

OTROSI NO. 11

AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE

Entre los suscritos a saber, (i) por una parte, Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S (antes Estrategias Corporativas S.A.S.), 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 [i], mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía que se indica al pie de su firma y [ii], 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.), con Nit. 800.256.769-6, sociedad de servicios financieros constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría 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 (ahora Superintendencia Financiera) (en adelante la "Fiduciaria" o el "Agente de Manejo"), representada en este acto por [iii], 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. 11 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, Otrosí No. 6 del 30 de septiembre de 2011, Otrosí No. 7 del 10 de octubre de 2012, Otrosí No. 8 del 16 de septiembre de 2013, Otrosí No. 9 del 6 de diciembre de 2013 y Otrosí 10 del 29 de julio de 2014 (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 10 de octubre de 2012, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el Otrosí No. 7.
- (i) Que el 16 de septiembre de 2013, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el Otrosí No. 8.
- (j) Que el 6 de diciembre de 2013, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el Otrosí No. 9.
- (k) Que el 29 de julio de 2014, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el Otrosí No. 10.
- (l) Que el [*] de [*] de 2016, la Asamblea General de Inversionistas aprobó las modificaciones al Contrato de Fiducia con el fin de dar mayor claridad a sus disposiciones.

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

- **Primero:** Definiciones

Se modifica las Definiciones de Avalúo Comercial, Bolsa de Valores de Colombia, EBITDA, Flujo de Caja de Operación, Gastos de Operación y Utilidad del Patrimonio Autónomo. Se incorporan las definiciones de Emisión, Flujo de Caja Distribuible, Flujo Neto de las Emisiones de Nuevos Tramos, Utilidad Distribuida del Patrimonio Autónomo y Utilidad Retenida del Patrimonio Autónomo. Y se elimina la definición de Rendimientos Distribuibles. Estos términos quedarán de la siguiente manera:

***“Avalúo Comercial”** significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con las técnicas de valoración aceptadas en las NIIF, o las normas que las modifiquen, reemplacen o adicionen, elaborado por una Lonja de Propiedad Raíz. Los Avalúos Comerciales podrán ser realizados por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores con previa autorización del Comité Asesor.*

***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 y/o los afiliados al MEC, según se establezca en el aviso de oferta pública de cada Tramo.

EBITDA: significa la utilidad del Patrimonio Autónomo antes de intereses e impuestos, menos las partidas tanto de ingresos y gastos que no representan flujo de caja.

Emisión: Conjunto de valores con características idénticas y respaldados económicamente por un mismo emisor, con el propósito de ser puestos en circulación y absorbidos por el Mercado Público de Valores.

Flujo de Caja de Operación: significa el EBITDA menos los gastos financieros más los rendimientos financieros generados por los Excedentes de Liquidez, de acuerdo con lo previsto en el numeral 12 de la Cláusula 20 de este Contrato de Fiducia.

Gastos: significa los gastos previstos en el numeral 2 de la Cláusula 17.2.

Flujo de Caja Distribuible: son los flujos que se distribuyen entre los Inversionistas, de acuerdo con lo previsto en el numeral 1.7.12 de este Prospecto.

Flujo Neto de las Emisiones de Nuevos Tramos: es el resultado de restarle al valor de la Emisión, el valor de los Activos Inmobiliarios objeto de titularización del respectivo Tramo y los Costos de Emisión.

Utilidad del Patrimonio Autónomo: significa la diferencia entre los ingresos y los Gastos del Patrimonio Autónomo descritos en este Contrato, de acuerdo con los principios de contabilidad vigentes en Colombia.

Utilidad Distribuida del Patrimonio Autónomo: significa el monto del Flujo Caja Distribuible que efectivamente se distribuye a los Inversionistas como utilidad.

Utilidad Retenida del Patrimonio Autónomo: es la suma acumulada de la utilidad contable no distribuida después del cierre de cada ejercicio.

- **Segundo:** Se incorporan los términos Emisión, Gastos y Flujo de Caja Distribuible, en las siguientes Cláusulas del Contrato de Fiducia:

Emisión:

(i) Cláusula 1 *Definiciones:* Bienes Titularizados, Tramos y Valor del Patrimonio Autónomo para emisiones posteriores; (ii) Cláusula 15 numeral 15.10 párrafos 1 y 2; (iii) Cláusula 17 numeral 17.3 párrafo 1 literales e y f; (iv) Cláusula 20 numeral 20.12 literal f; (v) Cláusula 20 numeral 20.14 numerales 2 y 3; (vi) Cláusula 20 numeral 20.3 párrafos 11, 12 y 13; (vii) Cláusula 21 párrafo 2; (viii) Cláusula 26 párrafo numeral 26.7.

Gastos:

(i) Definiciones: Utilidad del Patrimonio Autónomo; (ii) literal (c) del numeral 2 de la Cláusula 5; (iii) literal (y) del numeral 1 de la Cláusula 10; (iv) numeral (vi) del literal (a) del numeral 1 de la Cláusula 12; (v) numeral 1 de la Cláusula 16.1, y (vi) literal (b) de la Cláusula 18.

Flujos de Caja Distribuibles

(i) Información General de la Oferta; (ii) Numeral (iii) del literal (b) del numeral 1 de la Cláusula 4; (iv) literal (n) del numeral 1 de la Cláusula 10; (v) Números 2 y 4 de la Cláusula 15; (vi) Numeral 3 de la Cláusula 16; (vii) literal (f) de la Cláusula 18 y (viii) Números 12 y 13 de la Cláusula 20.

- **Tercero:** Se modifica el Numeral 4.1 literal (a) de la Cláusula 4 y Numeral 20.1 de la Cláusula 20 de la siguiente manera:

4.1 Objeto del Contrato

(a) Llevar a cabo un Programa de Emisión de títulos de contenido participativo en el Mercado Principal por un cupo global de hasta diez billones de pesos (\$10.000.000.000.000), con cargo al Patrimonio Autónomo.

(...)

20.1 Monto

El Programa de Emisión cuenta con un cupo global inicial de hasta diez billones de pesos (\$10.000.000.000.000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes.

El aumento del cupo global podrá ser solicitado cuando el mismo haya sido colocado en forma total o al menos en un cincuenta por ciento (50%), siempre que se encuentre vigente el plazo de la autorización de la oferta.

Valor Nominal e Inversión Mínima

“Los Títulos serán denominados en moneda legal colombiana. Se expedirán en múltiplos de cinco millones de pesos (\$5.000.000) moneda legal colombiana. La negociación mínima en el mercado secundario será de un (1) Título.”

- **Cuarto:** Se modifica el numeral 4.2 de la Cláusula 4:

Al titularizar los Activos Inmobiliarios, conforme con lo establecido en la ley, el Patrimonio Autónomo cumplirá con la sección 5.6.6.1.1 del Decreto 2555 relacionada con la titularización de un inmueble.

(...)

a. Existirá un avalúo de cada Activo Inmobiliario objeto de titularización elaborado de acuerdo con las técnicas de valoración aceptadas en las NIIF, o las normas que las modifiquen, reemplacen o adicionen, por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador

inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. El evaluador será independiente del Originador y del Agente de Manejo.

(...)

- **Quinto:** Se modifica en lo aplicable, el numeral 20.10 de la Cláusula 20:

Primera Vuelta sin Pago en Especie.- 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 o de fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto, y (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial.*

(...)

- **Sexto:** Numeral 20.14 de la Cláusula 20

(...)

Dada la naturaleza del negocio inmobiliario, es necesario crear unos indicadores que reflejen adecuadamente las operaciones y rentabilidad del Patrimonio Autónomo. Estos son:

- 1. El flujo de operaciones (el "Flujo de Caja de Operación") equivale al EBITDA menos los intereses del Endeudamiento Financiero y más los rendimientos financieros generados por los Excedentes de Liquidez.*
- 2. 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 inmobiliarios y el capital de trabajo.*
- 3. Los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas (el "Flujo de Caja Distribuible") se obtiene al restar del Flujo de Caja de Operación Ajustado la provisión para el Fondo de Readquisición, las amortizaciones del Endeudamiento Financiero y el Flujo Neto de las Emisiones de Nuevos Tramos.*

En el evento de venta de Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, los recursos derivados de esta transacción serán sumados al Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas, 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.

El Flujo de Caja Distribuible se distribuirá a los Inversionistas como Utilidad Distribuida del Patrimonio Autónomo y, de ser posible, como restitución parcial de la inversión inicial, hasta el monto que se considere adecuado de acuerdo con consideraciones regulatorias y mientras para efectos tributarios, sigan vigentes las remisiones en las normas tributarias a las normas contables aplicables con anterioridad a la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF-, de conformidad con el artículo 165 de la ley 1607 de 2012.

La diferencia entre la Utilidad del Patrimonio Autónomo y la Utilidad Distribuida del Patrimonio Autónomo se abonará a la Utilidad Retenida del Patrimonio Autónomo.

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 Flujo de Caja Distribuible 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.

- **Séptimo:** Se complementará el literal b del numeral 1 de la Cláusula 15 quedará de la siguiente manera:

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

(b) Otros Activos:

1. Derechos Fiduciarios: derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes son bienes inmuebles de acuerdo con los parámetros de este literal.

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 bien inmueble subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los derechos fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros del PEI, del porcentaje de participación que adquiera en el respectivo patrimonio autónomo.

Riesgos Asociados a la inversión en derechos fiduciarios:

Los riesgos que se pueden asociar a la adquisición de derechos fiduciarios son en principio los siguientes:

- (i) aquellos derivados del Activo Inmobiliario subyacente;*

- (ii) aquellos derivados de provisiones del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron dichos derechos fiduciarios;
- (iii) riesgo Financiero entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas o disminución del retorno de la inversión por interrupción o disminución de los flujos de efectivo esperados sobre los activos y derechos que integran el patrimonio autónomo (alquileres, dividendos e intereses). El riesgo financiero se mitiga en la estructuración de los contratos de arrendamiento y explotación de los activos en busca de que los ingresos que éstos generan sean estables en el tiempo;
- (iv) riesgo de Solvencia del administrador del patrimonio autónomo, es decir que el administrador se retrase en los pagos por insolvencia o por manejos ineficientes en el cumplimiento de los flujos.

Específicamente, los riesgos legales que podrían presentarse son los siguientes:

- (i) que existan gravámenes sobre los derechos fiduciarios, y/o sobre los Activos Inmobiliarios subyacentes;
- (ii) que existan vicios en la constitución de la fiducia, es decir, que no se cumplan con los requisitos legales para su existencia y validez y deriven por tanto en la inexistencia, la ineficacia, en la nulidad absoluta o relativa del contrato de fiducia mercantil;
- (iii) que los bienes puedan ser perseguidos por acreedores del Fideicomitente, cuyas acreencias sean anteriores a la constitución de la fiducia mercantil y
- (iv) que quien transfiera los derechos fiduciarios al Patrimonio Autónomo no sea el propietario (riesgo de la propiedad misma del derecho fiduciario).

No obstante lo anterior, los riesgos que están asociados con la adquisición de un Activo Inmobiliario, ya sea que se adquiera directamente el Activo Inmobiliario o los derechos fiduciarios correspondientes al mismo, según se indicó anteriormente, son identificados durante el desarrollo del proceso de debida diligencia y estudio de títulos. Adicionalmente, a través de la estructuración de los contratos respectivos se establecen los mecanismos de protección necesarios conforme a los riesgos identificados.

B. Activos Financieros e instrumentos de cobertura

La inversión se realizará con los recursos provenientes de los Excedentes de Liquidez y del Fondo de Operación y Fondo de Readquisición

- **Octavo:** Se complementará el numeral 3 de la cláusula 11 de la siguiente manera:

11.3 Atribuciones del Comité Asesor

Corresponde al Comité Asesor:

(...)

(k) Aprobar las políticas contables del Patrimonio Autónomo.

(...)

- **Noveno:** Se realiza la siguiente modificación al literal (d) del numeral 17.1 y los literales (l) y (u) del numeral 17.2 de la Cláusula 17:

(...)

(d) *La valorización de los activos inmobiliarios que conforman el Patrimonio Autónomo.*

(...)

(l) *La pérdida en la enajenación de activos. Cuando se realice la enajenación de cualquier activo del Patrimonio Autónomo y el valor recibido por la venta sea inferior al valor contable del activo a esa fecha, dicha pérdida se contabilizará en el mismo día, de acuerdo con las normas de contabilidad e información financiera vigentes en Colombia.*

(...)

(u) *Las pérdidas derivadas de un cambio en el valor de los activos inmobiliarios que conforman el Patrimonio Autónomo.*

(...)

- **Décimo:** La Cláusula 16 se modificará de la siguiente manera:

Con el fin de administrar los ingresos del Patrimonio Autónomo, la Fiduciaria recaudará la totalidad de los ingresos del Patrimonio Autónomo y depositará todos los ingresos en una cuenta bancaria corriente y una cuenta bancaria de ahorros en pesos que abrirá con un Depositario Aceptable, sin perjuicio de que la Fiduciaria pueda abrir otras cuentas bancarias y/o cuentas. La Fiduciaria administrará los recursos depositados en las cuentas bancarias mediante la siguiente separación contable:

- **Décimo primero:** Se modifican los numerales 19.3, 19.4 y 19.6 de la siguiente manera:

19.3 El Valor del Patrimonio Autónomo será calculado diariamente por la Fiduciaria, quien comunicará diariamente a los Inversionistas interesados, el valor de los Títulos, a través de la página de Internet de la Fiduciaria (www.fiduciariacorficolombiana.com.co) o en su defecto, será publicado en una cartelera en las oficinas de la Fiduciaria.

19.4 Para el caso de los Activos Inmobiliarios, el valor comercial estará dado por su último Avalúo Comercial, con un incremento por valorización indexado al IPC. Ningún Avalúo Comercial podrá tener una vigencia superior a doce (12) meses.

(...)

19.6 Los Avalúos Comerciales y sus actualizaciones deberán ser elaborados directamente por una Lonja de Propiedad Raíz de acuerdo con las técnicas de valoración aceptadas en las normas internacionales de información financiera, o las normas que las modifiquen, reemplacen o adicionen, previa autorización del Comité Asesor, por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de

Avaladores, que en todo caso deben cumplir con las técnicas de valoración aceptadas en las normas internacionales de información financiera, o las normas que las modifiquen, reemplacen o adicionen.

(...)

- **Décimo segundo:** Se modifica el literal (t) del numeral 10.1 de la Cláusula 10 y el literal (d) del numeral 23.3 de la Cláusula 23 de la siguiente manera:

(t) Llevar la contabilidad del Patrimonio Autónomo, de conformidad con las normas de contabilidad vigentes en Colombia y las normas que sean relevantes.

(d) Conservar debidamente sus libros y soportes contables, de acuerdo con los requerimientos de ley y conforme con las normas de contabilidad vigentes en Colombia, y entregar a la Fiduciaria toda la información que requiera sobre las actividades cumplidas en desarrollo de este Contrato.

Las demás disposiciones contenidas en el Contrato de Fiducia no objeto del presente otrosí, continúan plenamente vigentes.

En constancia de lo anterior, se suscribe en la ciudad de Bogotá, D.C., en dos ejemplares de igual tenor, a los 29 días del mes de julio de 2014.

EL FIDEICOMITENTE

Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S.

Firma: _____

Nombre: [*]

Identificación: [*]

Cargo: Representante Legal

Firma: _____

Nombre: [*]

Identificación: [*]

Cargo: Representante Legal

LA FIDUCIARIA

Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Firma: _____

Nombre: [*],

Identificación: [*],

Cargo: [*], Representante legal

Los Inversionistas, representados por el Representante Legal de los Inversionistas, y el Centro Rural Sofía 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.

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 Sofía Koppel De Pardo

Firma: _____

Nombre: [*]

Identificación: [*]

Cargo: Representante Legal

Asociación Santa Cruz

Firma: _____

Nombre: [*]

Identificación: [*]

Cargo: Representante Legal