadeo y publicidad.

"Prestación de Servicio de Parqueadero" es el ingreso que recibe el Patrimonio Autónomo por el servicio de parqueadero que presta a los visitantes de los diferentes Activos Inmobiliarios.

"Primas de Entrada" es el ingreso extraordinario que recibe el Patrimonio Autónomo por parte de un nuevo concesionario o arrendatario por el derecho de acceder al inmueble objeto del arrendamiento o concesión.

"Valores Mensuales de Concesión" es la contraprestación que paga el concesionario al Patrimonio Autónomo (concedente), o a quien este designe, a título de precio del contrato de concesión.

- **Tercero:** Numeral 5.2 de la Cláusula 5

Se modifica el numeral 5.2 de la Cláusula 5:

5.2 El Patrimonio Autónomo estará constituido por los siguientes bienes:

- (a) La suma de un millón de pesos (\$1.000.000) moneda legal colombiana aportada por el Fideicomitante en la fecha de suscripción del Contrato.
- (b) Los derechos y obligaciones derivados de los Contratos de Compraventa de Activos Inmobiliarios previstos en el Anexo 1 de este Contrato.
- (c) Las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los Títulos en el Mercado Principal. Estas sumas estarán transitoriamente en el Patrimonio Autónomo, toda vez que se utilizarán para adquirir los Activos Inmobiliarios y

sufragar los Costos de Emisión y Gastos de Operación.

- (d) Las Inversiones Admisibles que adquiere el Patrimonio Autónomo.
 - (e) Los Cánones de Arrendamiento pactados en los Contratos de Arrendamiento y/o los Valores Mensuales de Concesión pactados en los contratos de concesión de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo, el cobro de Cánones de Arrendamiento de Parqueaderos, Prestación de Servicio de Parqueadero, Primas de Entrada, Patrocinios.
 - (f) La utilidad o pérdida en la enajenación de activos.
 - (g) Los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
 - (h) La valorización o desvalorización de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
 - (i) Los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura.
 - (j) Las indemnizaciones que por concepto de seguros reciba el Patrimonio Autónomo; y
 - (k) los demás recursos monetarios que según el objeto del Contrato de Fiducia pudieran ingresar al Patrimonio Autónomo.
- **Cuarto:** Numeral 13.4 de la Cláusula 13

Se modifica el numeral 13.4 de la Cláusula 13:

El Representante Legal de los Inversionistas efectuará la convocatoria para las reuniones ordinarias con por lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación, mediante un mensaje a cada Inversionista, el cual se enviará a la dirección de correo electrónico que cada Inversionista tenga registrada ante la Fiduciaria. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el día hábil en que se remita el mensaje de correo electrónico, ni el día hábil de celebración de la Asamblea de General de Inversionistas.

En caso de que un Inversionista no tenga dirección de correo electrónico, la convocatoria se le remitirá a la dirección que tenga registrada ante la Fiduciaria.

- **Quinto:** Numeral 14.1 de la Cláusula 14

Se modifica el numeral 14.1 de la Cláusula 14:

Habrà un sólo Representante Legal de los Inversionistas para el Programa de Emisión, y será Fiduciaria Colmena S.A., o la entidad legalmente autorizada para ello que seleccione la Asamblea General de Inversionistas para reemplazarla.

- **Sexto:** Numeral 14.2 Cláusula 14

Se modifica el numeral 14.2 de la Cláusula 14:

El Representante Legal de los Inversionistas será elegido por el Fideicomitente, por un término indefinido, sin perjuicio de que la Asamblea General de Inversionistas pueda reemplazarlo en cualquier momento.

- **Séptimo:** Numeral 15.1 Cláusula 15

Se modifica el Numeral 15.1 de la Cláusula 15:

15.1 El Patrimonio Autónomo solamente podrá invertir en los siguientes activos (las "Inversiones Admisibles"):

(a) **Activos Inmobiliarios**

El Patrimonio Autónomo podrá invertir en bienes inmuebles de uso comercial que a juicio del Comité Asesor tengan un potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización por su ubicación, vías de acceso, seguridad, acabados, funcionalidad y arrendatarios (los "Activos Inmobiliarios"):

(i) Oficinas: Oficinas en edificios con altas especificaciones de seguridad y calidad.

(ii) Grandes Superficies Comerciales: Locales comerciales con un área construida superior a los dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista)

(iii) Bodegas: Bodegas de altas especificaciones de seguridad y calidad.

(iv) Locales Comerciales: Locales comerciales con un área construida inferior a los dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados dedicados a la actividad del comercio y entretenimiento.

(v) Centros Comerciales: Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.

(vi) Otros Activos Comerciales: Cualquier otro inmueble comercial que presente una rentabilidad esperada atractiva y que permita un mayor nivel de diversificación del Portafolio (hoteles, etc.).

- El Patrimonio Autónomo podrá invertir en mejoras y remodelaciones sobre los Activos Inmobiliarios del Portafolio con el fin de maximizar su rentabilidad.

- El Patrimonio Autónomo podrá invertir en Activos Inmobiliarios nuevos únicamente cuando se tenga(n) firmado(s) el (los) Contrato(s) de Arrendamiento del inmueble con anterioridad al desembolso de recursos por parte del Patrimonio Autónomo, salvo que obtenga la autorización del Comité Asesor para invertir en dichos Activos Inmobiliarios.

- Los Activos Inmobiliarios estará concentrados en grandes ciudades (i.e. Bogotá, Cali y Medellín), sin perjuicio de que si el Comité Asesor lo considera pertinente, el Patrimonio Autónomo pueda efectuar inversiones en Activos Inmobiliarios ubicados

en otras ciudades.

(b) Otros Activos

1. Derechos Fiduciarios: Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.

Como paso previo a la adquisición de derechos fiduciarios por parte del Patrimonio Autónomo, la Administradora deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los derechos fiduciarios.

2. Los Excedentes de Liquidez y los recursos del Fondo de Operación y Fondo de Readquisición podrán invertirse en Activos Financieros e instrumentos de cobertura.

• Octavo: Numeral 15.10 Cláusula 15

Se modifica el numeral 15.10 de la Cláusula 15:

El Patrimonio Autónomo podrá recibir como contraprestación de los Títulos que se emitan en la Primera Vuelta con Pago en Especie parte del derecho de propiedad de un inmueble, siempre y cuando el valor del inmueble a recibir como pago de los Títulos no sea superior al (i) veinticinco por ciento (25%) del monto de emisión del Tramo a través del cual dicho inmueble vaya ser titularizado; y (ii) cincuenta por ciento (50%) del valor del inmueble que se vaya a pagar en especie.

En el evento en que en desarrollo de un Tramo únicamente se vaya a titularizar un inmueble, el valor que el Patrimonio Autónomo podrá recibir como contraprestación de los Títulos que se emitan en la Primera Vuelta con Pago en Especie, será de hasta el cincuenta por ciento (50%) del monto de la emisión del nuevo Tramo.

Para la colocación y suscripción de los Títulos que vayan a ser pagados en especie, se deberá seguir el procedimiento establecido en la Cláusula 20.14 de este Contrato de Fiducia.

• Noveno: Numeral 17.1 Cláusula 17

Se modifica el numeral 17.1 de la Cláusula 17:

17.1 Ingresos del Patrimonio Autónomo

El Patrimonio Autónomo tendrá los siguientes ingresos:

- (a) Los Cánones de Arrendamiento pactados en los Contratos de Arrendamiento y/o los Valores Mensuales de Concesión pactados en los contratos de concesión de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo, el cobro de Cánones de Arrendamiento de Parqueaderos, Prestación de Servicio de Parqueadero, Primas de Entrada, Patrocinios.
- (b) La utilidad en enajenación de activos.

(c) Los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.

(d) La valorización o desvalorización de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.

(e) Los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura.

• **Décimo: Numeral 10 Cláusula 20**

Se modifica el Numeral 10 de la Cláusula 20

20.10 Proporción y Forma de la Oferta

1. Primera Vuelta sin Pago en Especie.- Derecho de Suscripción Preferencial: Los Inversionistas que figuren en el registro de anotación en cuenta administrado por DECEVAL como propietarios de los Títulos del Patrimonio Autónomo en la fecha de publicación del respectivo aviso de oferta pública, tendrán derecho a suscribir preferencialmente, en la Primera Vuelta sin Pago en Especie, los Títulos del nuevo Tramo, en la misma proporción que guarden el número de Títulos de su propiedad en dicha fecha respecto del número total de Títulos en circulación en dicha fecha. Cada uno de los Inversionistas podrá suscribir preferencialmente un número máximo de Títulos equivalente al número entero resultante de multiplicar (i) el número de Títulos poseídos por dicho Inversionista a la fecha de publicación del respectivo aviso de oferta pública por (ii) un factor resultante de dividir (a) el número de Títulos objeto del respectivo Tramo entre (b) el número de Títulos en circulación en la fecha de publicación del respectivo aviso de oferta pública.

Si al aplicar la proporción indicada anteriormente resultaren fracciones, éstas podrán ser negociadas total o parcialmente a partir de la Fecha de Emisión y durante el término que se establezca para el efecto en el aviso de oferta pública respectivo.

El Derecho de Suscripción Preferencial puede negociarse total o parcialmente sólo a partir de la Fecha de Emisión del respectivo Tramo. Igualmente, las fracciones que resulten en los cálculos que se realicen podrán ser negociadas por los Inversionistas dentro del plazo establecido para el efecto en el aviso de oferta pública respectivo, pero en todo caso la suscripción se hará por un número entero de Títulos. La inversión mínima descrita en el numeral 20.5 no aplica cuando se van a adquirir títulos ejerciendo el Derecho de Suscripción Preferencial.

La cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el aviso de oferta pública, la cual podrá ser:

1. A través de la Fiduciaria, con los requisitos establecidos en el aviso de oferta pública; o
2. por intermedio del Depositante Directo de los Títulos (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero de Derechos de Suscripción Preferencial de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto, (ii) a través

del mercado OTC, sólo para las fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial o (iii) en el evento en que esto sea posible, por un número entero de Derechos de Suscripción Preferencial o de fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial, a través de los sistemas transaccionales de la BVC de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto.

El cumplimiento se hará de conformidad con los mecanismos de compensación y liquidación de la BVC.

El plazo máximo que se establezca para realizar la cesión del Derecho de Suscripción Preferencial obedecerá a los requerimientos técnicos de los mecanismos de compensación y liquidación de la BVC.

Las condiciones especiales del Derecho de Suscripción Preferencial estarán fijadas en los avisos de oferta pública respectivos y preverán, por lo menos, el plazo para ejercer el derecho, la forma como éste debe ser ejercido, el factor de suscripción y el precio de suscripción que tendrán los Títulos para los suscriptores que ejerzan el Derecho de Suscripción Preferencial mencionado.

La Asamblea General de Inversionistas podrá aprobar la emisión de Tramos sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial descrito en el presente numeral, de acuerdo con los términos del presente Contrato de Fiducia.

Los Títulos que no sean adquiridos en la Primera Vuelta sin Pago en Especie, podrán ser suscritos por el público en general en la Segunda Vuelta sin Pago en Especie. En todo caso, los Inversionistas que participen en la Primera Vuelta sin Pago en Especie únicamente recibirán los Títulos que expresamente hayan aceptado adquirir en dicha vuelta; sin perjuicio que éstos decidan participar en la Segunda Vuelta Sin Pago en Especie.

2. Segunda Vuelta sin Pago en Especie.- Colocación Libre: Los Títulos no suscritos en la Primera Vuelta sin Pago en Especie quedarán a disposición para ser suscritos libremente por los Inversionistas en general, el día hábil inmediatamente siguiente a aquel en que haya vencido el término de la Primera Vuelta sin Pago en Especie y conforme a lo previsto en el aviso de oferta respectivo, al mismo precio y condiciones de pago establecidas para la Primera Vuelta sin Pago en Especie.

• **Décimo Primero: Numeral 12 Cláusula 20**

Se modifica el Numeral 12 de la Cláusula 20:

20. 12 Rentabilidad de los Títulos

(a) Por tratarse de títulos participativos, éstos no tendrán una rentabilidad garantizada sino que ésta dependerá del comportamiento de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio del Patrimonio Autónomo.

(b) La rentabilidad de los Títulos estará dada por: (i) la valorización de los Activos Inmobiliarios que constituyen el Patrimonio Autónomo; (ii) la valorización de las otras Inversiones Admisibles del Patrimonio Autónomo; (iii) los ingresos por

concepto del pago de Cánones de Arrendamiento de los Activos Inmobiliarios, por los pagos de los Valores Mensuales de Concesión pactados en los contratos de concesión de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo, el cobro de Cánones de Arrendamiento de Parqueaderos, Prestación de Servicio de Parqueadero, Primas de Entrada, Patrocinios; (iv) las indemnizaciones recibidas por concepto de seguros; (v) las sumas que los arrendatarios eventualmente deban pagar por la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento de los Activos Inmobiliarios; (vi) las sumas que a título de sanciones paguen los arrendatarios de acuerdo con lo previsto en los Contratos de Arrendamiento; (vii) así como por las sumas provenientes de los rendimientos generados por estos recursos; y (viii) cualquier suma de dinero percibida por el Patrimonio Autónomo a cualquier título, una vez hechos los descuentos a que haya lugar de acuerdo con el Contrato de Fiducia y con la periodicidad establecida en éste.

(c) Dada la naturaleza del negocio inmobiliario, donde los activos son depreciables, pero tienden a valorizarse con el tiempo, es necesario crear unos indicadores que reflejen adecuadamente las operaciones y rentabilidad del Patrimonio Autónomo. Estos son:

(i) El flujo de operaciones (el "Flujo de Caja de Operación") equivale al EBITDA menos los intereses del Endeudamiento Financiero.

(ii) El flujo de caja de operación ajustado (el "Flujo de Caja de Operación Ajustado") corresponde al Flujo de Caja de Operación menos las inversiones en activos fijos.

(iii) Los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas (los "Rendimientos Distribuibles") se obtienen al restar del Flujo de Caja de Operación Ajustado la utilidad/pérdida relacionada con la venta de Activos Inmobiliarios del Portafolio (salvo lo estipulado en el siguiente párrafo), la provisión para el Fondo de Readquisición, las amortizaciones del Endeudamiento Financiero y la prima/descuento relacionada con la colocación de nuevos Títulos.

Los recursos derivados de la venta de Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo no serán Rendimientos Distribuibles a los Inversionistas, salvo en los siguientes eventos: (i) cumplidos los doce (12) meses siguientes a la fecha de venta estos recursos no se han reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la Política de Inversión, (ii) la liquidación del Patrimonio Autónomo, o (iii) cuando el Comité Asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y conveniencia.

(d) Con los Rendimientos Distribuibles se maximizan los rendimientos en efectivo que reciben los Inversionistas puesto que se distribuye una proporción importante del gasto de depreciación, que dada la naturaleza del negocio es uno de los gastos más representativos. Es por esto que los Rendimientos Distribuibles generalmente van a ser superiores a la Utilidad del Patrimonio Autónomo.

(e) La proporción de los Rendimientos Distribuibles que exceda la Utilidad del Patrimonio Autónomo se registrará contablemente como una restitución parcial de la inversión inicial y por consiguiente no es gravado.

(f) En el evento en que no se pueda perfeccionar alguno(s) de los Contratos de Compraventa, el saldo de los recursos de la emisión que se destinarían a la compra de los Activos Inmobiliarios correspondientes a dichos Contratos de Compraventa se utilizará para la compra de otros Activos Inmobiliarios, dentro de los doce (12) meses siguientes, de acuerdo con la Política de Inversión y las directrices del Comité Asesor. Dichos recursos se mantendrán en el Patrimonio Autónomo y no serán Rendimientos Distribuibles a los Inversionistas, salvo en los siguientes eventos: (i) si cumplidos los doce (12) meses anteriormente señalados no se han adquirido los Activos Inmobiliarios correspondientes, (ii) la liquidación del Patrimonio Autónomo, o (iii) cuando el Comité Asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y conveniencia.

• **Décimo Segundo:** Numeral 14 Cláusula 20

Se modifica el Numeral 14 de la Cláusula 20:

20.14 Proporción, Forma de la Oferta y Mecanismo de Adjudicación en caso de Pago en Especie.

En el evento en que el Patrimonio Autónomo pretenda adquirir uno o varios inmuebles, o parte de éste o de éstos, mediante el pago con Títulos, es decir que los terceros propietarios del inmueble o de los inmuebles, o de la parte de éste o éstos, que el Patrimonio Autónomo vaya a adquirir en desarrollo del respectivo Tramo vayan a pagar en especie los Títulos que van a suscribir, la proporción y forma de la Oferta deberá ser la siguiente:

1. Primera Vuelta con Pago en Especie: La primera vuelta estará dirigida a la Persona Determinada, la cual deberá pagar los Títulos mediante la transferencia del dominio de los inmuebles que serán adquiridos por el Patrimonio Autónomo en desarrollo del respectivo Tramo, de acuerdo con las condiciones de pago establecidas en el respectivo aviso de oferta pública.

El número de Títulos que sean pagados en especie deberá corresponder a una proporción del precio de los inmuebles, o de la parte de éstos, que se entregarán como parte de pago de los Títulos, que permita suscribir un monto entero de Títulos. En ninguna caso la suscripción se hará por un monto de Títulos que no sea entero. La inversión mínima descrita en la Cláusula 20.5 no aplica cuando se van a adquirir Títulos mediante el Pago en Especie.

Sin perjuicio de las condiciones especiales que se establezcan en los avisos de oferta pública respectivos, el siguiente será el procedimiento que se deberá seguir para la suscripción de los títulos bajo la modalidad de Pago en Especie:

1. El Patrimonio Autónomo y la Persona Determinada suscribirán la correspondiente promesa de compraventa sobre el inmueble que será transferido al Patrimonio Autónomo bajo la modalidad de Pago en Especie. En la promesa de compraventa se pactará que sobre los Títulos que reciba la Persona Determinada como parte del precio del inmueble, se constituirá una prenda a favor del Patrimonio Autónomo.

2. Se realizará la publicación del aviso de oferta pública respectivo, de acuerdo con los requisitos establecidos en la ley, en el Prospecto o en el presente Contrato de Fiducia, el cual deberá contener como mínimo:
 - a. El plazo para la transferencia del dominio de los inmuebles, o de la parte de éstos, que se entregan como parte de pago de los Títulos;
 - b. La forma como debe realizarse el Pago en Especie; y
 - c. El precio de suscripción que tendrán los Títulos para quienes los vayan a pagar en especie, el cual de todos modos deberá calcularse de conformidad con lo establecido en el numeral 20.3 del presente Contrato de Fiducia.
3. La Persona Determinada, vía su Depositante Directo, aceptará, de conformidad con los términos que se establezcan en el aviso de oferta pública, la oferta realizada por el Patrimonio Autónomo.
4. El día establecido en el aviso de oferta respectivo para llevar a cabo la Primera Vuelta con Pago en Especie, la Persona Determinada suscribirá y remitirá al Agente de Manejo, como vocero del Patrimonio Autónomo, el contrato de prenda sobre los Títulos que sean adquiridos por la Persona Determinada a fin de garantizar el cabal cumplimiento de lo pactado en la promesa de compraventa.
5. Una vez el Patrimonio Autónomo, a través del Agente de Manejo, reciba (i) la aceptación de la oferta pública de los Títulos, (ii) el contrato de prenda firmado y (iii) verifique que las condiciones establecidas en el aviso de oferta pública respectivo se cumplen, el Patrimonio Autónomo, a través del Agente de Manejo, procederá a dar la orden a DECEVAL para que éste expida los Títulos y realice la respectiva anotación en cuenta a favor de la Persona Determinada.
6. El mismo día en que sean expedidos los Títulos a favor de la Persona Determinada, el Depositante Directo de la Persona Determinada ordenará a DECEVAL anotar en cuenta la prenda de los títulos adquiridos por la Persona Determinada, lo cual implicará el bloqueo de los mismos. Los Títulos estarán bloqueados hasta tanto no se registre en el respectivo folio de matrícula la escritura pública de compraventa mediante la cual se vende el respectivo inmueble, o la parte de éste, al Patrimonio Autónomo. El bloqueo de los Títulos se realizará de acuerdo con lo establecido en el reglamento de DECEVAL.
7. La Persona Determinada tendrá el tiempo establecido en el respectivo aviso de oferta para realizar la tradición del inmueble. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a que el Patrimonio Autónomo quede registrado como propietario en el folio de matrícula del inmueble que fuere enajenado por la Persona Determinada, el Patrimonio Autónomo, a través del Agente de Manejo, enviará al Depositante Directo de la Persona Determinada el certificado de prenda expedido por DECEVAL debidamente firmado y por medio del cual autoriza el levantamiento de la prenda.
8. Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a que el Depositante Directo de la Persona Determinada haya recibido el certificado de prenda debidamente suscrito por el Patrimonio Autónomo, el Depositante Directo de la Persona Determinada deberá enviar una comunicación a DECEVAL por medio de la cual

solicita el levantamiento de la prenda. A dicha comunicación se deberá adjuntar el certificado expedido por DECEVAL, el cual debe estar debidamente firmado por el Patrimonio Autónomo.

La liquidación de las ofertas que contemplen el Pago en Especie se realizará bajo la modalidad de operaciones libres de pago. Así mismo, la compra de inmuebles con Títulos estará sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula 15.10 del presente Contrato de Fiducia.

La colocación de los Títulos que no se hayan suscrito en la Primera Vuelta con Pago en Especie se realizará a través de los Agentes Colocadores, de conformidad con las condiciones señaladas en el numeral 1.8 del Prospecto. La adjudicación de los Títulos que no se hayan suscrito en la Primera Vuelta con Pago en Especie se realizará de conformidad con lo establecido en el numeral 1.8.1 del Prospecto de Colocación y en el aviso de oferta pública respectivo.

La Fiduciaria, como vocera del Patrimonio Autónomo, anunciará a la BVC el monto de los Títulos que no se hayan suscrito en la Primera Vuelta con Pago en Especie, de conformidad con los términos señalados en el aviso de oferta pública respectivo.

2. Segunda Vuelta con Pago en Especie - Derecho de Suscripción Preferencial: Los Inversionistas que figuren en el registro de anotación en cuenta administrado por DECEVAL como propietarios de los Títulos del Patrimonio Autónomo en la fecha de publicación del respectivo aviso de oferta pública, tendrán derecho a suscribir preferencialmente, en la Segunda Vuelta con Pago en Especie, los Títulos del nuevo Tramo que no se hayan suscrito en la Primera Vuelta con Pago en Especie, en la misma proporción que guarden el número de Títulos de su propiedad en dicha fecha respecto del número total de Títulos en circulación en dicha fecha. Cada uno de los Inversionistas podrá suscribir preferencialmente un número máximo de Títulos equivalente al número entero resultante de multiplicar (i) el número de Títulos que posea dicho Inversionista a la fecha de publicación del respectivo aviso de oferta pública por (ii) un factor resultante de dividir (a) el número de Títulos objeto del respectivo Tramo que no hayan sido suscritos en la Primera Vuelta con Pago en Especie entre (b) el número de Títulos en circulación en la fecha de publicación del respectivo aviso de oferta pública.

Si al aplicar la proporción indicada anteriormente resultaren fracciones, éstas podrán ser negociadas total o parcialmente a partir de la Fecha de Emisión y durante el término que se establezca para el efecto en el aviso de oferta pública respectivo.

El Derecho de Suscripción Preferencial puede negociarse total o parcialmente sólo a partir de la Fecha de Emisión del respectivo Tramo. Igualmente, las fracciones que resulten en los cálculos que se realicen podrán ser negociadas por los Inversionistas dentro del plazo establecido para el efecto en el aviso de oferta pública respectivo, pero en todo caso la suscripción se hará por un número entero de Títulos. La inversión mínima descrita en el Cláusula 20.5 no aplica cuando se van a adquirir títulos ejerciendo el Derecho de Suscripción Preferencial.

La cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el aviso de oferta pública, la cual podrá ser:

1. A través de la Fiduciaria, con los requisitos establecidos en el aviso de oferta pública, o
2. por intermedio del Depositante Directo de los Títulos (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero de Derechos de Suscripción Preferencial de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto, (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial o (iii) en el evento en que esto sea posible, por un número entero de Derechos de Suscripción Preferencial o de fracciones de Derechos de Suscripción Preferencial, a través de los sistemas transaccionales de la BVC de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BC expida para el efecto.

El cumplimiento de hará de conformidad con los mecanismos de compensación y liquidación de la BVC.

El plazo máximo que se establezca para realizar la cesión del Derecho de Suscripción Preferencial obedecerá a requerimientos técnicos de los mecanismos de compensación y liquidación de la BVC.

Las condiciones especiales del Derecho de Suscripción Preferencial estarán fijadas en los avisos de oferta pública respectivos y preverán, por lo menos, el plazo para ejercer el derecho, la forma como éste debe ser ejercido, el factor de suscripción y el precio de suscripción que tendrán los Títulos para los suscriptores que ejerzan el Derecho de Suscripción Preferencial mencionado.

La Asamblea General de Inversionistas podrá aprobar la emisión de Tramos sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial descrito en el presente numeral, de acuerdo con los términos del presente Contrato de Fiducia.

Los Títulos que no sean adquiridos en la Segunda Vuelta con Pago en Especie, podrán ser suscritos por el público en general en la Tercera Vuelta. En todo caso, los Inversionistas que participen en la Segunda Vuelta con Pago en Especie únicamente recibirán los Títulos que expresamente hayan aceptado adquirir en dicha vuelta; sin perjuicio que éstos decidan participar en la Tercera Vuelta.

3. Tercera Vuelta.- Colocación Libre: Los Títulos que no fueron suscritos ni en la Primera Vuelta con Pago en Especie ni en la Segunda Vuelta con Pago en Especie, quedarán a disposición para ser suscritos libremente por los Inversionistas en general, el día hábil inmediatamente siguiente a aquel en que haya vencido el término de la Segunda Vuelta con Pago en Especie y conforme a lo previsto en el aviso de oferta pública respectivo, al mismo precio y condiciones de pago establecidas para la Segunda Vuelta con Pago en Especie.

Parágrafo Primero. En los Tramos en que no se vaya a realizar Pagos en Especie, la oferta se realizará de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 20.10 del presente Contrato de Fiducia. En consecuencia, el Patrimonio Autónomo podrá realizar emisiones en las cuales los Títulos a ser colocados sean pagados: (i) únicamente en efectivo; y/o (ii) parte en efectivo y parte en especie, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el Prospecto y en el Contrato de Fiducia.

Parágrafo Segundo. El precio de los Títulos en las tres (3) vueltas será el mismo, el cual se determinará según lo establecido en la Cláusula 20.3 del presente Contrato de Fiducia.

• **Décimo Tercero: Cláusula 22**

Se modifica la Cláusula 22:

22. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA

Por la prestación del servicio de Agente de Manejo, la Fiduciaria tendrá derecho a la siguiente comisión, la cual será neta de IVA, será un gasto del Patrimonio Autónomo y será descontada directamente de los recursos administrados.

Comisión a partir del 01 de enero de 2012

Una comisión mensual equivalente a los SMMLV indicados en la tabla adjunta, la cual variará de acuerdo con cada rango de montos del saldo de Capital Invertido:

COMISION SOBRE SALDO EN CAPITAL INVERTIDO (COLOCACIÓN + ENDEUDAMIENTO)		
DESDE	HASTA	SMMLV (*)
\$ 450.000.000.001,00	\$ 500.000.000.000,00	83
\$ 500.000.000.001,00	\$ 550.000.000.000,00	92
\$ 550.000.000.001,00	\$ 600.000.000.000,00	101
\$ 600.000.000.001,00	\$ 650.000.000.000,00	110
\$ 650.000.000.001,00	\$ 700.000.000.000,00	119
\$ 700.000.000.001,00	\$ 750.000.000.000,00	128
\$ 750.000.000.001,00	\$ 800.000.000.000,00	137
\$ 800.000.000.001,00	\$ 850.000.000.000,00	146
\$ 850.000.000.001,00	\$ 900.000.000.000,00	154
\$ 900.000.000.001,00	\$ 950.000.000.000,00	163
\$ 950.000.000.001,00	\$ 1.000.000.000.000,00	172

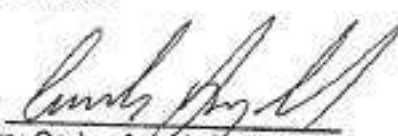
*El número de salarios mínimos indicados y los cuales se aplicarán del 2012 en adelante, equivalen al 0.01% mensualmente sobre el saldo de capital invertido dentro de los rangos incluidos, es decir el equivalente a un 0,12% anual. El número de salarios mínimos mensuales legales vigentes continuará siendo el mismo para los años siguientes. Para efectos de liquidar la comisión del Agente del Manejo prevalecerá la tabla mencionada anteriormente.

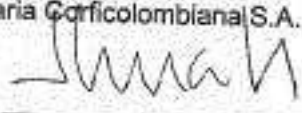
Igualmente, en el evento que el monto de la emisión supere lo actualmente aprobado (un billón de pesos), los rangos de SMMLV a aplicar corresponderán a los incrementos reflejados en la tabla anterior.

En constancia de lo anterior, se suscribe en la ciudad de Bogotá, D.C., en dos ejemplares de igual tenor, a los 10 días del mes de Octubre de 2012.

EL FIDEICOMITENTE
Estrategias Corporativas S.A.S

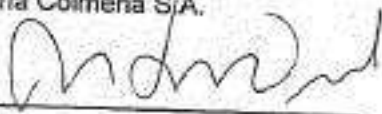
Firma: 
Nombre: José Ignacio Robledo Pardo
Identificación: CC. 79.785.002
Cargo: Gerente

Firma: 
Nombre: Carlos Angulo Ladish
Identificación: C.C. 80.409.241
Cargo: Gerente

VO BO
LA FIDUCIARIA
Fiduciaria Corficolombiana S.A.
Firma: 
Nombre: Jacinto Luna Molina
Identificación: C.C. 79.150.278
Cargo: Representante Legal

Los Inversionistas, representados por el Representante Legal de los Inversionistas, y el Centro Rural Sofia Koppel de Pardo, la Asociación Santa Cruz, en su calidad de beneficiarios suscriben el presente documento en señal de aceptación.

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS
Fiduciaria Colmena S.A.

JK
Firma: 
Nombre:
Identificación:
Cargo: FIDUCIARIA COLMENA S.A., en su calidad de representante legal de los Tenedores de Títulos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Centro Rural Sofia Koppel De Pardo

Firma: Lola Durifor Barrera
Nombre: Lola Durifor Barrera
Identificación: 20402150
Cargo: Representante Legal

Asociación Santa Cruz

Firma: Juan Carlos Wipetall
Nombre: Juan Carlos Wipetall
Identificación: 79239165
Cargo: Representante Legal