

ADENDA No. 14 – Prospecto de Colocación Séptimo Tramo

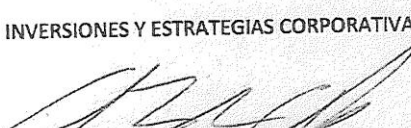
**AL PROSPECTO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS**

Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (antes Estrategias Corporativas S.A.S.), originador del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”), representada en este acto por Alfredo Jose Rizo Anzola y Carlos Angulo Ladish, identificados como aparece al pie de nuestra firma; y Fiduciaria Corficolombiana S.A., sociedad de servicios financieros constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Cali (Valle), autorizada para desarrollar su objeto social mediante Resolución No. 3548 del 30 de septiembre de 1991, legalmente representada en este acto por Juan Carlos Pertuz Buitagro, en su calidad de agente de manejo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI (el “Agente de Manejo”); de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del artículo primero de la Resolución 0256 del 23 de febrero de 2012 y la autorización otorgada por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Oficio No. 2015115866-005-000 del 7 de diciembre de 2015, realizamos al Prospecto de Emisión y Colocación del Programa, (el “Prospecto”) las modificaciones correspondientes a la actualización del contenido del Prospecto de Colocación para la emisión del Séptimo Tramo de Títulos Participativos del PEI.

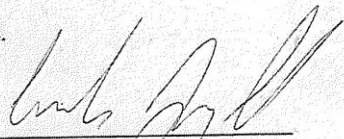
Nosotros, Alfredo Jose Rizo Anzola y Carlos Angulo Ladish, en calidad de representantes legales de Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S, y Juan Carlos Pertuz Buitagro en calidad de representante legal del Agente de Manejo del PEI, certificamos que hemos empleado la debida diligencia en la verificación del contenido de la presente adenda, razón por la cual certificamos su veracidad y certificamos que ésta no presenta omisiones de información que revistan de materialidad y puedan afectar la decisión de los inversionistas.

En constancia de lo anterior, se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en dos ejemplares de igual tenor, a los 9 días del mes de diciembre de 2015.

INVERSIONES Y ESTRATEGIAS CORPORATIVAS S.A.S.




ALFREDO JOSE RIZO ANZOLA  
C.C. 94.404.838  
Representante Legal



CARLOS ANGULO LADISH  
C.C. 80.409.241  
Representante Legal

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.  
Vocera y Agente de Manejo del PEI



JUAN CARLOS PERTUZ BUITAGRO  
C.C. 80.089.598  
Representante Legal  
Fiduciaria Corficolombiana S.A.



# PROSPECTO DE COLOCACIÓN

PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS  
PARTICIPATIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO  
ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS

MONTO INICIAL HASTA \$2,000,000,000,000

CALIFICACIÓN i AAA BRC Investor Services S.A

**La inscripción en bolsa no garantiza la bondad del título ni la solvencia del Emisor**

**Bogotá D.C. Diciembre, 2015.**



## PROSPECTO DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS

El Programa de Emisión y Colocación del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (el "Programa de Emisión"), su inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva oferta pública en el Mercado Principal, fueron autorizadas por la Superintendencia Financiera por cuanto el originador cumplió con los trámites previstos en los artículos 5.2.1.1.3 al 5.2.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010 ("Decreto 2555").

### INFORMACIÓN GENERAL DE LA OFERTA

|   |   |
|---|---|
| <b>Emisor:</b>                              | Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias   |
| <b>Monto:</b>                               | El Programa de Emisión tendrá un cupo global de hasta dos billones de pesos (\$2,000,000,000,000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes.  |
| <b>Clase de Título:</b>                     | El Patrimonio Autónomo emitirá títulos participativos Estrategias Inmobiliarias ("TEIS")  |
| <b>Derechos de los Títulos:</b>             | Los Títulos de los diferentes Tramos del Programa de Emisión son fungibles por lo que todos tienen exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Por lo anterior, los Inversionistas adquieren un derecho o alícuota en el Patrimonio Autónomo equivalente a la división del número de Títulos de propiedad del Inversionista sobre el número total de Títulos en circulación del Programa de Emisión. El Inversionista no adquiere un título de rendimiento fijo sino que participa en las utilidades o pérdidas que se generen.   |
| <b>Ley de Circulación:</b>                  | Nominativo.   |
| <b>Valor Nominal e Inversión Mínima:</b>    | Los Títulos serán denominados en moneda legal colombiana. Se expedirán en múltiplos de dos millones novecientos quince mil doscientos cuarenta y siete pesos (\$2,915,247) moneda legal colombiana y la inversión mínima en el mercado primario y la negociación mínima en el mercado secundario será de un (1) Título.   |
| <b>Precio de Suscripción:</b>               | El precio de suscripción de los Títulos correspondientes a nuevos Tramos se publicará en el respectivo aviso de oferta pública.   |
| <b>Número de Títulos a emitir:</b>          | Será el que resulte de dividir el monto autorizado del Tramo por el precio de suscripción de los Títulos autorizados.   |
| <b>Colocación a través de Tramos:</b>       | Los Tramos tendrán los mismos derechos y condiciones financieras. No se efectuarán ofertas de un Tramo mientras esté vigente la oferta del Tramo inmediatamente anterior.   |
| <b>Plazo de los Títulos:</b>                | Los Títulos estarán vigentes a partir de la fecha de emisión de cada Tramo y hasta la fecha de liquidación del Patrimonio Autónomo. Por lo tanto, el plazo máximo de redención de los Títulos no podrá superar el plazo del contrato de fiducia que da origen al Patrimonio Autónomo, esto es noventa y nueve (99) años, contados a partir de la suscripción de dicho contrato, prorrogables con el consentimiento de las partes.   |
| <b>Rentabilidad:</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) 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.<br>Los Rendimientos Distribuibles descritos en el presente Prospecto de Colocación serán repartidos semestralmente a prorrata entre los inversionistas. |
| <b>Derecho de Suscripción Preferencial:</b> | 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 del respectivo Tramo, tendrán derecho 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, de acuerdo con los términos previstos en el presente Prospecto.   |

|   |  |
|---|--|
| <b>Readquisición de Títulos:</b>                    | Los Inversionistas tendrán la opción de venderle al Patrimonio Autónomo hasta el diez por ciento (10%) de los Títulos que hayan adquirido y mantenido durante un periodo superior a diez (10) años consecutivos e ininterrumpidos, contados a partir de la Fecha de Adquisición, de acuerdo con los términos previstos en el presente Prospecto.   |
| <b>Administración Inmobiliaria:</b>                 | La administración inmobiliaria del Patrimonio Autónomo estará a cargo de Terranum Inversión S.A.S., antes Administradora Inmobiliaria EC S.A.S.  |
| <b>Administrador del Programa de Emisión:</b>       | El Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. – DECEVAL –.  |
| <b>Bolsa de Valores:</b>                            | Los Títulos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A. La inscripción de los Títulos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A. no garantiza la bondad del Título, ni la solvencia del emisor.   |
| <b>Plazo de Colocación del Programa de Emisión:</b> | El plazo para la colocación del cupo global del Programa de Emisión es actualmente de tres (3) años, contados a partir de la Resolución No. 0279 del 11 de marzo del 2015 expedida por la Superintendencia Financiera, hasta el 12 de marzo de 2018. Este plazo podrá renovarse por períodos iguales antes de su vencimiento.<br>El plazo para la colocación del cupo global del Programa de Emisión fue inicialmente autorizado por la Superintendencia Financiera mediante el Oficio No. 2006013931 del 30 de marzo de 2006 y ha sido renovado en tres ocasiones por el mismo periodo de tiempo, tres (3) años, mediante: (i) el Oficio No. 2009022491 del 01 de abril de 2009, el cual fue reiterado por la Superintendencia Financiera a través de la Resolución No. 1415 del 18 de septiembre de 2009.; (ii) mediante la Resolución No. 0256 del 23 de febrero del 2012, y (iii) Resolución No. 0279 del 11 de marzo de 2015 expedida por la Superintendencia Financiera, como se indicó anteriormente. |
| <b>Plazo de Colocación de cada Tramo:</b>           | Se establecerá en el primer aviso de oferta del respectivo Tramo.  |
| <b>Vigencia de Suscripción del séptimo tramo:</b>   | Será la establecida en el aviso de oferta para la Primera Vuelta sin Pago en Especie y la Segunda Vuelta sin Pago en Especie.<br>Primera Vuelta sin Pago en Especie: Será la que se establezca en el aviso de oferta del séptimo Tramo para ejercer el Derecho de Suscripción Preferencial.<br>Segunda Vuelta sin Pago en Especie: Será la que se establezca en el aviso de oferta del séptimo Tramo para la Colocación Libre de los Títulos no suscritos en la Primera Vuelta sin Pago en Especie, y que se contará desde el día hábil inmediatamente siguiente al día en que se haya vencido el término de vigencia de la Primera Vuelta Sin Pago en Especie.  |
| <b>Calificación del Programa de Emisión:</b>        | BRC Investor Services S.A. otorgó una calificación de "i-AAA " (Triple A) al Programa de Emisión. La calificación asignada indica: "El PEI emitirá el séptimo tramo del Programa de Títulos Participativos, el cual le permite continuar creciendo y alcanzar una mayor diversificación del portafolio de inversiones, particularmente por localización geográfica y arrendatario, como ha sucedido con la emisión de tramos anteriores".  |
| <b>Destinatarios:</b>                               | El público en general, incluyendo los fondos de pensiones y cesantías.   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <br>Calle 26 No 92-32 Módulos G4-G5, Piso 4<br>Bogotá, Colombia<br><b>ADMINISTRADOR INMOBILIARIO</b> | <br>Calle 70 No 4-41<br>Bogotá, Colombia<br><b>ASESOR LEGAL</b>   | <br>Av. El Dorado No 69c-03 Torre A, Piso 7<br>Bogotá, Colombia<br><b>REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS</b> |
| <br>Cra. 13 No 26-45 Piso 1 Edificio<br>Internacional<br>Bogotá, Colombia<br><b>AGENTE DE MANEJO</b> | <br>Cra. 7 No. 71 – 52 / Torre B Piso 16<br>Bogotá, Colombia<br><b>AGENTE LÍDER COLOCADOR DEL SÉPTIMO TRAMO</b> | <br>Av. 15 No 100-43, Piso 6<br>Bogotá, Colombia<br><b>AGENTE COLOCADOR DEL SÉPTIMO TRAMO</b>                       |

**El Prospecto se encuentra a disposición de los posibles inversionistas en la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia ([www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)); en la página web de la BVC ([www.bvc.com.co](http://www.bvc.com.co)); en las oficinas de los Agentes Colocadores (Corredores Davivienda S.A.) y (Alianza Valores S.A.) ubicadas en la Carrera 7 No. 71-52 Torre B Piso 16 y la Avenida 15 No. 100-43, Piso 6; del Agente de Manejo (Fiduciaria Corficolombiana S.A.) ubicadas en la Carrera 13 No. 26 – 45, Piso 1, y de la Administradora Inmobiliaria (Terranum Inversión S.A.S.) ubicadas en la Calle 26 No 92-32 Módulos G4-G5, Piso 4.**

**Se considera indispensable la lectura del Prospecto para que los potenciales inversionistas puedan evaluar adecuadamente la conveniencia de la inversión.**

**La inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores y la autorización de la oferta pública, no implica calificación ni responsabilidad alguna por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia acerca de las personas naturales o jurídicas inscritas ni sobre el precio, la bondad o la negociabilidad del valor o de la respectiva emisión, ni sobre la solvencia del Emisor.**

**El Prospecto no constituye una oferta ni una invitación por o a nombre del Emisor, los Agentes Colocadores, a suscribir o comprar cualquiera de los valores sobre los que trata el mismo.**

**Los Títulos estarán inscritos en la BVC, lo cual no implica certificación sobre la bondad de los Títulos ni sobre la solvencia del Emisor por parte de esta entidad.**

Diciembre, 2015



## TABLA DE CONTENIDO

|   |           |
|---|-----------|
| DEFINICIONES.....   | 13        |
| INTRODUCCIÓN A LOS REITs.....   | 20        |
| RESUMEN EJECUTIVO DEL COMPORTAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA.....                     | 27        |
| TRASLADO DE LOS TÍTULOS DEL SEGUNDO MERCADO AL MERCADO PRINCIPAL.....                             | 44        |
| <b>1 LOS TÍTULOS.....</b>   | <b>45</b> |
| 1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN.....   | 45        |
| 1.1.1 Características Generales.....  | 45        |
| 1.1.2 Titularización de Activos Inmobiliarios.....  | 46        |
| 1.2 OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN.....                               | 46        |
| 1.3 BOLSA DE VALORES DONDE ESTARÁN INSCRITOS LOS TÍTULOS.....                                     | 46        |
| 1.4 DESMATERIALIZACIÓN DE LOS TÍTULOS.....  | 47        |
| 1.5 LEY DE CIRCULACIÓN Y NEGOCIACIÓN SECUNDARIA.....  | 47        |
| 1.6 CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN.....                                      | 47        |
| 1.7 CONDICIONES FINANCIERAS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN.....  | 47        |
| 1.7.1 Monto.....  | 47        |
| 1.7.2 Clase de Título.....  | 48        |
| 1.7.3 Valor Nominal e Inversión Mínima.....   | 48        |
| 1.7.4 Precio de Suscripción.....  | 48        |
| 1.7.5 Número de Títulos a Emitir.....   | 48        |
| 1.7.6 Emisión de Nuevos Tramos.....   | 48        |
| 1.7.7 Enajenaciones y Transferencias.....   | 50        |
| 1.7.8 Plazo.....  | 50        |
| 1.7.9 Proporción y Forma de la Oferta.....  | 51        |
| 1.7.10 Proporción, Forma de la Oferta y Mecanismo de Adjudicación en caso de Pago en Especie..... | 52        |
| 1.7.11 Readquisición de Títulos.....  | 55        |
| 1.7.12 Rentabilidad de los Títulos.....   | 56        |
| 1.7.13 Periodicidad y Pago de los Rendimientos.....   | 57        |
| 1.8 REGLAS PARA LA COLOCACIÓN Y LA NEGOCIACIÓN.....   | 58        |
| 1.8.1 Mecanismo de Adjudicación.....  | 58        |
| 1.8.2 Plazo de Colocación del Programa de Emisión.....  | 59        |
| 1.8.3 Plazo de Colocación de cada Tramo.....  | 60        |
| 1.8.4 Vigencia de la Oferta y de Suscripción.....   | 60        |
| 1.8.5 Destinatarios del Programa de Emisión.....  | 60        |
| 1.8.6 Medios para formular la Oferta.....   | 61        |
| 1.9 OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS.....   | 61        |
| 1.10 ADMINISTRACIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN.....  | 62        |
| 1.11 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INVERSIONISTAS.....   | 64        |
| 1.11.1 Derechos de los Inversionistas.....  | 64        |
| 1.11.2 Obligaciones de los Inversionistas.....  | 65        |
| 1.12 ADVERTENCIA.....   | 66        |



|          |   |            |
|----------|---|------------|
| <b>2</b> | <b>PATRIMONIO AUTÓNOMO</b>  | <b>67</b>  |
| 2.1      | <b>PARTES INTERVINIENTES</b>  | <b>67</b>  |
| 2.1.1    | Originador o Fideicomitente   | 67         |
| 2.1.2    | Fiduciaria o Agente de Manejo                                       | 67         |
| 2.1.3    | Administradora  | 67         |
| 2.1.4    | Inversionistas  | 68         |
| 2.1.5    | Beneficiarios   | 68         |
| 2.1.6    | Agentes Colocadores   | 68         |
| 2.1.7    | Representante Legal de los Inversionistas                           | 68         |
| 2.1.8    | Administrador del Programa de Emisión                               | 68         |
| 2.2      | <b>CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO</b>                         | <b>68</b>  |
| 2.2.1    | Bienes Titularizados  | 68         |
| 2.2.2    | Bienes que lo Conforman   | 69         |
| 2.2.3    | Valor de los Bienes Titularizados correspondientes al Séptimo Tramo | 69         |
| 2.2.4    | Transferencia de los Bienes Fideicomitidos                          | 69         |
| 2.3      | <b>POLÍTICA DE INVERSIÓN</b>  | <b>70</b>  |
| 2.3.1    | Inversiones Admisibles  | 70         |
| 2.3.2    | Criterios de Inversión  | 72         |
| 2.3.3    | Niveles de Exposición   | 74         |
| 2.3.4    | Endeudamiento Financiero  | 75         |
| 2.3.5    | Seguros   | 76         |
| 2.3.6    | Pago en Especie   | 76         |
| 2.3.6.1  | Riesgos asociados al Pago en Especie                                | 77         |
| 2.4      | <b>ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL SÉPTIMO TRAMO</b>                      | <b>79</b>  |
| 2.4.1    | Descripción   | 79         |
| 2.4.2    | Precio de Adquisición   | 88         |
| 2.4.3    | Términos de los Contratos de Arrendamiento                          | 88         |
| 2.4.4    | Diversificación   | 89         |
| 2.5      | <b>ORGANOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO</b>                              | <b>93</b>  |
| 2.5.1    | Administradora  | 93         |
| 2.5.2    | Comité Asesor   | 95         |
| 2.6      | <b>INGRESOS Y EGRESOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO</b>                   | <b>100</b> |
| 2.6.1    | Ingresos del Patrimonio Autónomo                                    | 100        |
| 2.6.2    | Gastos del Patrimonio Autónomo                                      | 100        |
| 2.6.3    | Costos de Emisión   | 102        |
| 2.6.4    | Prelación de Pagos y Provisiones                                    | 103        |
| 2.6.5    | Cuentas Bancarias   | 103        |
| 2.7      | <b>VALORACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO</b>                           | <b>104</b> |
| 2.8      | <b>LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO</b>                          | <b>104</b> |
| 2.8.1    | Terminación Anticipada  | 105        |
| 2.8.2    | Liquidación del Patrimonio Autónomo                                 | 106        |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 2.9      | PROYECCIONES FINANCIERAS .....  | 108        |
| 2.9.1    | Estados Financieros Iniciales.....  | 108        |
| 2.9.2    | Parámetros .....  | 108        |
| 2.9.3    | Flujo de Caja Proyectado.....   | 109        |
| 2.9.4    | Rentabilidad Esperada .....   | 111        |
| 2.9.5    | Sensibilidades .....  | 111        |
| <b>3</b> | <b>AGENTE DE MANEJO.....</b>  | <b>114</b> |
| 3.1      | OBLIGACIONES DEL AGENTE DE MANEJO .....                                   | 114        |
| 3.2      | REMOCIÓN.....   | 116        |
| 3.2.1.   | Eventos de Remoción .....   | 116        |
| 3.2.2.   | Procedimiento de Remoción.....  | 117        |
| 3.3      | DERECHOS DEL AGENTE DE MANEJO.....  | 118        |
| 3.4      | INFORMACIÓN GENERAL DE LA FIDUCIARIA.....                                 | 118        |
| 3.4.1.   | Reseña General .....  | 118        |
| 3.4.2.   | Domicilio .....   | 118        |
| 3.4.3.   | Organigrama General.....  | 119        |
| 3.4.4.   | Junta Directiva .....   | 120        |
| 3.4.5.   | Composición Accionaria.....   | 120        |
| 3.5      | CALIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD .....   | 120        |
| 3.5.1.   | Calificación a la Fortaleza en la Administración de Portafolios.....      | 120        |
| 3.5.2.   | Calificación del Fondo de Inversión Colectiva – Valor Plus.....           | 121        |
| 3.6      | CIFRAS ACTUALES DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ....                   | 121        |
| 3.7      | EXPERIENCIA GENERAL EN EL MANEJO DE FIDEICOMISOS .....                    | 123        |
| 3.7.1.   | Fiducia de Administración.....  | 123        |
| 3.7.2.   | Agente Fiduciario para la Representación Legal de Tenedores de Bonos..... | 123        |
| 3.7.1    | Titularizaciones.....   | 123        |
| 3.8      | Certificación ICONTEC .....   | 123        |
| <b>4</b> | <b>REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS.....</b>                     | <b>125</b> |
| 4.1      | OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS .....          | 125        |
| 4.2      | DESIGNACIÓN Y RENUNCIA .....  | 126        |
| 4.3      | TERMINACIÓN .....   | 126        |
| 4.4      | DERECHOS DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS .....              | 127        |
| 4.5      | INFORMACIÓN GENERAL DEL REPRESENTATE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS .....    | 127        |
| 4.5.1    | Reseña General .....  | 127        |
| 4.5.2    | Domicilio .....   | 127        |
| 4.5.3    | Organigrama General.....  | 128        |
| 4.5.4.   | Composición Accionaria.....   | 128        |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 4.6      | CIFRAS ACTUALES DE FIDUCIARIA COLMENA .....                       | 128        |
| 4.7      | EXPERIENCIA GENERAL EN EL MANEJO DE FIDEICOMISOS .....            | 129        |
| 4.8      | ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS .....                          | 129        |
| 4.8.1    | Reuniones Ordinarias.....   | 130        |
| 4.8.2    | Objeto de la Reuniones Ordinarias .....                           | 130        |
| 4.8.3    | Reuniones Extraordinarias .....                                   | 130        |
| 4.8.4    | Convocatorias .....   | 130        |
| 4.8.5    | Lugar de las Reuniones.....                                       | 131        |
| 4.8.6    | Calidad de Inversionista.....                                     | 131        |
| 4.8.7    | Quórum .....  | 131        |
| 4.8.8    | Quórum Especial.....  | 132        |
| 4.8.9    | Actas .....   | 132        |
| <b>5</b> | <b>FIDEICOMITENTE</b> .....                                       | <b>133</b> |
| 5.1      | OBLIGACIONES DEL FIDEICOMIENTE.....                               | 133        |
| 5.2      | INFORMACIÓN GENERAL .....   | 133        |
| <b>6</b> | <b>TERRANUM INVERSIÓN S.A.S.</b> .....                            | <b>134</b> |
| 6.1      | Equipo .....  | 134        |
| 6.2      | BRIGARD & URRUTIA ABOGADOS .....                                  | 136        |
| 6.2.1    | Asesoría legal.....   | 137        |
| 6.2.2    | Equipo.....   | 138        |
| 6.3      | TERRANUM ADMINISTRACION S.A.S. ....                               | 139        |
| 6.3.1    | Áreas .....   | 139        |
| 6.3.2    | Membresías.....   | 139        |
| 6.4      | RESUMEN.....  | 140        |
| <b>7</b> | <b>REQUISITOS FORMALES DE LA EMISIÓN</b> .....                    | <b>141</b> |
| 7.1      | APROBACIONES Y AUTORIZACIONES .....                               | 141        |
| 7.2      | ADVERTENCIA .....   | 141        |
| 7.3      | CERTIFICACION DEL ORIGINADOR .....                                | 142        |
| 7.4      | CERTIFICACION DEL AGENTE DE MANEJO .....                          | 143        |
| 7.5      | CERTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS ..... | 143        |
| <b>8</b> | <b>ANEXOS (En libro adjunto)</b> .....                            | <b>144</b> |
| 8.1      | CONTRATOS.....  | 144        |
| 8.1.1    | Anexo: Contratos de Compraventa.....                              | 144        |
| 8.1.2    | Anexo: Contratos de Arrendamiento .....                           | 144        |
| 8.1.3    | Anexo: Contrato de Fiducia.....                                   | 144        |
| 8.1.4    | Anexo: Contrato de Administración Inmobiliaria .....              | 144        |

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 8.2   | AVALUOS COMERCIALES .....   | 144 |
| 8.2.1 | Anexo: Avalúos Comerciales de los Activos Inmobiliarios .....     | 144 |
| 8.3   | OTROS.....  | 144 |
| 8.3.1 | Anexo: Estados Financieros de Fiduciaria Corficolombiana S.A..... | 144 |
| 8.3.2 | Anexo: Acta de la Junta Directiva del Originador.....             | 145 |
| 8.3.3 | Anexo: Modelo Financiero .....                                    | 145 |
| 8.3.4 | Anexo: Reportes Completos de Calificación.....                    | 145 |
| 8.3.5 | Anexo: Acta Asamblea Patrimonio Autónomo .....                    | 145 |
| 8.3.6 | Anexo: Certificaciones .....                                      | 145 |

## DEFINICIONES

Para la interpretación de los términos definidos en el presente Prospecto se entenderá que el singular incluye al plural y el plural incluye al singular.

**"Activos Financieros"** significa los activos de alta seguridad y liquidez en los que se podrán invertir los Excedentes de Liquidez y los recursos del Fondo de Operación y Fondo de Readquisición.

**"Activos Inmobiliarios"** tiene el significado previsto en el numeral 2.3.1 de este Prospecto.

**"Administradora"** es Terranum Inversion S.A.S antes Administradora Inmobiliaria EC S.A.S, a quien le corresponderá la conservación, custodia y administración de los Activos Inmobiliarios, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Administración Inmobiliaria.

**"Agentes Colocadores"** serán las sociedades comisionistas de bolsa designadas por el Comité Asesor. Para el séptimo Tramo son las sociedades Corredores Davivienda S.A. y Alianza Valores S.A. Para los siguientes Tramos serán Agentes Colocadores las sociedades comisionistas designadas por el Comité Asesor.

**"Agente de Manejo"** es la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A.

**"Agente Líder Colocador"** es (son) la(s) sociedad(es) comisionista(s) de bolsa designada(s) por el Comité Asesor. Para el séptimo Tramo es la sociedad Corredores Davivienda S.A.

**"Asamblea General de Inversionistas"** es la asamblea integrada por los Inversionistas con el quórum y en las condiciones previstas en este Prospecto.

**"Avalúo Comercial"** significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico, 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.

**"Beneficio de la Fundación"** tiene el significado previsto en el numeral 2.1.5 de este Prospecto.

**"Bienes Fideicomitidos"** significa la suma de un millón de pesos (\$1,000,000) moneda legal colombiana y los Contratos de Compraventa previstos en el Anexo 8.1.1 de este Prospecto, afectados a la constitución del Patrimonio Estrategias Inmobiliarias.

**"Bienes Titularizados"** son los Activos Inmobiliarios con cargo a los cuales la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, llevará a cabo las emisiones de Títulos.

**"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 Parquederos”** es el Canon de Arrendamiento cuando el objeto del arrendamiento es un parqueadero vinculado a un Activo Inmobiliario.

**“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.

**“Comité Asesor”** es el órgano directivo del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo previsto en el numeral 2.5.2 de este Prospecto.

**“Contrato de Administración Inmobiliaria”** significa el contrato de administración inmobiliaria celebrado entre la Administradora y la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo.

**“Contratos de Arrendamiento”** significa los contratos de arrendamiento celebrados entre el Patrimonio Autónomo, a través de la Fiduciaria, en su calidad de arrendador, y las personas naturales o jurídicas que adquieran el uso y goce de un inmueble o inmuebles de propiedad del Patrimonio Autónomo, en su calidad de arrendatarias.

**“Contratos de Compraventa”** significa los contratos de compraventa de Activos Inmobiliarios que celebre y suscriba la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo.

**“Contrato de Depósito y Administración”** es el contrato suscrito entre el Patrimonio Autónomo y DECEVAL para la administración y custodia del Programa de Emisión.

**“Contrato de Fiducia”** significa el contrato de fiducia mercantil irrevocable del 2 de febrero de 2006 con sus respectivas modificaciones, suscrito entre Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (antes Estrategias Corporativas S.A.S.), en su calidad de Fideicomitente y originador del Patrimonio Autónomo, y la Fiduciaria Corficolombiana S.A. (antes Fiduciaria del Valle S.A.), en su calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo.

**“Contratos de Promesa de Compraventa”** significa los contratos de promesa de compraventa de Activos Inmobiliarios suscritos por la Fiduciaria, como vocera del Patrimonio Autónomo, con promitentes vendedores y/o compradores de dichos Activos Inmobiliarios en virtud de los cuales el promitente vendedor y el promitente comprador se obligan a celebrar Contratos de Compraventa de Activos Inmobiliarios, de acuerdo con los términos y condiciones previstos en dichos contratos.

**“Contrato de Representación Legal de los Inversionistas”** significa el contrato suscrito entre el Representante Legal de los Inversionistas y el Patrimonio Autónomo en beneficio de los Inversionistas para regular las relaciones de los Inversionistas y el Patrimonio Autónomo derivadas de la suscripción de los Títulos.

**"Costos de Emisión"** significa los costos previstos en el numeral 2.6.3 de este Prospecto.

**"DECEVAL"** es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. o la entidad que actúe como tal, quien será el administrador del Programa de Emisión.

**"Decreto 2555"** significa el Decreto 2555 de 2010 expedido por el Presidente de la República de Colombia, y demás normas que los modifiquen o adicionen.

**"Depositario Aceptable"** significa (a) cualquier entidad legalmente autorizada para desarrollar actividades de captación masiva y habitual de dinero en la República de Colombia, que tenga una calificación de riesgo de por lo menos AA+ de BRC Investor Services S.A., Duff and Phelps o su equivalente en los sistemas de otras calificadoras de riesgo, (b) carteras colectivas administradas por la Fiduciaria, y (c) cualquier entidad autorizada para captar depósitos en Dólares de los Estados Unidos de América o en Euros que tenga una calificación de riesgo de por lo menos A+ de Standard & Poors o una calificación equivalente de Moody's.

**"Depositante Directo"** son las entidades, que de acuerdo con el reglamento de operaciones de DECEVAL aprobado por la Superintendencia Financiera, pueden acceder directamente a sus servicios y han suscrito el Contrato de Depósito de Valores, bien sea en nombre y por cuenta propia y/o en nombre y por cuenta de terceros.

**"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 Prospecto.

**"Dólares"** significa dólares de los Estados Unidos de América.

**"EBITDA"** significa la utilidad del Patrimonio Autónomo antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.

**"Endeudamiento Financiero"** significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de Títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero.

**"Endeudamiento Financiero de Corto Plazo"** significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero, por un plazo igual o inferior a un año.

**“Endeudamiento Financiero de Largo Plazo”** significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero, por un plazo superior a un año.

**“Excedentes de Liquidez”** significa el remanente del Patrimonio Autónomo, luego de efectuar los pagos y provisiones previstos en el numeral 2.6.4 de este Prospecto.

**“Fecha de Adquisición”** significa la fecha en la que DECEVAL registre la anotación de la adquisición, de conformidad con el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones de DECEVAL.

**“Fecha de Emisión”** es el día hábil siguiente a la fecha de publicación del primer aviso de oferta de cada Tramo.

**“Fecha de Suscripción”** es la fecha en la que el Inversionista paga cada Título.

**“Fideicomitente”** es Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S,

**“Fiduciaria”** es la Fiduciaria Corficolombiana S.A.

**“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.

**“Flujo de Caja de Operación”** significa el EBITDA menos los gastos financieros, de acuerdo con lo previsto en el numeral 1.7.11 de este Prospecto.

**“Flujo de Caja de Operación Ajustado”** significa el Flujo de Caja de Operación menos las inversiones en activos fijos y el capital de trabajo, de acuerdo con lo previsto en el numeral 1.7.12 de este Prospecto.

**“Fondo de Operación”** significa la caja operativa que debe mantener el Patrimonio Autónomo para cumplir con todas sus obligaciones, costos y gastos.

**“Fondo de Readquisición”** significa el fondo constituido con los recursos necesarios para que el Patrimonio Autónomo pueda readquirir los Títulos, en los términos previstos en el numeral 1.7.10 de este Prospecto.

**“Gastos de Operación”** significa los gastos operativos previstos en el numeral 2.6.2 de este Prospecto.

**“Ingresos Anuales”** significa la totalidad de los ingresos percibidos por el Patrimonio Autónomo en un año por todos y cada uno de los conceptos a que se refiere este Prospecto.

**“Inversiones Admisibles”** tendrá el significado asignado a este término en el numeral 2.3.1 de este Prospecto.

**“Inversionistas”** son las personas naturales o jurídicas de naturaleza pública o



privada, nacionales o extranjeras, que hayan adquirido Títulos, incluyendo los Fondos de Pensiones y Cesantías.

**"IPC"** es la variación neta del Índice de Precios al Consumidor para los últimos doce (12) meses en Colombia, certificada y publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística ("DANE"), expresada como una tasa efectiva anual. En el caso que eventualmente el gobierno elimine el IPC, éste será reemplazado por el indicador que el gobierno establezca para el mismo propósito.

**"Macrotítulo"** significa un título emitido por el Emisor que representa la totalidad de la emisión. El valor nominal se determinará de acuerdo con las expediciones de valores que se realicen e informen a DECEVAL S.A. El mecanismo consiste en que el valor del título global aumenta con las suscripciones primarias y disminuye con la readquisición de los Títulos.

**"Mercado Principal"** es el mercado en el cual se dan las negociaciones de títulos cuya inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores se efectúa conforme a la Parte 5 del Decreto 2555, en el cual los Títulos son ofrecidos al público en general.

**"Monto Mínimo de Colocación"** significa el monto mínimo que debe ser demandado por los Inversionistas por debajo del cual no se colocará el respectivo Tramo, previsto en el Aviso de Oferta Pública correspondiente.

**"Montos Parciales de Colocación"** significan los montos parciales de colocación que se establecen en el aviso de oferta pública correspondiente a cada Tramo y que se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el numeral 1.8.1 del presente Prospecto.

**"Operaciones de Cobertura"** significa las operaciones con instrumentos financieros para mitigar el riesgo financiero de precios de variables (tasas de interés, tasas de cambio, etc.) que le introducen volatilidad a los flujos del Patrimonio Autónomo.

**"Pago en Especie"** significa la potestad que tiene el Patrimonio Autónomo de recibir como contraprestación parcial del precio de suscripción de Títulos ofrecidos en la Primera Vuelta con Pago en Especie, la transferencia de la propiedad de determinado bien o bienes inmuebles o de parte de éstos

**"Patrimonio Autónomo"** significa todos los bienes descritos en el numeral 2.2.2 de este Prospecto afectos a la finalidad del Contrato de Fiducia, denominado Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias.

**"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.

**"Plan Estratégico"** significa el plan estratégico anual del Patrimonio Autónomo elaborado por la Administradora y aprobado por el Comité Asesor.

**"Plan de Liquidación"** significa el plan de liquidación del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo previsto en este Prospecto.

**"Pesos"** significa pesos colombianos.

**“Persona Determinada”** significa el propietario, de manera directa o indirecta, de un bien inmueble o de parte de éste, cuyo derecho de propiedad se transferirá al Patrimonio Autónomo como Pago en Especie de Títulos ofrecidos en la Primera Vuelta con Pago en Especie.

**“Política de Inversión”** significa la Política de Inversión descrita en el numeral 2.3 de este Prospecto.

**“Portafolio”** significa los activos en los que el Patrimonio Autónomo tenga invertidos los recursos recibidos de los Inversionistas, en desarrollo de lo previsto en este Prospecto.

**“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.

**“Primera Vuelta”** será, según sea el caso, la Primera Vuelta sin Pago en Especie o la Primera Vuelta con Pago en Especie.

**“Primera Vuelta con Pago en Especie”** significa, respecto de los Tramos en los que se contemple el Pago en Especie, la vuelta dirigida a las Personas Determinadas que van a pagar los Títulos en especie.

**“Primera Vuelta sin Pago en Especie”** significa respecto de los Tramos en los que no se contemple el Pago en Especie, la vuelta establecida para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferencial, la cual tendrá el término de vigencia establecido en el aviso de oferta respectivo.

**“Programa de Emisión”** significa el plan mediante el cual el Patrimonio Autónomo estructura, con cargo a un cupo global, la realización de varias emisiones de Títulos valores de contenido participativo, mediante oferta pública, durante un término establecido.

**“Prospecto”** significa el presente prospecto de emisión y colocación de los Títulos.

**“REIT”** significa las fiducias inmobiliarias, conocidas comúnmente como REITs por sus siglas en inglés (“*Real Estate Investment Trusts*”), y son vehículos que compran, desarrollan, administran y venden propiedades de finca raíz.

**“Rendimientos Distribuibles”** son los rendimientos que se distribuyen entre los Inversionistas, de acuerdo con lo previsto en el numeral 1.7.11 de este Prospecto.

**“Representante Legal de los Inversionistas”** es la sociedad Fiduciaria Colmena S.A., o la fiduciaria - que seleccione la Asamblea General de Inversionistas para reemplazarla.

**“Riesgo Crediticio”** significa el riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte (arrendatarios, concesionarios, entre otros) no esté en capacidad de cumplir con los pagos derivados de los contratos correspondientes (Contratos de Arrendamiento, contratos de concesión, entre otros).

**“Riesgo de Mercado”** significa el riesgo derivado de fluctuaciones en las condiciones de mercado, económicas u otras.

**“Segunda Vuelta”** será, según sea el caso, la Segunda Vuelta sin Pago en Especie o la Segunda Vuelta con Pago en Especie.

**“Segunda Vuelta con Pago en Especie”** significa, respecto de los Tramos en los que se contemple el Pago en Especie, la vuelta establecida para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferencial, la cual tendrá el término de vigencia establecido en el aviso de oferta pública respectivo.

**“Segunda Vuelta sin Pago en Especie”** significa, respecto de los Tramos en los que no se contemple el Pago en Especie, la vuelta establecida para la Colocación Libre, la cual tendrá un término de vigencia desde el día hábil inmediatamente siguiente al día en que se haya vencido el término de vigencia de la Primera Vuelta sin Pago en Especie y conforme a lo previsto en el aviso de oferta respectivo.

**“Sociedades Relacionadas”** significa las sociedades matrices o controlantes y las filiales y subsidiarias de una sociedad.

**“Superintendencia”** significa la Superintendencia Financiera de Colombia.

**“Tercera Vuelta”** Significa, respecto de los Tramos en los que se contemple el Pago en Especie, la vuelta establecida para la Colocación Libre, la cual tendrá un término de vigencia contado desde el día hábil inmediatamente siguiente al día en que se haya vencido el término de vigencia de la Segunda Vuelta con Pago en Especie y conforme a lo previsto en el aviso de oferta pública respectivo.

**“Títulos”** significa los Títulos participativos denominados Títulos Estrategias Inmobiliarias (“**TEIS**”), emitidos por el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, cuyos términos y condiciones se especifican en el presente Prospecto.

**“Títulos Readquiribles”** son los Títulos de propiedad de los Inversionistas que podrá readquirir el Patrimonio Autónomo, en los términos previstos en el numeral 1.7.10 de este Prospecto.

**“Tramos”** significa una emisión de Títulos bajo el Programa de Emisión, en los términos y condiciones previstos en dicho Programa de Emisión.

**“Utilidad del Patrimonio Autónomo”** significa la diferencia entre los ingresos y los Gastos de Operación y Costos de Emisión del Patrimonio Autónomo descritos en este Prospecto, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.

**“Valor de Mercado”** significa el valor de un Título publicado por la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

**“Valor de Readquisición”** significa el valor de readquisición de los Títulos Readquiribles, calculado en la forma prevista en la numeral 1.7.10 de este Prospecto.

**“Valor del Patrimonio Autónomo”** significa la valoración del Portafolio del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo establecido en la Circular 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Bancaria, y demás normas que la modifiquen, complementen o adicionen.

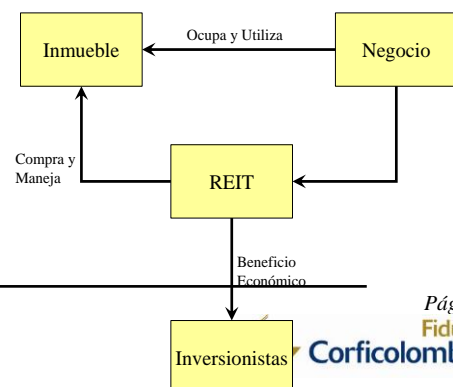
**"Valor del Patrimonio Autónomo para Emisiones Posteriores"** significa el valor del Patrimonio Autónomo para realizar la emisión de un nuevo Tramo, el cual será calculado en la forma prevista en el numeral 1.7.6 de este Prospecto.

**"Valor Promedio del Patrimonio Autónomo"** significa el promedio diario del Valor del Patrimonio Autónomo para un período determinado.

**"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.

## INTRODUCCIÓN A LOS REITs

La información prevista en este capítulo es una breve reseña conceptual del esquema de fiducias inmobiliarias utilizado en el extranjero, la cual ilustra las principales características de estos vehículos. A pesar de que los vehículos utilizados para estos fines en cada país son distintos, la mayoría comparte los mismos factores críticos de éxito.



El presente Programa de Emisión incorpora los principales factores de éxito de los REITs, y se desarrolla mediante la constitución del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI), el cual llevará a cabo una nueva titularización inmobiliaria (séptimo Tramo) en los términos previstos en este Prospecto y en el Contrato de Fiducia.

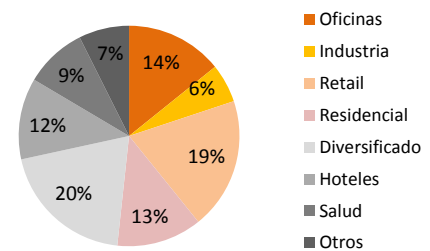
Las fiducias inmobiliarias, conocidas comúnmente como REITs por sus siglas en inglés (“*Real Estate Investment Trusts*”), son vehículos que compran, desarrollan, administran y venden propiedades de finca raíz. Están conformados por un portafolio inmobiliario diversificado y gestionado permanentemente por un administrador profesional.

La rentabilidad de los REITs proviene principalmente de los ingresos vía arrendamientos y de la valorización de los activos del portafolio.

Los REITs surgieron en los Estados Unidos y al 30 de junio de 2015 existen 224 *equity reits*, de los cuales 196 cotizan en bolsa. En total los REITs poseen más de US\$1.7 Billones de activos y una capitalización de mercado superior a los US\$890,000MM a junio de 2015.

Los REITS invierten en diversos sectores, entre los cuales se encuentran Oficinas, Comercio, Bodegas, Hoteles, y el Residencial. En Estados Unidos y a nivel mundial la mayoría de los REITS están especializados por sector (ver gráfica).

*Participación por Sectores en EEUU según capitalización de Mercado a Junio de 2015*



## Portafolios Inmobiliarios en Latinoamérica

Los REITs en Latinoamérica han estado presentes desde la década de los noventa. Actualmente existen REITs exitosos en Colombia, Venezuela, México, Chile, Brasil, Perú y Argentina, entre otros. A continuación se presenta una descripción de algunos de los principales jugadores en la región.

### Descripción:

**Parque Arauco** es un desarrollador inmobiliario con más de 30 años de experiencia que tiene como objetivo el desarrollo y operación de centros comerciales. Tiene



presencia en Chile, Perú y Colombia y a septiembre de 2015 cuenta con 37 inmuebles que representan más de 629,000 m<sup>2</sup> de área arrendable.

### BRProperties

**BR Properties** es una compañía brasilera que se encarga de adquirir, arrendar, administrar, desarrollar y vender activos comerciales. Sus principales activos se encuentran en los sectores de oficinas, comercio e industrial sumando un total de 208,742m<sup>2</sup> de área arrendable.



**Independencia S.A.** de Chile, maneja varios fondos de inversión inmobiliarios enfocados en el mercado chileno así como mercados extranjeros, entre los cuales se destacan: el *Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario*, *REUS III*, *REUS IV* y *Rentas Inmobiliarias*, enfocado en activos comerciales productores de renta. A junio de 2015 Independencia cuenta con 108 inmuebles, en un área arrendable superior a los 550,000m<sup>2</sup>; destinados a los sectores de comercio, oficinas y centros de distribución.



**Fibra Uno** es la primera Fibra de México, dedicada a la adquisición, desarrollo, renta y operación de bienes inmobiliarios mixtos. A junio de 2015 cuenta con 475 propiedades entre oficinas, comercio e industria que suman más de 6.6MM de m<sup>2</sup> de área arrendable. Debido al éxito que obtuvo el fondo, en noviembre de 2012 se lanzó al mercado **Fibra Hoteles**, el cual se encarga de adquirir, desarrollar y administrar activos destinados a la industria hotelera, dicho fondo a noviembre de 2014 cuenta con 73 hoteles en México con un total de 10,063 habitaciones.



**El Fondo de Inversión Multirrenta (FIMI)** constituido en 1997 es uno de los fondos más importantes de Perú y subsidiario del grupo Apoyo Consultoría. Sus principales inversiones se encuentran en los sectores de comercio, oficinas y vivienda, sin embargo el fondo también ha adquirido participación en terrenos sin desarrollar y en acciones o Títulos de contenido crediticio de compañías inmobiliarias en el Perú.

Cifras a 31 de diciembre de 2014 (US\$)



|  | Fibra Uno | BTG Pactual | Fondo de Inversión Independencia rentas inmobiliarias | AC Capitales SAFI |
|--|-----------|-------------|---|-------------------|
|--|-----------|-------------|---|-------------------|

Cifras en miles de dólares (US\$)

|                                  |                          |                        |                        |                        |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Total Activos</b>             | \$5,120,229              | \$1,663,482            | \$589,216              | \$124,366              |
| <b>Total Pasivos</b>             | \$1,174,243              | \$272,483              | \$22,590               | \$15,303               |
| <b>Patrimonio</b>                | \$3,945,986              | \$1,390,999            | \$566,626              | \$109,088              |
| <b>No de Activos</b>             | 319                      | 15                     | 105                    | 9                      |
| <b>Area Bajo Manejo</b>          | 3,248,400 m <sup>2</sup> | 285,934 m <sup>2</sup> | 569,659 m <sup>2</sup> | 128,940 m <sup>2</sup> |
| <b>Activos Inmobiliarios</b>     | \$3,781,110              | \$1,163,350            | \$575,082              | \$79,356               |
| <b>Vacancia</b>                  | 6.00%                    | 1.40%                  | 3.15%                  | 0.00%                  |
| <b>Bodegas</b>                   | 57.9%                    | 0.0%                   | 57.3%                  | 21.0%                  |
| <b>Oficinas</b>                  | 9.2%                     | 100.0%                 | 30.6%                  | 31.0%                  |
| <b>Comercio</b>                  | 32.9%                    | 0.0%                   | 12.1%                  | 21.0%                  |
| <b>Otros</b>                     | 0.0%                     | 0.0%                   | 0.0%                   | 27.0%                  |
| <b>Capital</b>                   | 9.0%                     | 59.0%                  | 28.1%                  | 100.0%                 |
| <b>Otras Ciudades Nacionales</b> | 91.0%                    | 41.0%                  | 61.2%                  | 0.0%                   |
| <b>Inv. Extranjero</b>           | 0.0%                     | 0.0%                   | 10.7%                  | 0.0%                   |
| <b>Endeudamiento Real</b>        | 29.8%                    | 19.6%                  | 4.0%                   | 14.0%                  |
| <b>Endeudamiento Permitido</b>   | 80.0%                    | N/D                    | 50.0%                  | 25.0%                  |

Fuente: Informes de Gestión de los diferentes fondos de inversión

## Ventajas de los REITs

Los REITs ofrecen ventajas claras tanto a los tenedores de activos como a los Inversionistas. A los tenedores de activos, los REITs les permiten liberar recursos que están invertidos en finca raíz para emplearlos en su negocio principal (“*core business*”) y generar unos retornos superiores.

Por su parte, para los Inversionistas, los REITs ofrecen una nueva alternativa de inversión con un perfil de riesgo/retorno muy atractivo. Entre las principales características de estos vehículos se encuentran las siguientes:

**Flujos Estables y Crecientes:** Un portafolio diversificado de Activos Inmobiliarios con arrendatarios de primer nivel, reduce el riesgo y produce flujos muy estables y crecientes en el tiempo.

| Correlación REITs con renta Fija y Acciones<br>30 años (Noviembre 1983 - Junio 2015) |         |        |            |
|--|---------|--------|------------|
| Bonos  | S&P 500 | NASDAQ | Down Jones |
| 0.17   | 0.55    | 0.38   | 0.52       |

Fuente: NAREIT

**Diversificación:** Los REITs han mostrado una muy baja correlación con los títulos de renta fija y las acciones, por lo que permiten una mayor diversificación en los portafolios de inversionistas institucionales.

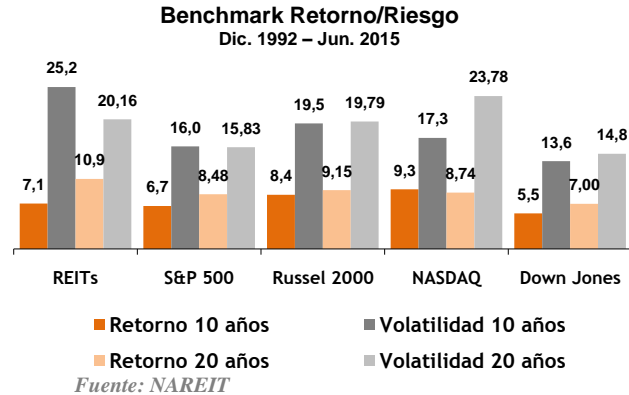
**Administración:** Una administración profesional y especializada se encarga de maximizar el desempeño de



un vehículo dinámico y creciente.

**Liquidez:** Aunque los activos inmobiliarios no tienden a ser líquidos por su tamaño, los Títulos de los REITs con masa crítica sí presentan liquidez al estar inscritos en bolsas de valores.

**Riesgo-Retorno:** Uno de los principales atractivos de los REITs es que ofrecen rentabilidades atractivas con una volatilidad moderada (riesgo) a largo plazo.

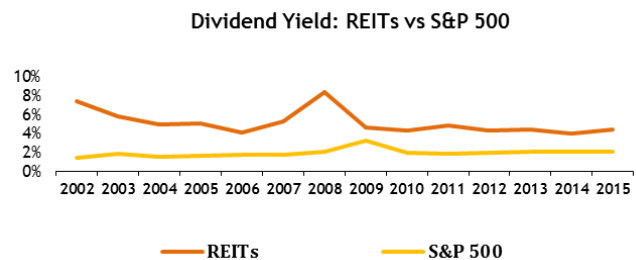


En el caso colombiano no existen referentes de REITs que permitan comparar la rentabilidad a mediano y largo plazo con otros índices del mercado; por tanto se ha tomado como referente el mercado americano que permite valorar el comportamiento en el tiempo del riesgo-retorno para este tipo de vehículo.

Como se puede observar en la gráfica Retorno/Riesgo, los REITs han mostrado ser los más rentables con un riesgo comparable al de los principales índices en el largo plazo.

**Distribuciones:** Los REITs reparten dividendos altos en comparación con empresas en otros sectores.

El “*dividend yield*” es la proporción del valor de los Títulos que se reparte anualmente en dividendos. Se observa que los REITs presentan un “*dividend yield*” promedio desde el año 2002 cercano al 5.11% mientras que en las compañías del S&P 500 es del 1.92%.



## REITs vs. Titularizaciones Inmobiliarias Anteriores

Existen unas diferencias fundamentales entre los REITs descritos anteriormente y las titularizaciones inmobiliarias diferentes al PEI que se han realizado en Colombia. Hasta el momento, la mayoría de titularizaciones inmobiliarias, distintas del PEI, han tenido una serie de limitaciones que no han permitido que se desarrolle como un esquema atractivo tanto para los Inversionistas como para los originadores.

Entre las principales deficiencias que se han observado se encuentran:

- La concentración en un solo arrendatario y activo genera un alto riesgo crediticio y de mercado.
- La carencia de masa crítica se traduce en una muy baja liquidez para el título y no permite canalizar unos montos de capital significativos.
- No cuenta con una administración profesional velando permanentemente por los intereses de los inversionistas y manteniéndolos informados.
- Tienen una vigencia definida, lo cual obliga a liquidar los activos en un mercado ilíquido o a exigir una obligación de recompra por parte del originador.

El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI es el primer vehículo inmobiliario en Colombia que reúne las principales características observadas en los REITs internacionales. A continuación se muestra una comparación:

|                        | Patrimonio Estrategias Inmobiliarias | REITs Internacionales | Titularizaciones Inmobiliarias Anteriores |
|------------------------|--------------------------------------|-----------------------|---|
| Masa Crítica:          | Alta                                 | Alta                  | Baja                                      |
| Administración:        | Profesional                          | Profesional           | No Profesional                            |
| Liquidez:              | Alto Potencial                       | Alta                  | Baja/Nula                                 |
| Diversificación:       | Alta                                 | Alta                  | Baja/Nula                                 |
| Vigencia:              | 99 años (prorrogables)               | Indefinida            | 7-10 años                                 |
| Activos/Arrendatarios: | Primer Nivel                         | Primer Nivel          | Diversos                                  |
| Optimización:          | Vehículo Dinámico                    | Vehículo Dinámico     | Estructura Estática                       |

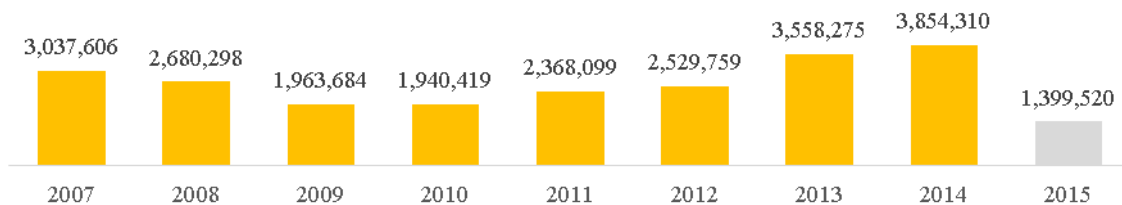
## RESUMEN EJECUTIVO DEL COMPORTAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA

Periódicamente, la Administradora Inmobiliaria, le hace seguimiento al comportamiento del mercado que conforma el sector inmobiliario en los principales centros de desarrollo urbano del país. En estos centros urbanos se consolida más del 50% de la actividad inmobiliaria del país, lo que los convierte en un mercado natural de inversión para el Patrimonio Estrategias Inmobiliarias (PEI). A continuación se presenta un breve estudio, con corte a junio de 2015 de las categorías que son interesantes para el PEI debido al tipo y uso de los activos, lo que excluye el sector de vivienda.

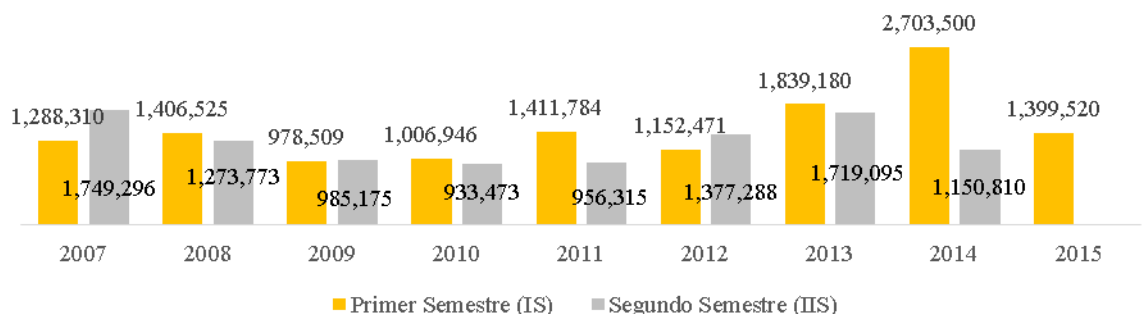
### COMPORTAMIENTO DEL ÁREA APROBADA PARA NUEVA CONSTRUCCIÓN, EN SIETE CENTROS URBANOS DEL PAÍS:

Durante el primer semestre del 2015, para siete de los principales centros urbanos del país (Bogotá, Medellín, Cali, Cartagena, Barranquilla, Bucaramanga y Manizales), ciudades que gracias a su situación geográfica y demográfica se consolidan como ejes sobresalientes del mercado inmobiliario en Colombia, el área aprobada ascendió a 1.4 MM de m<sup>2</sup>, mostrando una reducción del 48.2% frente al mismo periodo del 2014 y del 23.9% frente al área aprobada en el mismo periodo del 2013. La principal razón en la variación presentada frente al 2014, se debió al gran número de licencias aprobadas en el 2014 como resultado de las expectativas generadas por la implementación del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en Bogotá, ciudad que representa más del 42% de la actividad inmobiliarias del país.

Comportamiento Histórico y Primer Semestre del 2015  
Área Aprobada (m<sup>2</sup>)



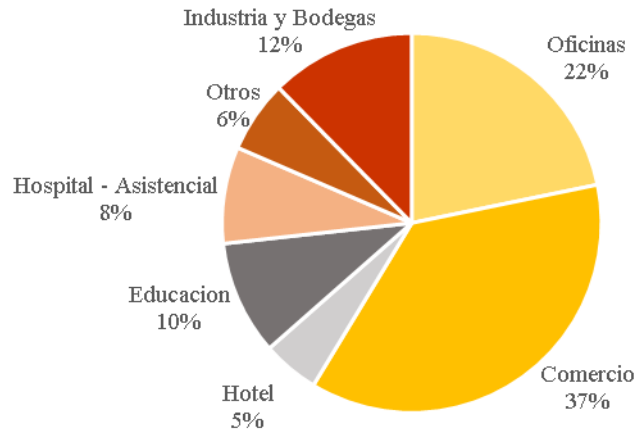
Comportamiento Histórico por Semestres y Primer Semestre  
Área Aprobada (m<sup>2</sup>)



Fuente: DANE, Boletín de Licencias de construcción junio de 2015

Los tres sectores económicos que mayor participación tuvieron dentro del total de metros cuadrados aprobados durante el primer semestre del 2015 fueron el Comercio, Oficinas e Industria y Bodegas. El sector Comercio obtuvo el 37% del total de metros cuadrados aprobados, seguido por oficinas con 22% e industria y bodegas con el 12%; por su parte el sector con menor participación fue hoteles que obtuvo el 5% del total de área aprobada.

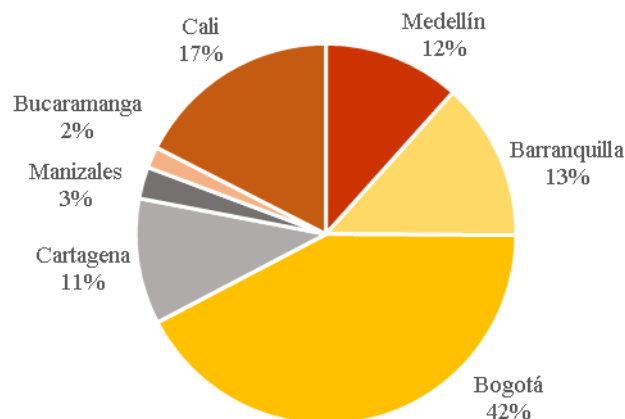
Participación Área Aprobada por Sector Económico



Fuente: DANE, Boletín de Licencias de construcción junio de 2015

Bogotá continúa teniendo la mayor participación del área aprobada con 591,071 m<sup>2</sup> equivalentes al 42.2% del total de metros cuadrados aprobados para los centros urbanos analizados. En el primer semestre de 2015, el total de área aprobada en Bogotá fue inferior en un 69.6% a lo aprobado en el mismo periodo del 2014 y un 42.2% inferior frente al área del primer semestre de 2013. Ésta reducción fue producto de las expectativas generadas por la implementación del nuevo POT durante el año 2013, resultando en una sobre oferta de área arrendable en la ciudad que causo como efecto una desaceleración de la construcción.

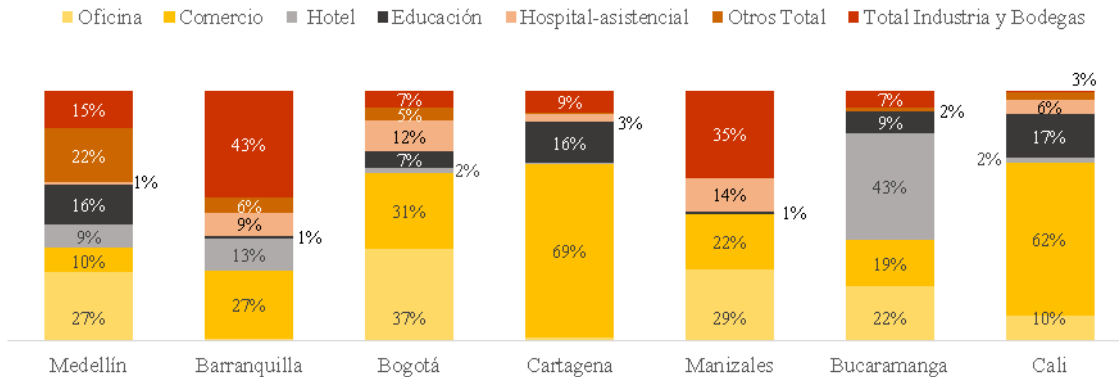
Participación por Ciudad



Fuente: DANE, Boletín de Licencias de construcción junio de 2015

El Comercio en Cartagena fue el sector económico con el mayor crecimiento a nivel nacional, al pasar de 17,460 m<sup>2</sup> en el primer semestre del 2014 a 103,401 m<sup>2</sup> aprobados en el mismo periodo del 2015, dando como resultado un crecimiento del 120%. Este crecimiento fue generado principalmente por la necesidad de aumentar el comercio en la ciudad dada la activación y aprobación de salidas de cruceros desde Cartagena, lo que provocará que la población turística flotante de la ciudad aumente sustancialmente.

### Participación por Sector Económico por Ciudad



Fuente: DANE, Boletín de Licencias de construcción junio de 2015

## COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS:

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers International, se presenta un breve resumen del análisis al sector de oficinas, al cierre del primer semestre de 2015. Para estandarizar el análisis, se tomó los criterios de Colliers International para clasificar el inventario de oficinas y que se presentan a continuación:

**Clase A+ (A Plus):** Los edificios clase A+ (A Plus), son considerados de altas especificaciones e incluyen criterios como un tiempo de construido menor o igual a 10 años, alturas entre piso y techo iguales o superiores a 3.5 metros, un espacio de parqueo por cada 40 metros cuadrados de oficina, sistemas avanzados de comunicaciones, de seguridad contra incendio y acceso. Adicionalmente se consideran como variables importantes la ubicación, las vías de acceso al edificio y cercanía a centros importantes de la ciudad.

**Clase A:** Los edificios clase A, poseen características que incluyen un tiempo de construido entre los 11 a 20 años, alturas entre piso y techo hasta los 3.0 metros, un espacio de parqueo por cada 40 metros cuadrados de oficina, sistemas de seguridad medio en acceso y contra incendio.

**Clase B:** Los edificios clase B, poseen características que incluyen un tiempo de construcción entre los 21 a 25 años, alturas sencillas hasta los 2.5 metros, un espacio de parqueo por cada 50 metros cuadrados de oficina o superior y sistemas de seguridad básicos de acceso y contra incendio.

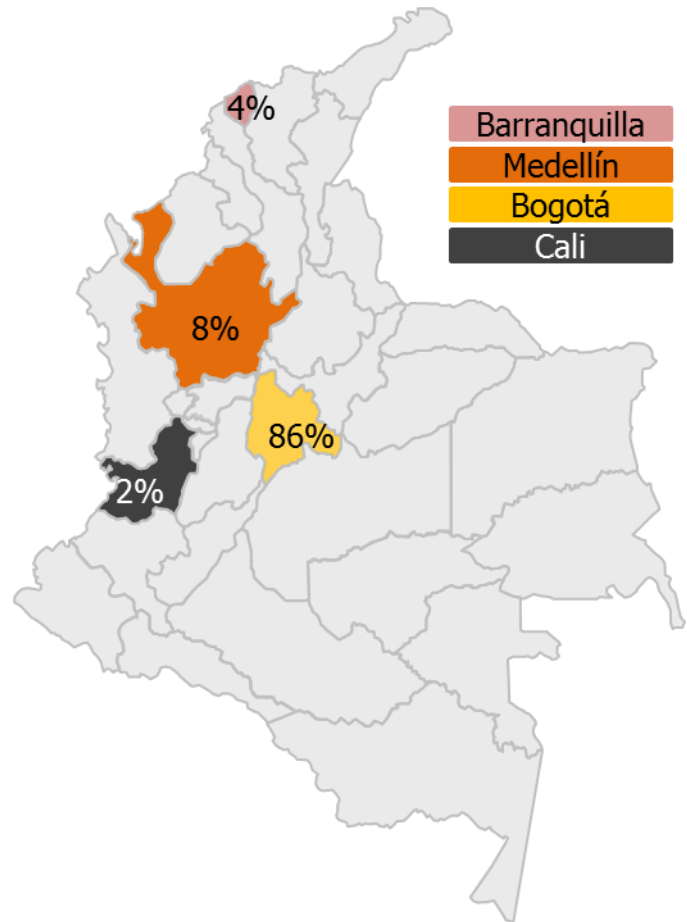
Fuente: Colliers International, Reporte de Oficinas

## Comportamiento del mercado inmobiliario de oficinas a nivel nacional en el primer semestre del 2015

De acuerdo a cifras de Colliers International, al cierre del primer semestre de 2015 las 4 principales ciudades de Colombia (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) cuentan con un inventario total de 2,989,761 m<sup>2</sup> de área arrendable en oficinas. Bogotá continúa concentrando el mayor número de metros cuadrados arrendables, con el 86% del área total, seguido por Medellín con 8%, Barranquilla con el 4% y Cali con el 2%.

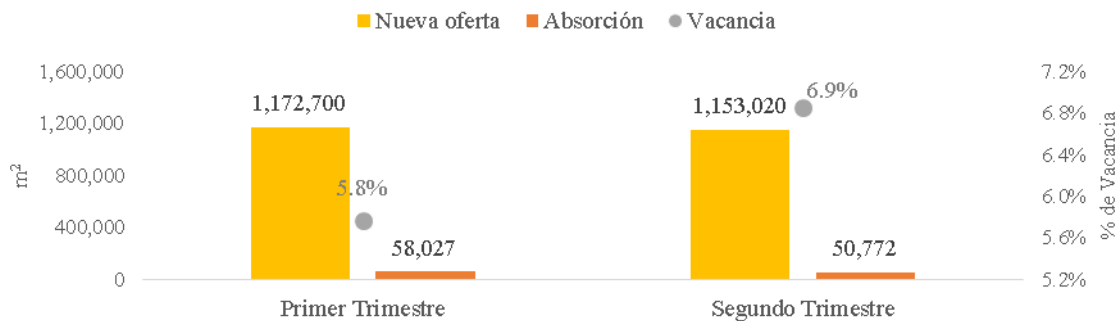
En el segundo trimestre del 2015, Bogotá y Medellín fueron las únicas ciudades que aumentaron el inventario en un 12% y 10% respectivamente, mientras que Cali y Barranquilla no registraron cambios en su inventario inmobiliario. Por su parte Bogotá continúa registrando tasas de crecimiento constantes, las cuales han sido en promedio del 8% anual en los últimos 3 años.

La absorción de la oferta, en los siete centros urbanos analizados, disminuyó en 7,255 m<sup>2</sup>, dando como resultado un aumento en la tasa de disponibilidad en 110pb al pasar del 5.8% en el primer trimestre al 6.9% en el segundo trimestre.



*Fuente: elaboración propia*

**Oficinas: Comportamiento Inmobiliario Nacional en el Primer Semestre del 2015**



*Fuente: Colliers International Reporte de oficinas junio 2015*

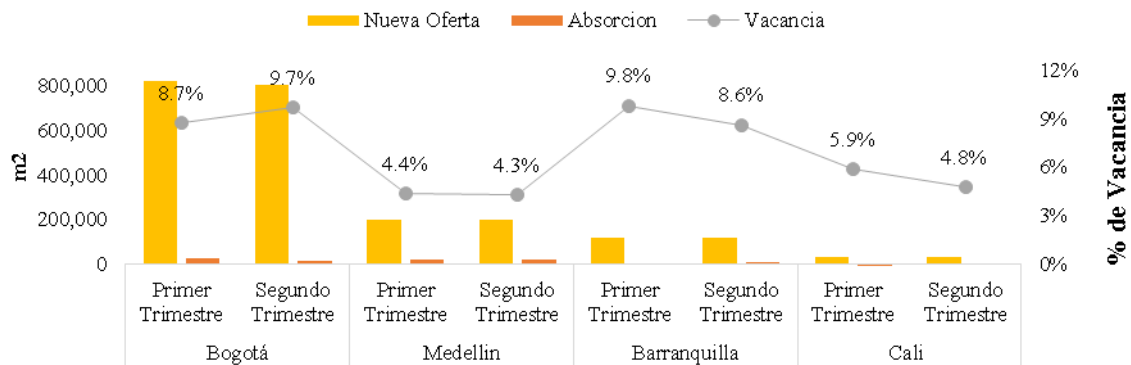
## Comportamiento de la nueva oferta, absorción y tasa de vacancia a nivel nacional en el primer semestre del 2015

En el primer semestre del 2015, Medellín se destacó por ser la ciudad que absorbió con mayor velocidad la nueva oferta que se lanzó al mercado, absorbiendo 23,690 m<sup>2</sup> y

reduciendo la tasa de vacancia al 4.3%. Ésta reducción fue principalmente influenciada por el interés existente en ocupar oficinas con mejores especificaciones, evidenciado en la absorción negativa de las oficinas Tipo B que alcanzó los -204 m<sup>2</sup>.

La absorción en Bogotá en el primer trimestre de 2015 fue de 27,813 m<sup>2</sup>, mientras que en el segundo trimestre fue de 15,997 m<sup>2</sup>, produciendo que la tasa de vacancia aumentará un punto porcentual pasando del 8.7% en el primer trimestre al 9.7% en el segundo trimestre. Por su parte, Medellín, Barranquilla y Cali disminuyeron sus tasas de vacancia, ya que no reportaron el ingreso de nueva área durante el primer semestre del 2015.

Oficinas: Comportamiento Inmobiliario Nacional en el Primer Semestre del 2015  
por Ciudad



| Ciudad              | Trimestre 2015    | Nueva Oferta m <sup>2</sup> | Absorción m <sup>2</sup> | Vacancia |
|---------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------|----------|
| <b>Bogotá</b>       | Primer Trimestre  | 822.200                     | 27.813                   | 8,7%     |
|                     | Segundo Trimestre | 802.490                     | 15.997                   | 9,7%     |
| <b>Medellín</b>     | Primer Trimestre  | 200.000                     | 23.038                   | 4,4%     |
|                     | Segundo Trimestre | 200.000                     | 23.690                   | 4,3%     |
| <b>Barranquilla</b> | Primer Trimestre  | 118.600                     | 7.841                    | 10%      |
|                     | Segundo Trimestre | 118.630                     | 9.516                    | 9%       |
| <b>Cali</b>         | Primer Trimestre  | 31.900                      | (- 665)                  | 6%       |
|                     | Segundo Trimestre | 31.900                      | 1.569                    | 5%       |

Fuente: Colliers International Reporte de oficinas junio 2015

### Comportamiento del precio de canon de arrendamiento a nivel nacional en el primer semestre del 2015

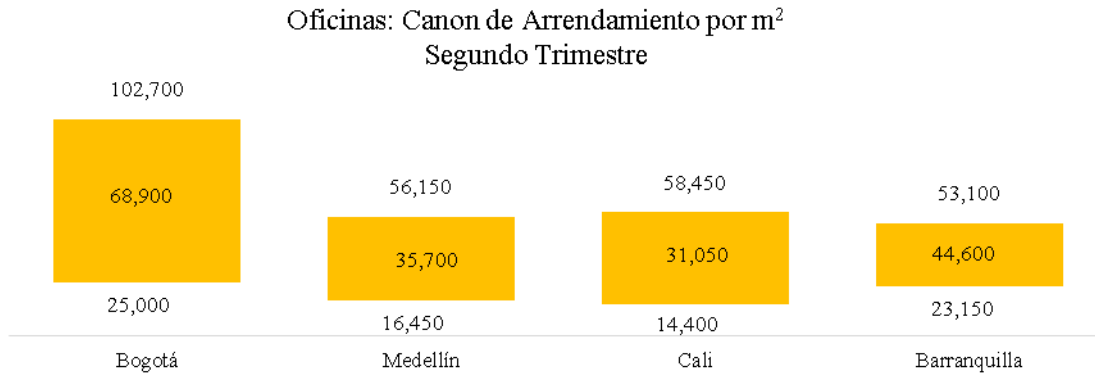
Durante el primer semestre de 2015, los precios de renta en las cuatro principales ciudades del país (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) presentaron un aumento promedio en el canon de arrendamiento del 6.4% frente al cierre del 2014. En Bogotá, a pesar de que en el inicio del 2015 el valor promedio del canon aumentó 16% respecto al mismo periodo del año inmediatamente anterior, la cifra a cierre del primer semestre del 2015 disminuyó en \$3,050 pesos para ubicarse en \$68,960 por m<sup>2</sup>.

En Medellín la variación del canon promedio en el primer semestre de 2015 fue negativa en -14% respecto al mismo periodo del 2014, disminuyendo en \$6,700 el canon promedio, claramente demostrando la corrección de los precios en esta categoría debido a la sobre oferta en estas ciudades.

Vale la pena resaltar el caso de Cali, ya que inició el año con una variación del 5%

respecto al mismo periodo del 2014 y el valor del canon promedio por metro cuadrado en el 2015 aumentó \$1,600 pesos, ubicándose en \$31,050 pesos por m<sup>2</sup>.

Bogotá continúa presentando los cánones de arrendamiento por metro cuadrado más altos del país alcanzando valores hasta de \$102,700 por m<sup>2</sup>; sin embargo estos son levemente inferiores a los registrados en el cierre del 2014 que fueron de \$116,000 por m<sup>2</sup>. Por su parte, Cali y Medellín tuvieron los precios de renta más bajos del mercado con valores desde \$14,400 y \$16,450 por m<sup>2</sup> respectivamente.

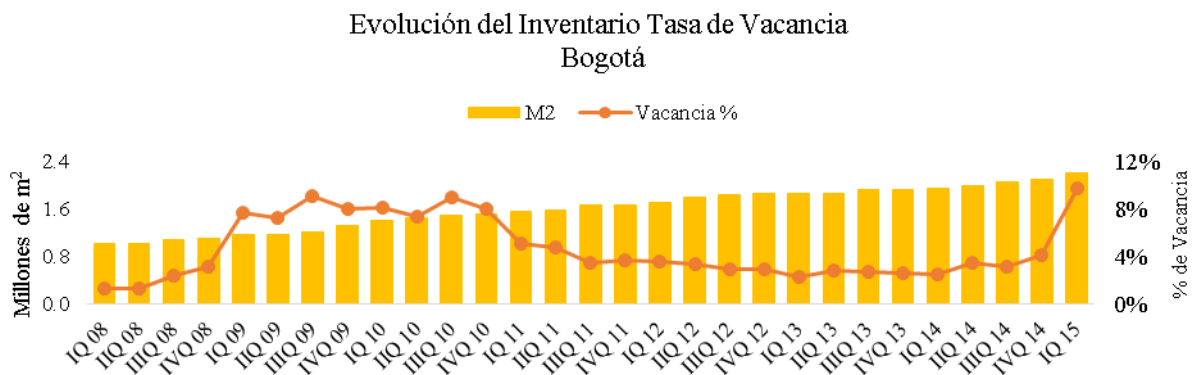


Fuente: Colliers International Reporte de oficinas junio 2015

### Comportamiento del Inventario de Oficinas en Bogotá en el primer semestre del 2015

Al cierre de 2014, Bogotá contaba con cerca de 2.09MM de m<sup>2</sup> de área arrendable en oficinas. En el primer semestre del 2015 el área arrendable se ubicó 2.26MM de m<sup>2</sup>, representando un aumento del 8% respecto del cierre de 2014 y un aumento del 12% respecto al primer semestre del 2014. Vale la pena destacar que el corredor del Salitre cuenta con el 17% de la participación de la oferta disponible y que los espacios tipo A+ ocupan el 47% del inventario total, seguido por oficinas tipo A y tipo B con el 31% y 22% respectivamente.

De acuerdo a las proyecciones de Colliers International, el inventario del 2015 aumentará un 5% adicional llegando a los 2.38MM de m<sup>2</sup> y para el 2019 alcanzará 2.9MM de m<sup>2</sup>, de los cuales las oficinas tipo A+ y tipo A alcanzarán participaciones cercanas del 47% y 30% respectivamente, mientras que las oficinas tipo B descenderán a un 30%.



Fuente: Colliers International – Reporte de oficinas en Bogotá junio 2015

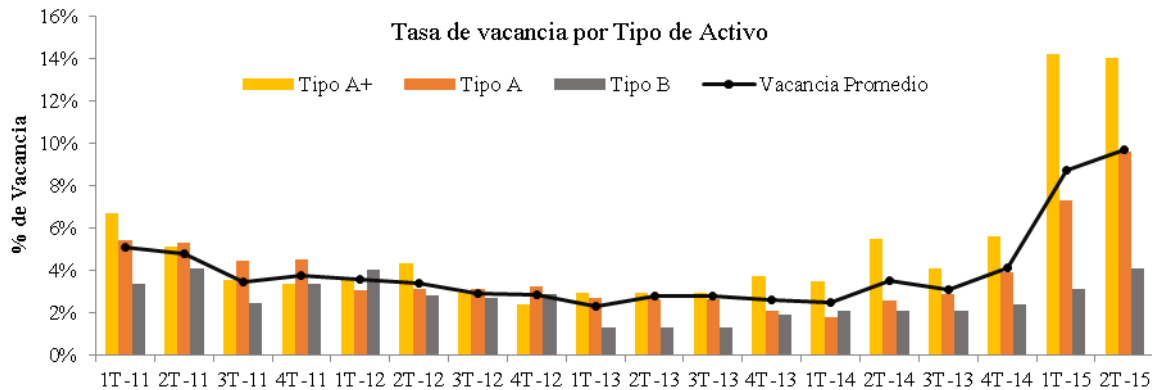


## Comportamiento de la Oferta disponible de Oficinas en Bogotá en el primer semestre del 2015

Durante el primer semestre del 2015 la oferta de oficinas en Bogotá aumentó en 220,445 m<sup>2</sup>, de los cuales sólo 20,790 m<sup>2</sup> están para la venta. Esta cifra se duplicó con respecto al mismo periodo del año pasado, convirtiéndose en la más alta a nivel histórico registrado en la ciudad. Comportamiento que se explica en gran parte al número de proyectos nuevos lanzados al mercado durante los últimos 2 años y la vacancia generada en los corredores de Santa Bárbara, Calle 100 y Andino, en donde las compañías del sector petrolero liberaron cerca de 4,000 m<sup>2</sup> debido a la coyuntura económica que vive el sector.

En Bogotá actualmente se desarrollan 45 proyectos de oficinas, para un total de 802,490 m<sup>2</sup>, donde el 71% los proyectos son edificios Tipo A+. A pesar de que la mayoría de estos nuevos proyectos están distribuidos por toda la ciudad, el corredor de El Salitre cuenta con el 41% de los metros cuadrados en desarrollo gracias a la disponibilidad de grandes áreas de terrenos para desarrollar en este sector.

Del inventario en Bogotá, durante el segundo trimestre del 2015 se absorbieron 16,000 m<sup>2</sup>, disminuyendo un 75% con respecto al mismo periodo del año 2014, y aumentando la vacancia en 6 puntos porcentuales para cerrar en un 9.7%, cifra que se incrementará cuando los proyectos que actualmente están en construcción queden terminados.

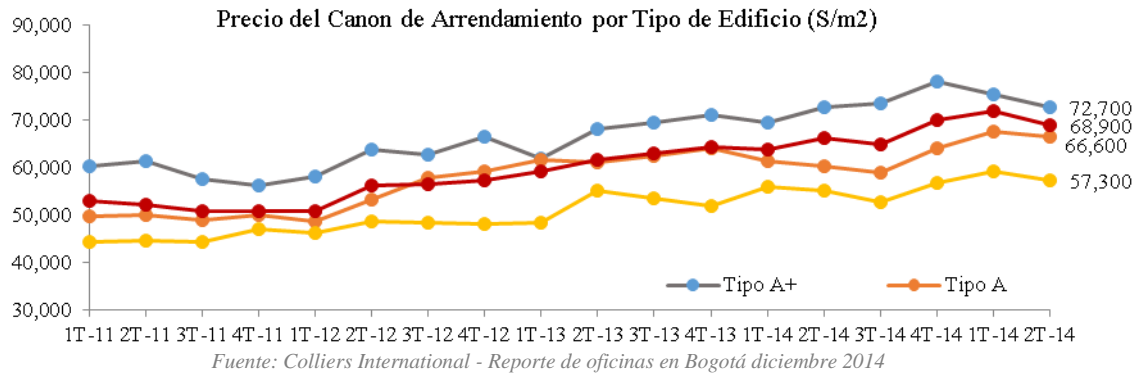


Fuente: Colliers International – Reporte de oficinas en Bogotá junio 2015

## Comportamiento del precio de canon de arrendamiento por tipo de edificio en Bogotá en el primer semestre del 2015

A diciembre de 2014, el precio de renta promedio en Bogotá cerró en \$70,000 por m<sup>2</sup>, mientras que a cierre del primer semestre de 2015 el valor promedio de renta fue \$68,900 por m<sup>2</sup>, presentando una disminución frente a cierre de 2014 del 1.57% y un aumento del 5% respecto al primer semestre de 2014. Por su parte los precios máximos de renta pasaron de \$116,000 por m<sup>2</sup> en el 2014 a \$102,700 por m<sup>2</sup> en el primer semestre de 2015. La reducción de los cánones de arrendamiento fue producto del aumento en la tasa de vacancia y la nueva oferta de edificios Tipo A+. Asimismo, los precios mínimos del mercado pasaron de \$28,150 a \$25,750 por m<sup>2</sup> en el 2015 dada la liberación de espacios por parte del sector petrolero en importantes corredores de la ciudad.

El corredor de oficinas Santa Bárbara se sigue consolidando como el corredor con los precios de renta más altos en el primer semestre de 2015; mientras que corredores tradicionales como Chicó y Salitre presentan precios de renta entre \$50,000 y \$80,000 por m<sup>2</sup>. Por su parte los precios de renta más bajos del mercado se presentan en el corredor de la 100.



## COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE BODEGAS E INDUSTRIAL

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers International, a continuación se presenta un resumen ejecutivo del mercado industrial al cierre del primer semestre del 2015.

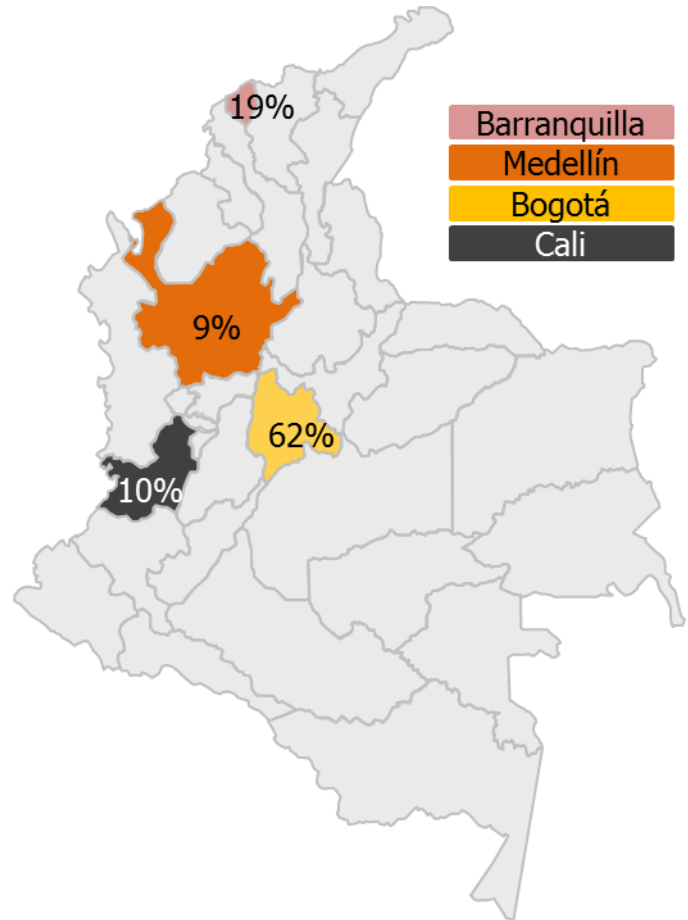
### Comportamiento del inventario a nivel nacional en el primer semestre del 2015

Según cifras de Colliers International, el inventario de bodegas en parques logísticos en las cuatro principales ciudades de Colombia, ascendió a 5,637,033 de m<sup>2</sup> de área arrendable. Bogotá y sus corredores sub urbanos son las zonas con mayor concentración de metros cuadrados en parques logísticos participando con el 62% del total nacional, seguido por Barranquilla y sus corredores sub urbanos con el 19%.

Bogotá se destaca por ser el mercado con mayor crecimiento en los últimos seis meses, al pasar de 3.34MM de m<sup>2</sup> en el primer trimestre del 2015 a 3.51MM de m<sup>2</sup> en el segundo trimestre. Es así como el primer semestre de 2015 presentó un crecimiento del 14% comparado con el mismo periodo del año inmediatamente anterior.

Medellín y Cali no presentaron cambios en su inventario dando como resultado que Medellín redujera su disponibilidad en un 39%, mientras que Cali desde el 2012 disminuyó 13 puntos porcentuales su disponibilidad debido al freno en la construcción presentado desde el 2009.

Cabe resaltar que la ciudad de Barranquilla en el segundo trimestre del 2015 presentó la mayor cantidad de metros cuadrados construidos.



*Fuente: elaboración propia*

**Bodegas e Industrial: Comportamiento Inmobiliario Nacional  
Primer Semestre del 2015**

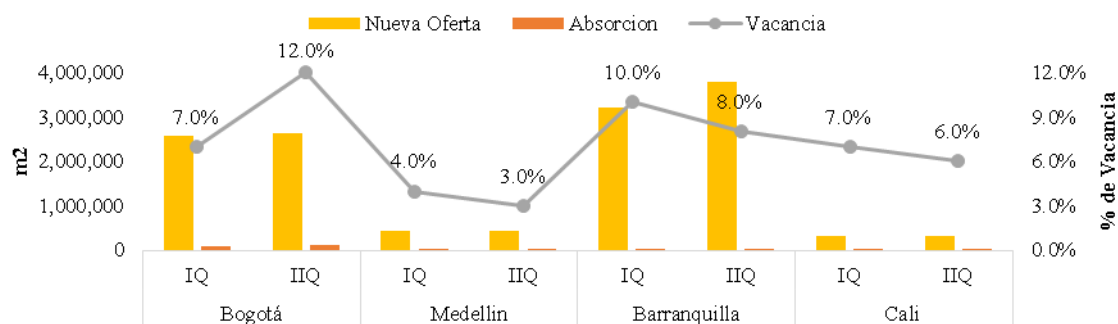


Fuente: Colliers International - Reporte de Industrial diciembre 2015

**Comportamiento de la nueva oferta, absorción y tasa de vacancia en bodegas e industria a nivel nacional en el primer semestre del 2015**

En el primer semestre del 2015 la absorción en bodegas e industria de las cuatro principales ciudades fue de 179,005 m<sup>2</sup>; cifra que no alcanzó a reducir la vacancia en el periodo estudiado y que por el contrario presentó un aumento de 0.3% entre el primer y segundo trimestre del 2015 al pasar de 7.0% a 7.3% respectivamente. El aumento de la vacancia estuvo principalmente influenciado por el comportamiento de Bogotá; ciudad que a pesar de aumentar la absorción de metros cuadrados del primer a segundo trimestre en 14,558m<sup>2</sup> para un total de área absorbida en el primer semestre del año de 194,214m<sup>2</sup>, aumentó significativamente la tasa de vacancia en 500pb al pasar de 7% en el primer trimestre a 12% en el segundo trimestre de 2015. Este aumento en la tasa de vacancia en Bogotá es el producto de que el crecimiento de la oferta nueva de metros cuadrados es mucho mayor a la absorción presentada en el periodo analizado. Por su parte Medellín, Cali y Barranquilla bajaron sus tasas de vacancia en más de un punto porcentual, resaltando a Barranquilla que paso del 10% de vacancia en el primer trimestre al 8% en el segundo trimestre del 2015.

**Bodegas e Industrial: Comportamiento Inmobiliario Nacional Por Ciudad  
Primer Semestre 2015**



Fuente: Colliers International - Reporte de Industrial junio 2015

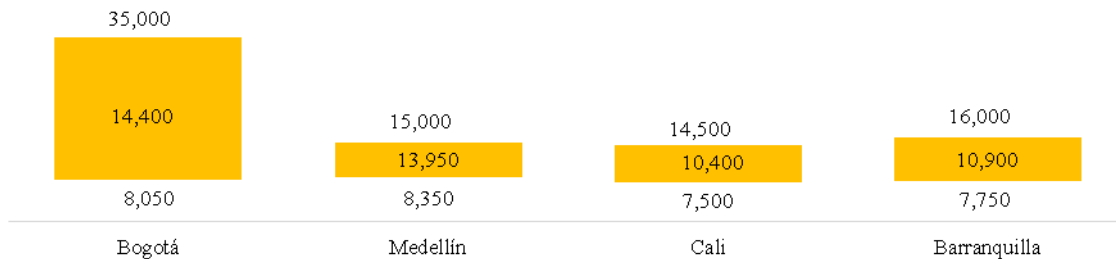
## Comportamiento del precio de canon de arrendamiento a nivel nacional en el primer semestre del 2015

En el primer semestre del 2015 el promedio de los precios de renta en las cuatro ciudades analizadas se encontraba en \$12,413 por m<sup>2</sup>. Barranquilla fue la única ciudad que presentó un decrecimiento de \$4,450 pesos por m<sup>2</sup> en el canon de arrendamiento promedio al pasar de \$15,450 en el primer trimestre a \$10,900 por m<sup>2</sup> en el segundo trimestre de 2015. Por su parte, Bogotá fue la ciudad que presentó el mayor incremento en el canon de arrendamiento al pasar de \$13,400 por m<sup>2</sup> a \$14,400 por m<sup>2</sup> entre el primer y segundo trimestre de 2015 respectivamente.

Bogotá y sus corredores sub urbanos, continúan presentando los precios de renta más altos en parques logísticos, con valores hasta de \$35.000 por m<sup>2</sup>. Las bodegas en arriendo en el Parque Industrial Puerta del Sol (ubicado en el corredor de la 26) alcanzan estos valores, debido a la alta demanda de espacios en este parque y a la alta proporción de oficinas versus área de bodega, sin embargo, la cifra promedio en esta ciudad estuvo en \$14.400 por m<sup>2</sup> un aumento del 4% con respecto al mismo periodo del 2014.

En Cali, durante el primer semestre de 2015, el canon de arrendamiento promedio en las bodegas de calle disminuyó 2% y en las rentas de parques industriales se presentó una disminución del 6%. En Medellín el canon de arrendamiento promedio de las bodegas de calle aumentó un 12% y las de parque industrial un 38% en comparación con el mismo periodo del año anterior. - Es importante mencionar el comportamiento de los precios de renta en Barranquilla, donde el canon promedio en las bodegas de calle es ligeramente mayor al de las bodegas ubicadas en parques industriales los cuales ascienden a \$11,100 m<sup>2</sup> y \$10,950 m<sup>2</sup> respectivamente.

Bodegas e Industria: Canon de Arrendamiento por m<sup>2</sup> por Ciudad  
Segundo Trimestre de 2015



Fuente: Colliers International - Reporte de Industrial junio 2015

## Comportamiento del inventario total de bodegas e industria en Bogotá en el primer semestre del 2015

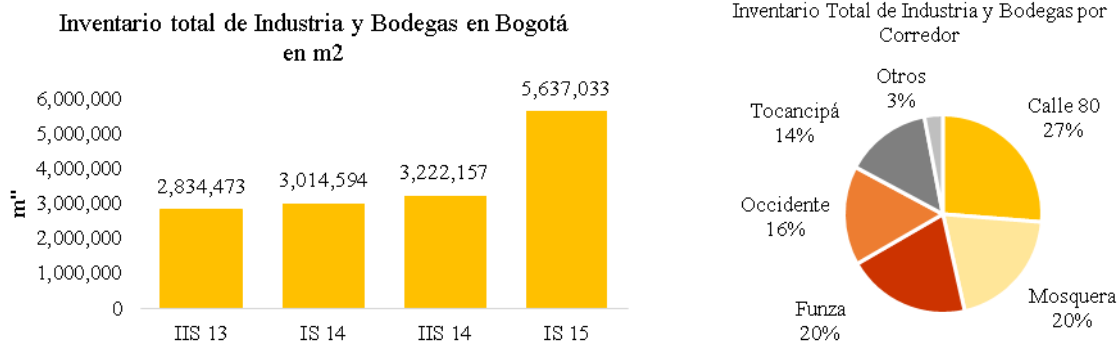
A diciembre de 2014, el inventario de bodegas en parques logísticos de Bogotá y sus corredores sub urbanos llegó a 3.2MM de m<sup>2</sup>, mientras que en el primer semestre del 2015, el inventario llegó a los 3,5MM de m<sup>2</sup>, presentando un crecimiento del 14% con respecto al mismo periodo del año inmediatamente anterior.

En el 2014 el 87.9% de la oferta disponible por corredor se concentró en las zonas sub urbanas destacándose el corredor de Funza y Mosquera con el 26.6% y 22.4% respectivamente del total. Cabe

la pena resaltar que en el 2015 la oferta suburbana es del 80% y aún está concentrada en los mismos corredores anteriormente mencionados por su cercanía al aeropuerto.

Según cifras de Colliers International, la oferta nueva de bodega e industria aumentó un 56% con respecto al primer semestre del 2014 en su mayoría proyectos a la medida. Colliers estima que en el 2015 Bogotá terminaría con un crecimiento adicional al ya presentado del 16% y que para los próximos 4 años, a Bogotá y sus corredores sub urbanos le ingresarán más de 2MM de m<sup>2</sup> de área arrendable, alcanzando a finales de 2018 un inventario superior a 5MM de m<sup>2</sup> de bodegas en parques industriales.

En el comportamiento de la oferta nueva en el primer semestre de 2015 vale la pena destacar el aumento significativo en las zonas francas llegando a tener una participación sobre el total de esta del 22%, las bodegas clase A participan con el 77% y el 1% restante corresponde a bodegas clase B.

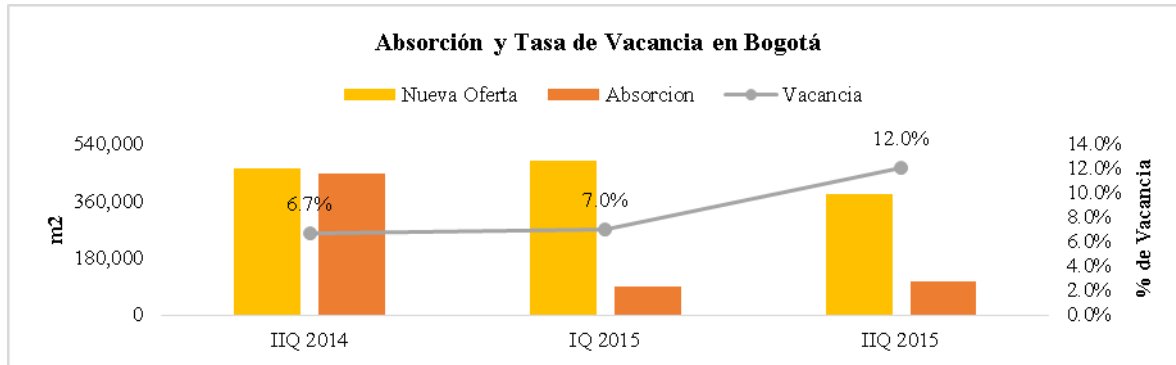


Fuente: Colliers International - Reporte de Industrial en Bogotá junio de 2015

### Comportamiento de la tasa de Vacancia en Bogotá en el primer semestre del 2015

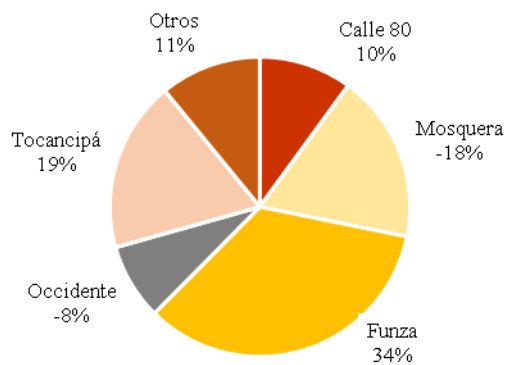
La demanda en los seis primeros meses del 2015 de espacios en Bogotá y sus corredores sub urbanos, presentó una tendencia a la baja con un decrecimiento cercano al 60% con respecto al mismo periodo del año 2014. En el primer semestre de 2015 la absorción fue de 104,400 m<sup>2</sup> siendo la cifra más baja registrada en el mismo periodo desde 2011, cifra que no había bajado de los 150,000 m<sup>2</sup>. Dicho comportamiento fue producto del desinterés que se ha venido presentando en el corredor de Mosquera de nuevos arrendatarios.

Como consecuencia la tasa de disponibilidad fue del 12%, presentando un incremento de casi tres puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año inmediatamente anterior y que es impactada por el aumento de la oferta en un 56% en este periodo.

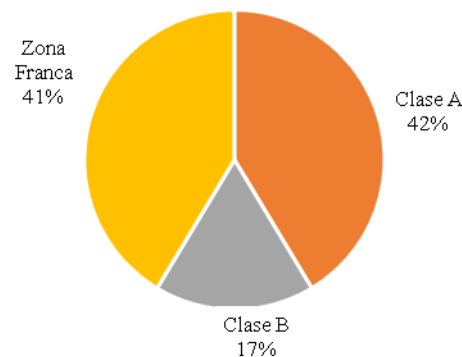


Fuente: Colliers International - Reporte de Industrial en Bogotá junio 2015

**Absorción por Corredor**



**Vacancia por Tipo de Activo**

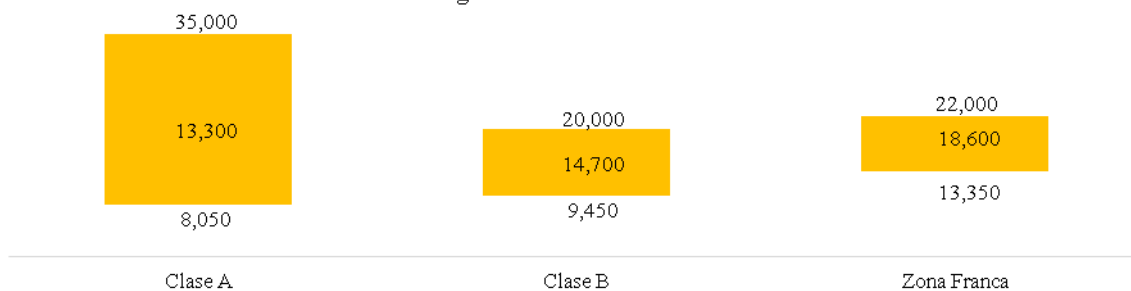


Fuente: Colliers International - Reporte de Industrial en Bogotá junio 2015

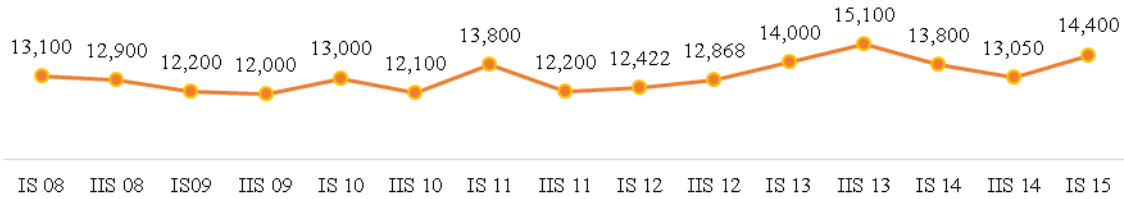
**Comportamiento del precio promedio de renta en Bogotá por tipo de bodega en el primer semestre del 2015**

A diciembre de 2014 el precio promedio de renta en Bogotá y sus corredores sub urbanos cerró en \$13,050 por m<sup>2</sup>, mientras que en el primer semestre del 2015 el precio promedio ascendió a \$14,400 m<sup>2</sup>, lo que representó un aumento del 4% con respecto al mismo periodo del año anterior. Este crecimiento fue influenciado por el aumento registrado en el nivel del inventario de bodegas en zonas francas y clase A.

**Bodegas e Industria: Rango de Precios del Canon por Tipo de Activo en Bogotá Segundo Trimestre del 2015**



**Precio Promedio de Bodegas e Industria en Bogotá**  
\$/m<sup>2</sup>



Fuente: Colliers International - Reporte de Industrial en Bogotá Junio 2015

Al cierre del segundo semestre de 2015, el precio máximo de renta por tipo de bodega se encuentra en las bodegas ubicadas en zonas francas, con valores hasta de \$35,000 por m<sup>2</sup>, mientras que en algunos espacios tipo A se comercializan desde \$9,000 por m<sup>2</sup>. Los corredores que presentaron los precios de renta por metro cuadrado más altos a diciembre de 2014 son Occidente y Tocancipá, con valores hasta de \$25,000 por m<sup>2</sup> respectivamente, mientras que en corredores como Mosquera y Funza se comercializaron espacios desde \$8,050 por m<sup>2</sup>.

## MERCADO INMOBILIARIO COMERCIAL

De acuerdo a cifras de la Asociación Colombiana de Centros Comerciales (Acecolombia) actualmente Colombia cuenta con aproximadamente 4,2MM de m<sup>2</sup> de área arrendable comercial, en 196 centros comerciales de más de 5.000 m<sup>2</sup>. El 42% de los proyectos en construcción son obras superiores a los 40.000 m<sup>2</sup> de GLA, lo que significa que en los últimos cuatro años la oferta de espacio rentable creció un 28%.

Según la ICSC actualmente existen 10.8 m<sup>2</sup> de área arrendable por cada 100 habitantes, cifra baja si se compara con países similares a Colombia como Chile y México.

### Penetración Comercial en Latinoamérica

|                               | Brasil  | México  | Colombia | Argentina | Perú    | Chile   |
|-------------------------------|---------|---------|----------|-----------|---------|---------|
| Población Total (MM)          | 201     | 121     | 49       | 42        | 31      | 18      |
| % Población Urbana            | 86%     | 80%     | 80%      | 94%       | 74%     | 89%     |
| PIB Per cápita mensual (US\$) | \$1,044 | \$1,335 | \$941    | \$1,606   | \$1,008 | \$1,673 |
| Centros Comerciales           | 511     | 584     | 196      | 114       | 71      | 79      |
| GLA m <sup>2</sup> (MM)       | 13.5    | 16.2    | 4.2      | 2.1       | 2.1     | 3.5     |
| GLA/100 Habitantes            | 7.8     | 16.9    | 10.8     | 5.4       | 9.2     | 22.2    |

Fuente: International Council of Shopping Center - ICSC



Acecolombia también asegura que las ciudades intermedias son claves en la expansión del sector, ya que según las más recientes cifras al cierre del año 2015, 55 municipios ya contaban con al menos un complejo de este tipo, y esa estadística crecerá en 2015, debido a los 75 proyectos que se desarrollan en la actualidad, 38 de ellos están en 24 ciudades intermedias. Un ejemplo es que en los últimos cuatro años el área comercial arrendable creció 550% en las ciudades de menos de un millón de habitantes, como Yopal, Barrancabermeja, Pitalito, Funza, Montería y Florencia, lo que demuestra la dinámica de la industria en ese tipo de poblaciones.<sup>1</sup>

En la convención anual de RECon, a la cual asistió Terranum Inversión, se destacó la participación de Colombia como el tercer mercado más grande de Latinoamérica durante los últimos 4 años. Donde cerca del 83% del total de los centros comerciales de Colombia funcionan bajo un esquema de multiarrendatario y el 17% restante de un solo propietario.

Según anuncios de la Federación Nacional de Comerciantes (Fenalco), desde 2009 en el país se ha presentado una tendencia a construir centros comerciales con más de 80.000 m<sup>2</sup>, que llegan a tener hasta dos o tres locales ancla y multiplicidad de servicios (locales, cines, gimnasios y hoteles, etc.). Y según cifras de este gremio existen 480 centros comerciales en el país de los cuales el 4% tienen áreas superiores a los 80.000 m<sup>2</sup>.

Asegura además, que en el país también se están construyendo centros comerciales conocidos como Lifestyle y Outlet, dedicados, el primero, al entretenimiento, y el segundo, a descuentos y promociones permanentes<sup>1</sup>. Esto ha generado que los centros comerciales antiguos encuentren especial deseo en aumentar su área arrendable o cambiar su origen inicial a formatos más actuales.

Vale la pena recalcar que Fenalco afirma que Barranquilla se consolida como el eje de compras de la Costa Caribe, ya que se encuentran 23 de los 480 centros comerciales que funcionan en el país y 5 de los 75 proyectos de este tipo que están en desarrollo en el territorio nacional. Esto es una muestra del dinamismo del sector en otras ciudades.<sup>1</sup>

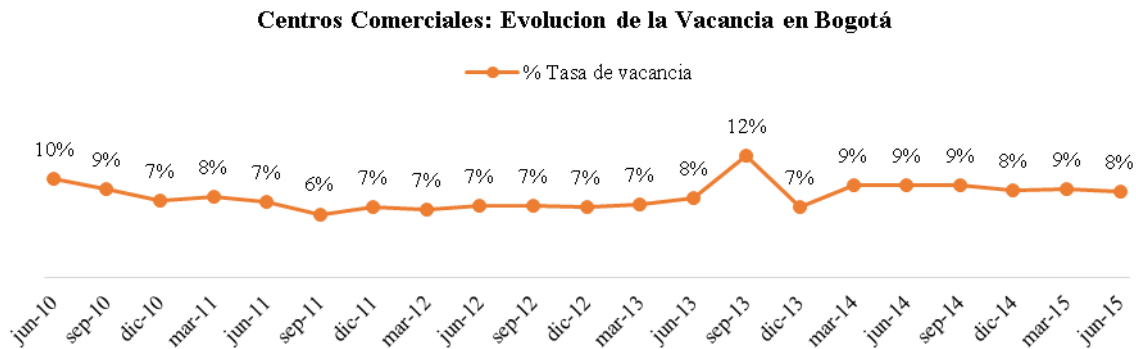
1. Fuentes: El Tiempo, 26 de julio de 2015 “Los centros comerciales se toman las ciudades intermedias”, El Tiempo, 24 de marzo de 2015 “Ciudades intermedias, claves de expansión en el sector” y La República, 7 de mayo de 2015 “Centros comerciales vendieron \$29 Billones el año pasado y crecerán 5%

## Comportamiento del inventario y vacancia en Bogotá del sector comercial en el primer semestre del 2015

A continuación se presenta un resumen de los principales indicadores del sector comercial en Bogotá, que a junio de 2015 continúa siendo un claro referente del mercado comercial en Colombia.

Galería inmobiliaria en su análisis del mes de Julio del 2015, y haciéndole seguimiento a un total de 9.782 locales de centros comerciales, afirma que el inventario se mantiene estable frente al presentado en el mes de Enero de 2015, ya que no se han presentado entregas de proyectos nuevos.

En este análisis también se encuentran 815 locales disponibles en venta o arriendo, que equivale al 8,3% del total de locales censados. Esta lectura representa una disminución de 0,2 puntos porcentuales frente a lo registrado en el mes de Abril de 2.015, manteniéndose estable el nivel de vacancia en lo corrido del año.

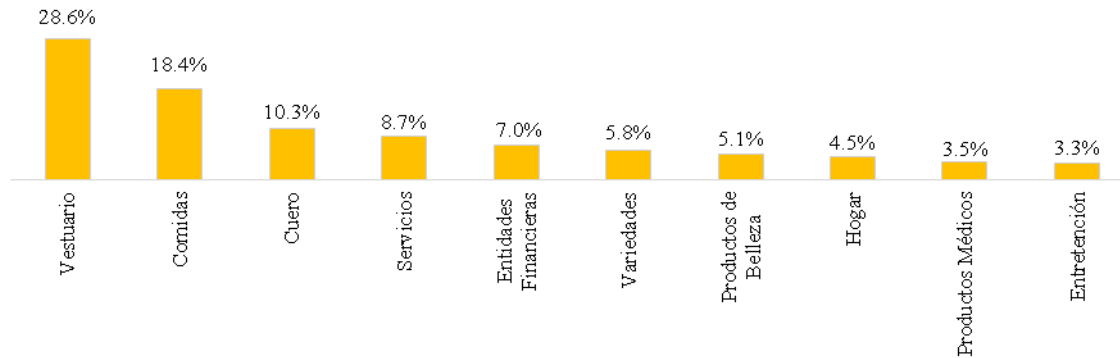


Fuente: Galería Inmobiliaria -Julio de 2015

Para la fecha de este informe el porcentaje de locales en oferta se distribuye de la siguiente manera; 22,3% de la oferta de locales está en renta, en venta se encuentra un 2,7% y para venta o arriendo el 74.9% que equivale a 583 de los locales censados por Galería Inmobiliaria.

Como se puede observar en la gráfica a continuación, el sector que tiene la mayor participación por categoría en los centros comerciales considerados, corresponde vestuario con el 28.6%, seguido por Comidas con un 18.4%, y Cuero y Calzado con el 10.25%.

**Centros Comerciales: Participación por Categoría Comercial en Bogotá**



Fuente: Galería Inmobiliaria - julio de 2015

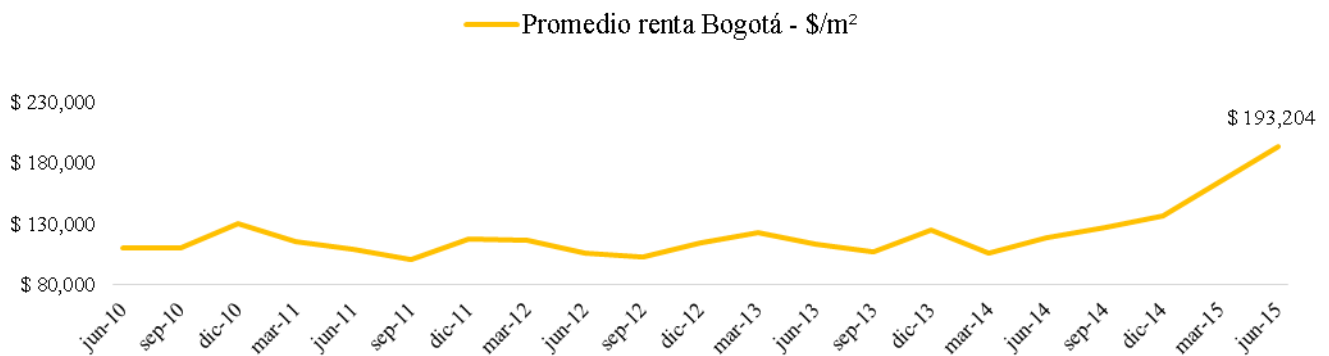
**Comportamiento precios de renta en Bogotá en centros comerciales en el primer semestre del 2015**

Según informes de la Galería Inmobiliaria a junio de 2015, el rango de precios promedio para renta por m<sup>2</sup> en Bogotá para los centros comerciales que están operando se ubica entre \$120.000 y \$364.000. Es de anotar que el precio promedio para renta de los centros comerciales que serán lanzados en los próximos 24 meses está alrededor \$194.000m<sup>2</sup>.

Vale la pena destacar el comportamiento de los precios presentados en los centros comerciales actuales de Bogotá, se destaca el centro comercial Andino, que en el 2014 cerró con valores hasta de \$581,395 por m<sup>2</sup>, y a junio de 2015 no alcanza los \$324.347 por m<sup>2</sup>, y los centros comerciales de formato “Outlet” como Bima, en el 2014 se podían encontrar locales comerciales desde los \$10,500 por m<sup>2</sup>, y ahora no bajan de \$40.815 por m<sup>2</sup>.

Vale la pena tener en cuenta que los precios de renta no solo se encuentran relacionados con la calidad y la ubicación de los espacios disponibles, sino que evidencian un comportamiento cíclico, que en este caso se debe a la salida de nuevos proyectos que genera especulación en los precios de oferta.

**Centros Comerciales: Historico del valor de renta por m<sup>2</sup> en Bogotá**



Fuente: Informe Galería Inmobiliaria – junio 2015

## **TRASLADO DE LOS TÍTULOS DEL SEGUNDO MERCADO AL MERCADO PRINCIPAL**

Por medio del oficio 2006013931 del 30 de marzo de 2006, la Superintendencia autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores (“RNVE”) y la oferta pública en el segundo mercado, de los Títulos dentro del Programa de Emisión.

La Asamblea General de Inversionistas, reunida el 7 de mayo de 2009, resolvió aprobar una modificación a las condiciones del Programa en el sentido de autorizar el traslado de los Títulos inscritos en el segundo mercado al mercado principal, de conformidad con el artículo 5.2.3.1.2 del Decreto 2555, previa autorización de la Superintendencia. La anterior decisión consta en el Acta No. 2 de la Asamblea General de Inversionistas del Patrimonio Autónomo.

Conforme al Decreto 2555, se entiende por segundo mercado aquél en el cual sólo pueden participar los inversionistas profesionales.

El mercado principal, por el contrario, se compone del público en general, el cual incluye los fondos de pensiones y cesantías. El traspaso de los Títulos del segundo mercado al mercado principal generó un incremento en la liquidez de título, como resultado del aumento de su negociabilidad por haberse aumentado el espectro de destinatarios, inicialmente limitado a los inversionistas profesionales.

Al realizar el traslado de los Títulos al mercado principal, el Emisor continuó sujeto al mismo régimen de información relevante al que estaba sujeto en el segundo mercado. Sin embargo, está sujeto a exigencias distintas, algunas que podrían resultar mayores, por ser los destinatarios el público en general y no exclusivamente los inversionistas profesionales.

## 1 LOS TÍTULOS

### 1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

#### 1.1.1 Características Generales

Los Títulos objeto del presente Prospecto son los Títulos participativos Estrategias Inmobiliarias (los "Títulos" o "TEIS"), que serán emitidos por el Agente de Manejo con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, de conformidad con los artículos 5.2.1.1.3 al 5.2.1.1.5 del Decreto 2555.

El Programa de Emisión es el plan mediante el cual se estructura, con cargo a un cupo global, la realización de varias emisiones de Títulos, mediante oferta pública en el mercado principal, durante un término establecido.

Los Títulos serán colocados mediante oferta pública en el mercado principal, de acuerdo con las disposiciones del Decreto 2555, y serán ofrecidos al público en general, el cual incluye los fondos de pensiones y cesantías.

El Programa de Emisión tendrá un cupo global de hasta dos billones de pesos (\$2,000,000,000,000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes, de acuerdo con las normas vigentes.

El Programa de Emisión se desarrollará a partir de la colocación de varios Tramos, cada uno de los cuales presenta las siguientes características:

- a. Una sola Fecha de Emisión.
- b. Los Títulos de los diferentes Tramos del Programa de Emisión son fungibles por lo que todos tienen exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Por lo anterior, los Títulos de todos los Tramos le otorgan al Inversionista un derecho o alícuota en el Patrimonio Autónomo equivalente a la división del número de Títulos adquiridos sobre el número total de Títulos en circulación del Programa de Emisión.
- c. La emisión de nuevos Tramos conlleva un aumento de los Títulos en circulación y a un acrecentamiento del Patrimonio Autónomo con los nuevos bienes objeto de titularización, los cuales, junto con la totalidad de los activos ya existentes, respaldarán a prorrata todos los Títulos en circulación de todos los Tramos.
- d. Dos o más Tramos no pueden estar en proceso de colocación al mismo tiempo.
- e. El monto suscrito del Programa de Emisión no superará el monto máximo autorizado vigente por las autoridades competentes.
- f. En ningún evento la titularización de Activos Inmobiliarios excederá el ciento diez por ciento (110%) del Avalúo Comercial de los Activos Inmobiliarios, de acuerdo con lo previsto en la sección 5.6.5.1.1 del Decreto 2555, y cualquier excedente sobre el Avalúo Comercial de los Activos Inmobiliarios se destinará a cubrir los costos relacionados con el proceso de titularización descritos en el numeral 2.6.3 del presente Prospecto.

La colocación de nuevos Tramos se realizará de acuerdo con los términos y condiciones descritos en el numeral 1.7.6 del presente Prospecto.

### **1.1.2 Titularización de Activos Inmobiliarios**

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

De acuerdo con la sección 5.6.6.1.1 del Decreto 2555, la titularización de Activos Inmobiliarios en el Mercado Principal cumplirá con los siguientes requisitos:

- a. Existirá un avalúo de cada Activo Inmobiliario objeto de titularización elaborado de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico, 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.
- b. Los Activos Inmobiliarios estarán libres de gravámenes, condiciones resolutorias o limitaciones de dominio diversas a las derivadas del régimen de propiedad horizontal. Lo anterior se acreditará mediante el certificado de matrícula inmobiliaria, acompañado del estudio del título respectivo.
- c. Los Activos Inmobiliarios objeto de la titularización deberán permanecer asegurados contra riesgos de incendio y terremoto, durante la vigencia del Contrato de Fiducia.
- d. El valor de cada Tramo no excederá el 110% del Avalúo Comercial de los Activos Inmobiliarios, subyacente del respectivo Tramo, y cualquier excedente sobre el Avalúo Comercial de los Activos Inmobiliarios se destinará a cubrir los costos relacionados con el proceso de titularización, descritos en el numeral 2.6.3 del presente Prospecto.

## **1.2 OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN**

Los recursos provenientes del Programa de Emisión hasta por la suma de dos billones de pesos (\$2,000,000,000,000) moneda legal colombiana, se destinarán a la compra de Activos Inmobiliarios, descritos en la Política de Inversión contenida en numeral 2.3 del presente Prospecto.

El noventa y siete punto quince por ciento (97.15%) de los recursos que se obtengan por la colocación del séptimo Tramo serán destinados a la compra de los Activos Inmobiliarios, de conformidad con lo previsto en el numeral 2.4 de este Prospecto, y un dos punto ochenta y cinco por ciento (2.85%) de dichos recursos se reservará para el Fondo de Operación, en el que reposan los recursos para pagar los Gastos de Operación y Costos de Emisión del Patrimonio Autónomo.

## **1.3 BOLSA DE VALORES DONDE ESTARÁN INSCRITOS LOS TÍTULOS**

Los Títulos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

## 1.4 DESMATERIALIZACIÓN DE LOS TÍTULOS

Los Títulos se emiten en forma desmaterializada. Los adquirentes de los Títulos renuncian expresamente a la posibilidad de materializarlos.

## 1.5 LEY DE CIRCULACIÓN Y NEGOCIACIÓN SECUNDARIA

Los Títulos serán nominativos y la transferencia de su titularidad se hará mediante anotaciones en cuentas o subcuentas de depósito de los tenedores de DECEVAL. Las enajenaciones y transferencias de los derechos individuales se harán mediante registros y sistemas electrónicos de datos, siguiendo el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones de DECEVAL.

DECEVAL, actuando en calidad de administrador del Programa de Emisión, al momento en que vaya a efectuar los registros o anotaciones en cuenta de depósito de los suscriptores de éstas, acreditará en la cuenta correspondiente los Títulos suscritos por el titular.

Los Títulos serán de libre negociación en la BVC y los Inversionistas podrán negociarlos directamente o a través de ella.

## 1.6 CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN

BRC Investor Services S.A. otorgó una calificación de iAAA (Triple A) al Programa de Emisión, el día 29 de septiembre de 2015. La calificación asignada refleja que "Los resultados favorables de las emisiones de los tramos en términos de demanda y precios, y de la constante valorización de los activos inmobiliarios y la buena calidad crediticia de sus arrendatarios, ha contribuido a mantener un flujo de caja creciente".

El día 29 de septiembre de 2015, BRC INVESTOR SERVICES S.A. otorgó una calificación de Gaaa (Triple a) a la Eficacia en la Gestión de Portafolios. La calificación de Gaaa (Triple a) otorgada al Patrimonio Autónomo refleja: "La ejecución de una estrategia alineada con las políticas de inversión y los límites de exposición establecidos, nos permite prever que con la emisión del nuevo tramo el PEI continuará generando retornos competitivos para sus inversionistas, de forma que conserve su posicionamiento en el mercado local frente a otras alternativas de inversión."

De cualquier forma, la calificación del Programa de Emisión será actualizada cada vez que se emita un nuevo Tramo. Los Títulos de los diferentes Tramos del Programa de Emisión tendrán la misma calificación por cuanto estarán respaldados por la totalidad de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.

El reporte completo de la calificación se remitirá a la Superintendencia y podrá ser consultado en los archivos de esa entidad así como en su página web ([www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)) en el link de "información relevante" y se encuentra en el Anexo 8.3.4.

## 1.7 CONDICIONES FINANCIERAS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN

### 1.7.1 Monto

El Programa de Emisión cuenta con un cupo global de hasta dos billones de pesos (\$2,000,000,000,000) 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.

### **1.7.2 Clase de Título**

El Patrimonio Autónomo emitirá los títulos participativos Estrategias Inmobiliarias (los "Títulos" o "TEIS"). El Programa de Emisión sólo tendrá una clase de títulos participativos, los cuales son fungibles por lo que todos tienen exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Por lo anterior, los Inversionistas adquieren un derecho o alícuota en el Patrimonio Autónomo equivalente a la división del número de Títulos de propiedad del Inversionista sobre el número total de Títulos en circulación del Programa de Emisión.

### **1.7.3 Valor Nominal e Inversión Mínima**

Los Títulos serán denominados en moneda legal colombiana y se expedirán en múltiplos de dos millones novecientos quince mil doscientos cuarenta y siete pesos (\$2,915,247) moneda legal colombiana. La inversión mínima en el mercado primario y la negociación mínima en el mercado secundario será de un (1) Título.

### **1.7.4 Precio de Suscripción**

El precio de suscripción de los Títulos correspondientes a nuevos Tramos se calculará de acuerdo con el procedimiento establecido en el numeral 1.7.6 (2) del presente Prospecto y se publicará en el respectivo aviso de oferta pública.

### **1.7.5 Número de Títulos a Emitir**

Será el que resulte de dividir el monto autorizado del Tramo por el precio de suscripción de los Títulos autorizados.

### **1.7.6 Emisión de Nuevos Tramos**

Las condiciones sobre precio y número de Títulos respecto de la emisión de un nuevo Tramo y con el objeto de mantener una relación justa y adecuada entre los Inversionistas que suscribirán el nuevo Tramo y los Inversionistas existentes del Patrimonio Autónomo, estarán determinadas por el siguiente procedimiento:

1. Valor del Patrimonio Autónomo para Emisiones Posteriores: El primer paso para determinar las condiciones de un nuevo Tramo consiste en estimar un Valor del Patrimonio Autónomo para Emisiones Posteriores para el día hábil inmediatamente anterior a la fecha de publicación del aviso de oferta del respectivo Tramo, conforme a lo previsto en esta sección.



El Valor del Patrimonio Autónomo para Emisiones Posteriores se determinará por el Comité Asesor teniendo en cuenta los siguientes criterios y los demás que sean aplicables en virtud de la aplicación de métodos reconocidos de valoración:

- El valor de los Activos Inmobiliarios y los demás activos del Patrimonio Autónomo.
  - La proyección de ingresos futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento vigentes, incluyendo sus condiciones de plazo, canon de arrendamiento y demás características relevantes.
  - Los Activos Inmobiliarios que se prevén adquirir con los recursos provenientes de la nueva emisión y las condiciones previstas respecto de los Contratos de Arrendamiento respectivos.
  - Condiciones de mercado y demanda de los Inversionistas por los Títulos.
2. Precio de Suscripción: Una vez calculado el Valor de Mercado del Patrimonio Autónomo para Emisiones Posteriores, descrito en el numeral anterior, se puede calcular el precio de suscripción dividiendo este valor por el número de Títulos en circulación el día hábil inmediatamente anterior a la fecha de publicación del aviso de oferta del respectivo Tramo.  
En consecuencia, el precio de suscripción de los Títulos correspondientes al nuevo Tramo será el valor nominal más una prima o un descuento.
3. Número de Títulos a Emitir: Determinado el precio de suscripción, el número de Títulos correspondientes al nuevo Tramo se calcula dividiendo en monto a ser colocado en el respectivo Tramo por el precio de suscripción determinado en el numeral anterior.

El resultado del método descrito para la determinación del Valor de Mercado del Patrimonio Autónomo para Emisiones Posteriores permite establecer una relación adecuada entre todos los Inversionistas, de tal forma que el precio de suscripción para los Inversionistas del nuevo Tramo sea equivalente al valor del Título de los Inversionistas ya existentes.

Adicionalmente, y sin perjuicio de lo anterior, los Inversionistas existentes antes de la emisión de un nuevo Tramo tienen un derecho de suscripción preferencial de los Títulos del nuevo Tramo, descrito en el numeral 1.7.9 de este Prospecto, el cual les otorga la opción de no diluir su participación en el Patrimonio Autónomo con la emisión de nuevos Tramos.

La emisión de nuevos Tramos conlleva un aumento de los Títulos en circulación y a un acrecentamiento del Patrimonio Autónomo con los nuevos bienes objeto de titularización los cuales, junto con la totalidad de los activos ya existentes, respaldarán, a prorrata, todos los Títulos en circulación de todos los Tramos.

Conforme a lo indicado anteriormente, una vez colocados los Títulos correspondientes a un nuevo Tramo, dichos Títulos son fungibles con los demás Títulos emitidos y en circulación. Por lo anterior, todos los Títulos se encuentran respaldados por la totalidad de los activos del Patrimonio Autónomo. Todos los Títulos en circulación tienen los mismos derechos y participan a prorrata independientemente de las circunstancias que puedan afectar al Patrimonio Autónomo o a los Activos Inmobiliarios u otros activos adquiridos en desarrollo de la actividad ordinaria del

Patrimonio Autónomo o de nuevas emisiones, incluyendo, entre otras y a título ilustrativo, las siguientes:

- Las condiciones en que se puedan arrendar los Activos Inmobiliarios de manera más favorable o desfavorable respecto de los demás Activos Inmobiliarios.
- El cumplimiento o incumplimiento de uno o varios de los Contratos de Arrendamiento y cambios en el riesgo crediticio respecto de uno o varios de los Contratos de Arrendamiento.
- La posibilidad de que uno o más de dichos Activos Inmobiliarios no puedan ser arrendados en cualquier momento o puedan ser arrendados en algunas condiciones particulares.
- La variación absoluta o porcentual respecto de los costos, gastos e impuestos asociados con uno o varios Activos Inmobiliarios o con el proceso en general y por cualquier motivo.
- La venta de uno o más Activos Inmobiliarios específicos, independientemente de la oportunidad o condiciones de la venta respectiva.
- Las condiciones originales y variaciones de las condiciones del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo, independientemente del momento o circunstancias en que sea adquirido.
- Destrucción o desmejoramiento parcial o total, significativo o no de uno, algunos o la totalidad de los Activos Inmobiliarios.
- Riesgos regulatorios, cambios en las normas o interpretación de las mismas que afecten de manera positiva o adversa la rentabilidad asociada con uno, algunos o la totalidad de los Activos Inmobiliarios.
- Pleitos, litigios, reclamaciones, querellas que involucren a uno, algunos o la totalidad de los Activos Inmobiliarios.
- En general, cualquier otra circunstancia negativa o positiva, temporal o permanente, que afecte, directa o indirectamente, a uno o más de los activos del Patrimonio Autónomo o que tenga la posibilidad o probabilidad de causar un efecto significativo, adverso o no, en el proceso de titularización o los activos del Patrimonio Autónomo.

### **1.7.7 Enajenaciones y Transferencias**

Las enajenaciones y transferencias de los derechos anotados en cuenta de depósito correspondientes a los Títulos sólo podrán incorporar unidades completas de valores.

### **1.7.8 Plazo**

Los Títulos estarán vigentes a partir de la Fecha de Emisión de cada Tramo y hasta la fecha de liquidación del Patrimonio Autónomo. Por lo tanto, el plazo máximo de redención de los Títulos no podrá superar el plazo del Contrato de Fiducia, esto es noventa y nueve (99) años, contados a partir de la suscripción de dicho contrato, prorrogables con el consentimiento de las partes.

### **1.7.9 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.

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 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 Prospecto.

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.

#### **1.7.10 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 de 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 ningún caso la suscripción se hará por un monto de Títulos que no sea entero.

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 o en el presente Prospecto, 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 1.7.6.
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 el numeral 2.3.6 del Prospecto.

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 y en el aviso de oferta pública respectivo.

La Fiduciaria, como vocera del Patrimonio Autónomo, anunciará a la BVC el monto de las 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.

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, pero en todo caso la suscripción se hará por un número entero de Títulos.

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 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 Prospecto. 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 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 el numeral 1.7.9 del presente Prospecto. 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 establecidas 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 Sección 1.7.6 del presente Prospecto.

### **1.7.11 Readquisición de Títulos**

El Inversionista tendrá la opción de ofrecerle sus Títulos al Patrimonio Autónomo para que éste los readquiera, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Cada Inversionista podrá venderle anualmente al Patrimonio Autónomo hasta el diez por ciento (10%) de los Títulos que haya adquirido y mantenido durante un periodo superior a diez (10) años consecutivos e ininterrumpidos, contados a partir de la Fecha de Adquisición ("Títulos Readquiribles").

La readquisición sólo podrá incorporar unidades completas de valores.

El valor de readquisición corresponderá al menor entre el valor de los Títulos publicado por el Agente

de Manejo y el Valor de Mercado, previa deducción, a título de descuento, del veinte por ciento (20%) (el "Valor de Readquisición").

El Inversionista interesado en que el Patrimonio Autónomo readquiera sus Títulos Readquiribles, deberá enviarle al Agente de Manejo una comunicación escrita ofreciéndole los Títulos Readquiribles, con una anticipación de ciento veinte (120) días calendario a la fecha de la propuesta readquisición.

El Patrimonio Autónomo readquirirá los Títulos Readquiribles el 15 de abril de cada año (o el día hábil siguiente), de acuerdo con los términos aquí previstos.

El Patrimonio Autónomo provisionará anualmente los recursos que el Comité Asesor considere necesarios para readquirir los Títulos Readquiribles (el "Fondo de Readquisición"), a partir del quinto (5º) año de su operación.

En caso de que haya un faltante entre el Fondo de Readquisición y el valor de los Títulos Readquiribles en determinado año, el Comité Asesor instruirá al Agente de Manejo a provisionar el faltante de los recursos del Patrimonio Autónomo, si fuere posible, con anterioridad a la fecha de readquisición. De no ser posible provisionar la totalidad de los recursos, la Asamblea General de Inversionistas, en su reunión ordinaria, tomará las medidas adecuadas para solucionar esta situación.

Conforme con lo establecido en el artículo 2 parágrafo 2 de la Ley 964 de 2005, cuando el Patrimonio Autónomo readquiera Títulos Readquiribles, operará inmediatamente la confusión establecida en el artículo 1724 del Código Civil respecto de las obligaciones derivadas de los Títulos readquiridos.

### **1.7.12 Rentabilidad de los Títulos**

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.

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.

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:



1. El flujo de operaciones (el "Flujo de Caja de Operación") equivale al EBITDA menos los intereses del Endeudamiento Financiero.
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 fijos y el capital de trabajo.
3. 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.

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.

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.

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.

### **1.7.13 Periodicidad y Pago de los Rendimientos**

La Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagará a los Inversionistas los Rendimientos Distribuibles a prorrata de su participación en el Patrimonio Autónomo de la siguiente manera:

1. El décimo día hábil (10º) del mes de febrero se pagarán los Rendimientos Distribuibles correspondientes al período comprendido entre el 1º de julio y 31º de diciembre del año anterior.
2. El décimo día (10º) hábil del mes de agosto se pagarán los Rendimientos Distribuibles correspondientes al período comprendido entre el 1º de enero y 30 de junio del año en curso.

## **1.8 REGLAS PARA LA COLOCACIÓN Y LA NEGOCIACIÓN**

La colocación de los Títulos a través del Programa de Emisión se efectuará por uno o más Agentes Colocadores, mediante contratos de colocación al mejor esfuerzo. Los Agentes Colocadores se encargarán de las labores de colocación y comercialización de los Títulos que emita el Agente de Manejo con cargo al Patrimonio Autónomo. Adicionalmente, los Agentes Colocadores deberán revisar constantemente el mercado de los Títulos emitidos por el Patrimonio Autónomo para sugerir las modificaciones que sean pertinentes efectuar a la orientación del Programa de Emisión. Con este objetivo, el Comité Asesor designará al grupo de entidades que actuarán como Agentes Colocadores.

Los Inversionistas interesados en adquirir los Títulos, para poder participar en el proceso de colocación, deberán allegar el formulario de vinculación de inversionistas debidamente diligenciado con sus anexos, a más tardar al momento de aceptación de la oferta, de acuerdo con los lineamientos señalados en el Capítulo VII del Título I de la Parte III la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 de la Superintendencia, que trata de los mecanismos para la prevención y control del lavado de activos.

### **1.8.1 Mecanismo de Adjudicación**

La Fiduciaria, como vocera del Patrimonio Autónomo y siguiendo instrucciones del Comité Asesor, en el aviso de oferta pública de cada Tramo, anunciará el monto ofertado, los Montos Parciales de Colocación y el Monto Mínimo de Colocación.

La adjudicación de los Títulos será realizada por la entidad establecida en el aviso de oferta pública, que podrá ser la Fiduciaria o la BVC, de conformidad con las reglas señaladas en el Prospecto, en el aviso de oferta pública, y en el instructivo operativo que la BVC expida para el efecto. No obstante lo anterior, la adjudicación de los Títulos de la Primera Vuelta con Pago en Especie se realizará de conformidad con el procedimiento descrito en el numeral 1.7.10 del Prospecto.

Los destinatarios de la oferta presentarán sus demandas de compra al respectivo Agente Colocador a través de cualquier medio verificable, indicando el monto demandado.

Los destinatarios de la oferta deberán entregar los documentos que el Agente Colocador requiera en desarrollo de las normas que regulan su funcionamiento. Cada destinatario de la oferta, por el solo hecho de presentar una demanda, reconoce que el número de Títulos que se le podrá adjudicar podrá ser inferior al número de Títulos por los cuales presentó una demanda. Las direcciones y los horarios en que estarán disponibles los Agentes Colocadores serán definidos en el respectivo aviso de oferta pública.

En caso de que la demanda de compra enviada sea ilegible, se le comunicará al destinatario de la oferta, quien deberá reenviar la demanda. El tiempo límite para retransmitir la demanda debe ajustarse al establecido para presentar aceptaciones a la oferta en el respectivo aviso de oferta pública.

Para todos los efectos de la oferta, se entenderá que el destinatario de la oferta, por el hecho de presentar una demanda, declara conocer y aceptar todas y cada una de las condiciones de la oferta pública correspondiente establecidas en el Prospecto y en el respectivo aviso de oferta pública.

Cuando la demanda supere la oferta, la adjudicación de los Títulos a los destinatarios de la oferta se realizará por prorrateo y sujeto a los montos mínimos establecidos, en los términos descritos en el instructivo operativo que expida la BVC. En caso que, por efecto del prorrateo, ninguna de las demandas presentadas alcance el monto mínimo establecido y por lo tanto no puedan ser adjudicadas o no se adjudique la totalidad de títulos ofrecidos con base en el procedimiento del prorrateo, se procederá a realizar la adjudicación de conformidad con el procedimiento establecido en el aviso de oferta pública respectivo y en el instructivo operativo que expida la BVC.

Cuando el monto demandado sea inferior al Monto Mínimo de Colocación, se resolverán los contratos de suscripción de los Títulos celebrados en virtud de la oferta. No obstante, los Títulos se podrán ofrecer en un nuevo aviso de oferta pública, durante el plazo de colocación del respectivo Tramo.

Cuando el monto demandado sea superior al Monto Mínimo de Colocación, pero inferior al monto ofertado en el respectivo aviso de oferta, el adjudicador podrá adjudicar los Montos Parciales de Colocación definidos en el respectivo aviso de oferta teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Se adjudicará el Monto Parcial de Colocación más cercano, pero inferior al monto demandado, de acuerdo con los Montos Parciales de Colocación incluidos en el aviso de oferta pública correspondiente a cada Tramo.
- Se resolverán los contratos de suscripción de los Títulos celebrados en virtud de las ofertas que superen el monto parcial efectivamente adjudicado.

El valor de cada Título deberá ser pagado íntegramente al momento de la suscripción.

Los resultados de la adjudicación serán dados a conocer al público por el agente adjudicador y a través de cada Agente Colocador una vez finalizada la vigencia de la oferta, y/o el Tramo haya sido totalmente adjudicado.

### **1.8.2 Plazo de Colocación del Programa de Emisión**

El plazo para la colocación del cupo global del Programa de Emisión es de actualmente tres (3) años, contados a partir del Resolución No. 0279 del 11 de marzo del 2015 expedida por la Superintendencia Financiera, hasta el 12 de marzo de 2018. Este plazo podrá renovarse por períodos iguales antes de su vencimiento.

No obstante lo anterior, el Patrimonio Autónomo podrá solicitar por escrito la renovación del plazo, por períodos iguales antes del vencimiento del mismo, como en efecto se solicitó el 24 de marzo de 2009 y fue aprobada por la Superintendencia, la renovación del plazo para la colocación del cupo global del Programa de Emisión hasta el 30 de marzo de 2012, plazo que fue reiterado por la Superintendencia mediante Resolución No. 1415 del 18 de septiembre de 2009 (mediante la cual la Superintendencia autorizó el traslado de los valores del Programa de Emisión del segundo mercado al Mercado Principal).

El 5 de enero de 2012 se solicitó nuevamente la renovación del plazo por tres (3) años más y esta fue aprobada mediante Resolución No. 0256 del 23 de febrero de 2012 de la Superintendencia, hasta el 02 de marzo de 2015.

La renovación del plazo de vigencia de la autorización podrá comprender los mismos valores, incluir otros, o un aumento del cupo global.

### **1.8.3 Plazo de Colocación de cada Tramo**

El plazo de colocación de cada Tramo se establecerá en el primer aviso de oferta del respectivo Tramo. Dicho plazo en ningún caso se extenderá más allá del Plazo de Colocación del Programa de Emisión.

### **1.8.4 Vigencia de la Oferta y de Suscripción**

La vigencia de cada oferta se establecerá en el aviso de oferta respectivo.

La vigencia de suscripción para cada Tramo será así:

**Primera Vuelta:** Será, según sea el caso, la Primera Vuelta sin Pago en Especie o la Primera Vuelta con Pago en Especie.

**Primera Vuelta sin Pago en Especie:** Será respecto de los Tramos en los que no se contemple el Pago en Especie, la vuelta establecida para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferencial, la cual tendrá el término de vigencia establecido en el aviso de oferta respectivo;

**Primera Vuelta con Pago en Especie:** Será respecto de los Tramos en los que se contemple el Pago en Especie, la vuelta dirigida a la Persona Determinada;

**Segunda Vuelta:** Será, según sea el caso, la Segunda Vuelta sin Pago en Especie o la Segunda Vuelta con Pago en Especie.

**Segunda Vuelta sin Pago en Especie:** Será respecto de cada Tramo en el que no se contemple el Pago en Especie, la vuelta establecida para la Colocación Libre, la cual tendrá un término de vigencia desde el día hábil inmediatamente siguiente al día en que se haya vencido el término de vigencia de la Primera Vuelta sin Pago en Especie y conforme a lo previsto en el aviso de oferta respectivo;

**Segunda Vuelta con Pago en Especie:** Será respecto de los Tramos en los que se contemple el Pago en Especie, la vuelta establecida para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferencial, la cual tendrá el término de vigencia establecido en el aviso de oferta pública respectivo;

**Tercera Vuelta:** Será respecto de cada Tramo en el que se contemple el Pago en Especie, la vuelta establecida para la Colocación Libre, la cual tendrá un término de vigencia contado desde el día hábil inmediatamente siguiente al día en que se haya vencido el término de vigencia de la Segunda Vuelta con Pago en Especie y conforme a lo previsto en el aviso de oferta pública respectivo.

### **1.8.5 Destinatarios del Programa de Emisión**

Los Títulos tendrán como destinatarios al público en general, el cual incluye los fondos de pensiones y cesantías.

### **1.8.6 Medios para formular la Oferta**

Los avisos de oferta pública de cada Tramo serán publicados en un diario de amplia circulación nacional, en el boletín diario de la Bolsa de Valores de Colombia S.A. o en cualquier otro medio idóneo. Para los avisos publicados en el boletín diario de la Bolsa de Valores de Colombia S.A. se entenderá como fecha de publicación la fecha en que dicho boletín está disponible al público.

## **1.9 OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS**

1. Los gravámenes, embargos, demandas civiles y otros eventos de tipo legal relativos a los Títulos se perfeccionarán con la inscripción de la medida cautelar en los registros de DECEVAL, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 27 de 1990 y las normas que lo reglamenten y el reglamento de DECEVAL.
2. El Inversionista se hace responsable para todos los efectos legales de la información que suministre a los Agentes Colocadores del Programa de Emisión, a DECEVAL, a la Administradora o al Agente de Manejo.
3. Los rendimientos de los Títulos se someterán a la retención en la fuente, de acuerdo con las normas tributarias vigentes. Para estos efectos, cuando el Título sea expedido a nombre de dos (2) o más beneficiarios, cada uno indicará la participación individual en los derechos del Título; así mismo, si a ello hubiere lugar, acreditará que no está sujetos a la retención en la fuente. En el evento en que surjan nuevos impuestos y le sean aplicables al Programa de Emisión en fecha posterior a su colocación, correrán a cargo de los tenedores de los Títulos. El pago de la retención en la fuente ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- y la expedición de los certificados será realizado por el Agente de Manejo.
4. Si el Patrimonio Autónomo no cumple con la obligación de trasladar a DECEVAL los depósitos o no mantuviere en las fechas de traslado recursos suficientes para los pagos a que se destinan, los tenedores de los Títulos, utilizando al efecto el certificado para el ejercicio de derechos patrimoniales que expide DECEVAL, podrán ejercitar las acciones que les confiere la ley, además de aquellas medidas que puede tomar la Superintendencia de acuerdo con sus atribuciones.
5. Durante el curso del Programa de Emisión, el Patrimonio Autónomo mantendrá vigentes los contratos necesarios para el desarrollo y ejecución del mismo.
6. Cualquier controversia o diferencia entre el Agente de Manejo, el Originador y/o los Inversionistas que surja en relación con la ejecución, interpretación, terminación o liquidación del Contrato de Fiducia, o cualquiera otra controversia relacionada con el Contrato de Fiducia, que no sea resuelta directamente entre ellas, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que una de ellas lo proponga a la otra, se someterá a un tribunal de arbitramento conformado por tres (3) árbitros designados conjuntamente por las partes. De no ser posible el nombramiento en esta forma,

el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, designará los árbitros. El Arbitramento será en derecho.

## 1.10 ADMINISTRACIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN

DECEVAL, con domicilio principal en la Calle 24A # 59 - 42, Torre 3, oficina 501 de la ciudad de Bogotá D.C., ejercerá todas las actividades operativas derivadas del depósito del Programa de Emisión, que incluyen las siguientes obligaciones y responsabilidades:

1. Registrar y administrar el Macrotítulo, lo cual comprende el registro contable, custodia, administración y control del saldo circulante del Programa de Emisión, monto emitido, colocado, en circulación, pagado, por colocar y anulado de los Títulos del Programa de Emisión. El Macrotítulo así registrado respaldará el monto efectivamente colocado del Programa de Emisión en base diaria.

Para estos efectos, el Agente de Manejo se compromete a hacer entrega del Macrotítulo a más tardar el día hábil anterior a la fecha en que se publique el primer aviso de oferta pública del séptimo Tramo.

2. Registrar y anotar en cuenta la información sobre:

- La colocación individual de los derechos del Programa de Emisión.
- Las enajenaciones y transferencias de los derechos individuales anotados en cuenta o subcuentas de depósito. Para el registro de las enajenaciones de derechos en depósito, se seguirá el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones de DECEVAL.
- La anulación de los derechos de los Títulos, de acuerdo con las órdenes que imparta el Agente de Manejo, en los términos establecidos en el reglamento de operaciones de DECEVAL S.A.
- Las órdenes de expedición o anulación de los derechos anotados en cuentas de depósito.
- Las pignoraciones y gravámenes, para lo cual el titular o titulares de los derechos seguirán el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones de DECEVAL. Cuando la información sobre enajenaciones o gravámenes provenga del suscriptor o de autoridad competente, DECEVAL tendrá la obligación de informar de tal circunstancia al Agente de Manejo dentro del día hábil siguiente a su ocurrencia.
- El saldo en circulación bajo el mecanismo de anotación en cuenta.
- El traspaso de los derechos anotados en cuentas y subcuentas de depósito, cuando el titular, a través del Depositante Directo intermediario o el Depositante Directo beneficiario, así lo solicite.

3. Cobrar al Agente de Manejo los derechos patrimoniales que estén representados por anotaciones en cuenta a favor de los respectivos beneficiarios, cuando éstos sean depositantes directos con servicio de administración de valores o estén representados por uno de ellos.

- El Agente de Manejo deberá, a través de comunicación escrita, informarle a DECEVAL, con por lo menos diez (10) días hábiles de anterioridad a la fecha en que deban hacerse los giros para atender el pago de los rendimientos de los Títulos, si se encuentra en capacidad de atender oportunamente la suma correspondiente a dicho pago.
- Las comunicaciones de parte de DECEVAL se harán en las oportunidades aquí indicadas, utilizando medios de comunicación inmediatos y seguros y en cada caso se autenticará el origen y el destinatario de cada una de dichas comunicaciones.
- Para tal efecto, DECEVAL presentará dos liquidaciones, una previa y la definitiva. La preliquidación de las sumas que deben ser giradas por la Fiduciaria se presentará dentro del término de cinco días hábiles anteriores a la fecha en que debe hacerse el giro correspondiente. Ésta deberá sustentarse indicando el saldo de la emisión que circula en forma desmaterializada y la periodicidad del pago de los rendimientos.
- La Fiduciaria verificará la preliquidación elaborada por DECEVAL y acordará con ésta los ajustes correspondientes, en caso de presentarse discrepancias.
- Posteriormente, DECEVAL presentará a la Fiduciaria, dentro de los dos (2) días hábiles anteriores al pago, una liquidación definitiva sobre los valores en depósito administrados a su cargo.
- La Fiduciaria sólo abonará en la cuenta de DECEVAL los derechos patrimoniales correspondientes cuando se trate de Inversionistas vinculados a otros depositantes directos o que sean depositantes directos con servicio de administración de valores. Para el efecto, la Fiduciaria enviará a DECEVAL una copia de la liquidación definitiva de los abonos realizados a los respectivos beneficiarios, después de descontar los montos correspondientes a la retención en la fuente que proceda para cada uno y consignará mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta designada por DECEVAL, el valor de la liquidación, según las reglas previas para el pago de rendimientos. Los pagos deberán efectuarse el día del vencimiento a más tardar a las 9:00 a.m.

DECEVAL informará a los Inversionistas y a los entes de control el día hábil siguiente al vencimiento del pago de los derechos patrimoniales, el incumplimiento del pago de los respectivos derechos, cuando quiera que el Agente de Manejo no provea los recursos, con el fin de que éstos ejerciten las acciones a que haya lugar.

DECEVAL no asume ninguna responsabilidad del Agente de Manejo, cuando éste no provea los recursos para el pago oportuno de los rendimientos, ni por las omisiones o errores en la información que éste o los depositantes directos le suministren, derivados de las ordenes de expedición, suscripción, transferencias, gravámenes o embargos de los derechos incorporados.

4. Remitir informes mensuales al Agente de Manejo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cierre del mismo sobre:

- Los pagos efectuados a los Inversionistas legítimos de los Títulos del Programa de Emisión.
- Los saldos en circulación del Programa de Emisión depositado.

- Las anulaciones efectuadas durante el mes correspondiente, las cuales afectan el límite circulante del Programa de Emisión.
- 5. Actualizar el monto del Macrotítulo depositado, por encargo del Agente de Manejo, a partir de las operaciones de expedición, cancelación al vencimiento, readquisiciones, anulaciones y retiros de valores del Depósito, para lo cual DECEVAL tendrá amplias facultades.
- 6. Suministrar al Agente de Manejo la información que conozca DECEVAL y que sea requerida por parte de las autoridades fiscales y entes de supervisión y control, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud.
- 7. Realizar los demás actos propios de la administración del Programa de Emisión por cuenta y con recursos del Patrimonio Autónomo, de acuerdo a las funciones asignadas a DECEVAL por la ley, por el presente Prospecto y por el Contrato de Depósito y Administración del Programa de Emisión.

## **1.11 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INVERSIONISTAS**

### **1.11.1 Derechos de los Inversionistas**

Los Títulos de los diferentes Tramos del Programa de Emisión son fungibles por lo que todos tienen exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Por lo anterior, los Inversionistas adquieren un derecho o alícuota en el Patrimonio Autónomo equivalente a la división del número de Títulos de propiedad del Inversionista sobre el número total de Títulos en circulación del Programa de Emisión.

La emisión de nuevos Tramos conlleva un aumento de los Títulos en circulación y a un acrecentamiento del Patrimonio Autónomo con los nuevos bienes objeto de titularización los cuales, junto con la totalidad de los activos ya existentes, respaldarán, a prorrata, todos los Títulos en circulación de todos los Tramos. El Inversionista no adquiere un título de rendimiento fijo sino que participa en las utilidades o pérdidas que se generen.

Además de los derechos previstos en otros numerales del presente Prospecto, y los que por ley le correspondan, los Inversionistas tendrán los siguientes derechos:

1. Participar en los rendimientos generados por el Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo dispuesto en este Prospecto.
2. Participar y votar en la Asamblea General de Inversionistas, por sí o por medio de representante, de acuerdo con su participación en el Patrimonio Autónomo.
3. Negociar el Título, de acuerdo a su ley de circulación.
4. Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con los términos de este Prospecto, el



Contrato de Fiducia y todos aquellos que son inherentes a la calidad de Inversionista en los Títulos.

### **1.11.2 Obligaciones de los Inversionistas**

Las principales obligaciones de los Inversionistas son las siguientes:

1. Pagar totalmente el valor de los Títulos, de acuerdo a lo establecido en el presente Prospecto.
2. Proporcionar la información necesaria para conocer si éste es sujeto de retención en la fuente o no, de acuerdo con lo establecido en el presente Prospecto.
3. Avisar oportunamente a DECEVAL sobre cualquier enajenación, gravamen o limitación al dominio sobre los Títulos adquiridos.
4. Registrar, a través de los depositantes directos, las transferencias de los Títulos, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de DECEVAL.
5. Los demás que emanen de este Prospecto, el Contrato de Fiducia o de la ley.

## 1.12 ADVERTENCIA

SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN.

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA, NO IMPLICA CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DE LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS INSCRITAS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

EL PROSPECTO NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA INVITACIÓN POR O A NOMBRE DEL EMISOR, EL AGENTE LÍDER O LOS COLOCADORES, A SUSCRIBIR O COMPRAR CUALQUIERA DE LOS VALORES SOBRE LOS QUE TRATA EL MISMO.

LOS TÍTULOS ESTARÁN INSCRITOS EN LA BVC, LO CUAL NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS TÍTULOS NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR POR PARTE DE ESTA ENTIDAD.

LAS OBLIGACIONES QUE ADQUIERE EL AGENTE DE MANEJO SON DE MEDIO Y NO DE RESULTADO.

ADICIONALMENTE TODOS LOS PAGOS QUE ESTÉ OBLIGADO A REALIZAR EL EMISOR DE LOS TÍTULOS EN RELACIÓN CON EL PROGRAMA DE EMISIÓN, SE HARÁN ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE POR CONDUCTO DE DECEVAL. EL EMISOR NO REALIZARÁ PAGOS DIRECTOS Y EN TAL MEDIDA SE ENTIENDE QUE TODOS LOS ADQUIRENTES SON (O SERÁN AL MOMENTO DEL PAGO), DEPOSITARIOS DIRECTOS CON SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE VALORES O ESTÁN (O ESTARÁN AL MOMENTO DEL PAGO), REPRESENTADOS POR DEPOSITANTES DIRECTOS CON SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE VALORES.

SE ENTIENDE ADEMÁS, QUE EL ADQUIRENTE RENUNCIA A SU FACULTAD DE SOLICITAR A DECEVAL EL CERTIFICADO DE COBRO DE DERECHOS PARA EXIGIR EL PAGO DIRECTAMENTE DEL EMISOR.

## 2 PATRIMONIO AUTÓNOMO

El objetivo del presente Prospecto es promover un proceso de titularización inmobiliaria a partir de la constitución de un patrimonio autónomo con sumas de dinero destinadas a la adquisición de un portafolio diversificado de Activos Inmobiliarios a través de un Programa de Emisión de Títulos.

De acuerdo con el artículo 5.6.1.1.2 del Decreto 2555, se ha escogido como vehículo para llevar a cabo esta titularización a un patrimonio autónomo constituido en virtud de la celebración de un contrato de fiducia mercantil irrevocable, para que la Fiduciaria, actuando como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, emita los títulos de contenido participativo y se vincule jurídicamente con los Inversionistas.

De acuerdo con el párrafo primero del artículo 5.6.1.1.4 del Decreto 2555, los procesos de titularización pueden iniciarse a partir de la conformación de patrimonios con sumas de dinero destinadas a la adquisición de los bienes susceptibles de ser titularizados, y el Fideicomitente desea titularizar Activos Inmobiliarios.

### 2.1 PARTES INTERVINIENTES

El proceso de titularización lo desarrollarán las siguientes personas:

#### 2.1.1 Originador o Fideicomitente

Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S, quien aportó un millón de pesos (\$1,000,000) moneda legal colombiana al Patrimonio Autónomo.

El Fideicomitente será beneficiario del Patrimonio Autónomo respecto a la suma de un millón de pesos (\$1,000,000) moneda legal colombiana, que la Fiduciaria restituirá al Fideicomitente al momento de la liquidación del Patrimonio Autónomo.

Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S no es responsable de los resultados de la transacción que se origina mediante la constitución del Patrimonio Autónomo. Por lo tanto, Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S no tendrá responsabilidad alguna frente a los Inversionistas ni frente a la Fiduciaria.

#### 2.1.2 Fiduciaria o Agente de Manejo

Es la Fiduciaria Corficolombiana S.A., a la cual le corresponde cumplir las funciones de Agente de Manejo y, de acuerdo con el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555, recaudar los recursos provenientes del Programa de Emisión, efectuar con los recursos del Patrimonio Autónomo las inversiones previstas en este Prospecto y llevar la vocería del Patrimonio Autónomo frente a los Inversionistas y terceros.

#### 2.1.3 Administradora

Es Terranum Inversión S.A.S antes Administradora Inmobiliaria EC S.A.S, en virtud del Contrato de Administración Inmobiliaria, a la cual le corresponde cumplir las funciones de Administradora y, de acuerdo con el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555, es la entidad encargada de la conservación, custodia

y administración de los bienes objeto de la titularización, así como del recaudo y transferencia al Agente de Manejo de los flujos provenientes de los activos.

#### **2.1.4 Inversionistas**

Son el público en general, incluyendo los fondos de pensiones y cesantías.

#### **2.1.5 Beneficiarios**

Los Inversionistas son el primer beneficiario del Patrimonio Autónomo respecto a su inversión.

El Centro Rural Sofía Koppel de Pardo es un beneficiario de utilidad común del Patrimonio Autónomo en una suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes anuales (el "Beneficio de la Fundación"), pagaderos dentro de los treinta (30) días siguientes a la terminación de cada año. El Centro Rural Sofía Koppel de Pardo será el único beneficiario de las sumas que queden en el Patrimonio Autónomo al momento de su liquidación, luego de atender los pagos a los Inversionistas y al Fideicomitente.

La Fiduciaria apropiará anualmente las sumas que le indique el Comité Asesor para pagar el Beneficio de la Fundación.

#### **2.1.6 Agentes Colocadores**

Corredores Davivienda S.A. y Alianza Valores S.A. actuarán como Agentes Colocadores del séptimo Tramo, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Prospecto y en el contrato de colocación suscrito por los Agentes Colocadores y el Patrimonio Autónomo para este efecto. Para los siguientes Tramos serán las sociedades comisionistas designadas por el Comité Asesor.

#### **2.1.7 Representante Legal de los Inversionistas**

Fiduciaria Colmena S.A. actuará como Representante Legal de los Inversionistas para el Programa de Emisión y, en tal carácter, deberá ejercer los derechos y defender los intereses comunes o colectivos de los Inversionistas de acuerdo con las disposiciones del Decreto 2555, el Prospecto y el Contrato de Representación Legal de los Inversionistas.

#### **2.1.8 Administrador del Programa de Emisión**

DECEVAL actuará como administrador del Programa de Emisión, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Prospecto y en el Contrato de Depósito y Administración suscrito por DECEVAL y el Patrimonio Autónomo para este efecto.

## **2.2 CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**

### **2.2.1 Bienes Titularizados**

El Patrimonio Autónomo podrá titularizar los bienes inmuebles de uso comercial que se describen en el numeral 2.3.1 del presente Prospecto (los "Activos Inmobiliarios"). El Patrimonio Autónomo podrá adquirir dichos Activos Inmobiliarios individualmente o en común y pro indiviso.

### **2.2.2 Bienes que lo Conforman**

El Patrimonio Autónomo estará constituido por los siguientes bienes:

1. La suma de un millón de pesos (\$1,000,000) moneda legal colombiana aportada por el Fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato de Fiducia.
2. Los derechos y obligaciones derivados de los Contratos de Compraventa de Activos Inmobiliarios previstos en el Anexo 8.1.1 de este Prospecto.
3. 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.
4. Las Inversiones Admisibles que adquiere el Patrimonio Autónomo.
5. 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.
6. La utilidad o pérdida en la enajenación de activos.
7. Los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
8. La valorización o desvalorización de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
9. Los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura.
10. Las indemnizaciones que por concepto de seguros reciba el Patrimonio Autónomo; y
11. los demás recursos monetarios que según el objeto del Contrato de Fiducia pudieran ingresar al Patrimonio Autónomo.

### **2.2.3 Valor de los Bienes Titularizados correspondientes al Séptimo Tramo**

Los Activos Inmobiliarios relacionados en el numeral 2.4 tienen un valor comercial de doscientos cincuenta y cuatro mil ochocientos noventa y un millones de pesos moneda corriente colombiana (\$254,891,000,000). La Fiduciaria remitirá a la Superintendencia el valor de los Activos Inmobiliarios de los siguientes Tramos y el respectivo Prospecto y el Contrato de Fiducia actualizado, respecto, entre otras cosas al valor de dichos Activos Inmobiliarios.

### **2.2.4 Transferencia de los Bienes Fideicomitidos**

En la fecha de suscripción del Contrato de Fiducia, el Fideicomitente entregó a la Fiduciaria la suma de un millón de pesos (\$1,000,000) moneda legal colombiana, suma que la Fiduciaria declara recibida a su entera satisfacción.

## 2.3 POLÍTICA DE INVERSIÓN

El Patrimonio Autónomo busca conformar un portafolio diversificado de activos inmobiliarios (el "Portafolio") que ofrezca unos flujos con baja volatilidad. La composición de este Portafolio será dinámica, dependiendo de las oportunidades identificadas en el mercado, con el objetivo de maximizar los retornos de los Inversionistas manteniendo un perfil de riesgo moderado.

El Patrimonio Autónomo operará con base en la política de inversión establecida a continuación (la "Política de Inversión"). Esta política tiene como objetivo fijar los parámetros de inversión que permitan minimizar el Riesgo Crediticio y el Riesgo de Mercado a través de un Portafolio con un alto nivel de diversificación y una gestión inmobiliaria y financiera permanente.

El Patrimonio Autónomo buscará un perfil de riesgo moderado invirtiendo en activos con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido como lo son las Inversiones Admisibles descritas en el siguiente numeral.

Los lineamientos de la Política de Inversión constituyen directrices para el manejo del Patrimonio Autónomo. En caso de que en un momento determinado el Portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustarlo a la Política de Inversión; siempre que las circunstancias existentes en dicho momento señalen que resulta conveniente llevar a cabo el ajuste y éste resultare posible. De no ser posible realizar los ajustes, se le informará al Representante de los Inversionistas para que convoque a una reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas, la cual tomará los correctivos del caso.

### 2.3.1 Inversiones Admisibles

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"):

1. Oficinas: Oficinas en edificios con altas especificaciones de seguridad y calidad.
2. Grandes Superficies Comerciales: Locales comerciales con un área construida superior a los dos mil quinientos (2,500) m<sup>2</sup> dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista).
3. Bodegas: Bodegas de altas especificaciones de seguridad y calidad.
4. Locales Comerciales: Locales comerciales con un área construida inferior a los dos mil quinientos (2,500) m<sup>2</sup> dedicados a la actividad del comercio y entretenimiento.

5. **Centros Comerciales:** Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.
6. **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.).

### **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.

#### 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;
- (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.

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.

### **2.3.2 Criterios de Inversión**

- Los Activos Inmobiliarios estarán concentrados en grandes ciudades (i.e. Bogotá, Cali y Medellín), sin perjuicio que si el Comité Asesor lo considera pertinente, el Patrimonio Autónomo pueda efectuar inversiones en Activos Inmobiliarios ubicados en otras ciudades.
- El Patrimonio Autónomo podrá invertir en mejoras y remodelaciones sobre los activos 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.
- Las inversiones en Activos Financieros deberán realizarse teniendo en cuenta que la Política de Inversión busca maximizar la rentabilidad y seguridad de los excedentes de tal forma que se cuente con la disponibilidad de los recursos para el pago de los Gastos de Operación, los Rendimientos Distribuibles y las adquisiciones de Activos Inmobiliarios aprobadas por el Comité Asesor.

Las inversiones en Activos Financieros serán invertidas por el Agente de Manejo, bajo las directrices del Comité Asesor, con criterios de rentabilidad y seguridad, así:

- (i) Moneda: Se podrán hacer inversiones denominadas en Pesos, en Dólares y/o en Euros, y
  - (ii) Depositario: La Fiduciaria deberá depositar los recursos del Patrimonio Autónomo con un Depositario Aceptable.
- El Patrimonio Autónomo no podrá invertir en títulos del Agente de Manejo. No obstante, la Fiduciaria podrá invertir los Excedentes de Liquidez y los recursos del Fondo de Operación y del Fondo de Readquisición en la cartera colectiva abierta Valor Plus de la Fiduciaria, en Activos Financieros e instrumentos de cobertura.
  - El Patrimonio Autónomo solamente podrá invertir en Activos Inmobiliarios una vez haya reservado los recursos correspondientes al Fondo de Operación, Fondo de Readquisición y Rendimientos Distribuibles para mantener un equilibrio entre la liquidez necesaria y la



rentabilidad esperada.

- Para la evaluación de un Activo Inmobiliario y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, se hará un análisis crediticio y financiero detallado de la contraparte del Patrimonio Autónomo para cuantificar el Riesgo Crediticio, de conformidad con lo establecido en la política de riesgo crediticio del Patrimonio Autónomo.
- Un análisis similar del Riesgo Crediticio y otros riesgos, incluidos el riesgo comercial, riesgo de construcción, entre otros, será efectuado respecto de la contraparte del Patrimonio Autónomo y del respectivo Activo Inmobiliario por adquirir, en los casos en los cuales el Patrimonio Autónomo realice pagos anticipados del precio de compra de los Activos Inmobiliarios y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.
- Dichos Activos Inmobiliarios pueden consistir en activos construidos, en proceso de construcción o por construir. El objetivo será verificar que la inversión cumpla con los lineamientos de la Política de Inversión y que el riesgo está siendo adecuadamente compensado por la rentabilidad esperada y/o las garantías exigidas u otros mecanismos que permitan mitigar los riesgos respectivos, según sea el caso. Dichas garantías y/o mecanismos deberán tener en cuenta la adecuada mitigación de los riesgos de crédito, construcción, liquidez y solvencia de acuerdo con su respectiva naturaleza y las condiciones prevalentes de mercado.

Los pagos anticipados del precio de compra de los Activos Inmobiliarios y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir, que realice el Patrimonio Autónomo, serán aprobados por el Comité Asesor y la sumatoria de todos los pagos anticipados entregados, no excederán, al momento en que el Patrimonio Autónomo efectúe el respectivo pago total del valor anticipado o realice el pago de la última cuota, en los casos en los cuales se establezcan pagos periódicos, el veinte por ciento (20%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo) *más* el valor total de los activos que vayan a ser adquiridos por el Patrimonio Autónomo, respecto de los cuales éste realice pagos anticipados, en virtud de lo dispuesto en contratos de promesa de compraventa, opciones de compra, contratos de leasing inmobiliario u otros negocios jurídicos que le confieran al Patrimonio Autónomo el derecho o la facultad de adquirir a cualquier título su derecho real de dominio.

Para el caso particular de Activos Inmobiliarios y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir, respecto de los cuales el Patrimonio Autónomo pretenda realizar pagos anticipados del precio de compra, que al momento de realizar el pago anticipado por parte del Patrimonio Autónomo: (i) no tenga(n) firmado(s) el(los) Contratos(s) de Arrendamiento o contrato(s) de concesión por un área igual o superior al setenta por ciento (70%) del área total del Activo Inmobiliario; (ii) ni tenga(n) estipulada a favor del Patrimonio Autónomo, una renta mínima garantizada, un flujo preferente o cualquier otro mecanismo según sea definido en cada caso dependiendo del tipo de proyecto y las condiciones económicas que se negocien, que garanticen que el Patrimonio Autónomo reciba como mínimo una renta igual al valor que recibiría por tener arrendado o concesionado un área igual o superior al setenta por ciento (70%) del área total del Activo Inmobiliario; aplicará un límite adicional al del veinte por ciento (20%) establecido en el párrafo anterior, correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del valor total de compra del

respectivo Activo Inmobiliario en proceso de construcción o por construir. Este límite no aplica para proyectos de Activos Inmobiliarios bajo el esquema de *build to suit*.

En ningún caso podrán entregarse pagos anticipados por un valor superior al valor de compra del respectivo Activo Inmobiliario.

Los lineamientos para el pago anticipado del precio de compra de los Activos Inmobiliarios y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, constituyen directrices para el manejo del Patrimonio Autónomo.

En caso de que en un momento determinado el Portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustarlo a los lineamientos para el pago anticipado del precio de compra de los Activos Inmobiliarios y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios contenidos, en el presente Prospecto. De no ser posible realizar los ajustes, se le informará al Representante Legal de los Inversionistas para que convoque a una reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas, la cual tomará los correctivos del caso.

- El Comité Asesor autorizará la enajenación de cualquiera de las Inversiones Admisibles cuando lo considere conveniente. La enajenación se llevará a cabo de acuerdo con las condiciones de mercado y las previstas en este Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- La venta de los Activos Inmobiliarios se llevará a cabo bajo la supervisión del Comité Asesor. En todo caso se respetarán las cláusulas pactadas en los respectivos Contratos de Arrendamiento y los Contratos de Compraventa, tales como opciones preferenciales de compra y cláusulas de exclusividad.

### **2.3.3 Niveles de Exposición**

- Para asegurar la diversificación de arrendatarios, y así reducir el Riesgo Crediticio, el Patrimonio Autónomo tendrá los siguientes límites de exposición para su Portafolio:
  - (i) Los ingresos consolidados provenientes de un arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrán exceder el cuarenta por ciento (40%) de los Ingresos Anuales del Patrimonio Autónomo para un año calendario.
  - (ii) El valor consolidado promedio de los activos arrendados a un arrendatario y a sus Sociedades Relacionadas no podrá exceder el cuarenta por ciento (40%) del valor de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo en el año calendario.

Estos límites serán aplicables después de transcurridos veinticuatro (24) meses contados a partir de la Fecha de Suscripción del primer Tramo del Programa de Emisión.

- Para asegurar la diversificación por clases de activos y geográfica con el objetivo de reducir el Riesgo de Mercado, el Patrimonio Autónomo tendrá los siguientes límites de exposición para su Portafolio:

- (i) La exposición a cada una de las diferentes clases de Activos Inmobiliarios identificados en el numeral 2.3.1 de esta sección no podrá superar el setenta por ciento (70%) del valor de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo ni de los Ingresos Anuales del mismo.
- (ii) El valor promedio de los Activos Inmobiliarios por zona geográfica no podrá ser superior a ochenta y cinco por ciento (85%) para Bogotá, cincuenta por ciento (50%) para Medellín, cincuenta por ciento (50%) para Cali y treinta por ciento (30%) para otras zonas durante cada año.

Estos límites de exposición serán aplicables después de transcurridos veinticuatro (24) meses contados a partir de la Fecha de Suscripción del primer Tramo del Programa de Emisión.

### **2.3.4 Endeudamiento Financiero**

El Endeudamiento Financiero es común en el negocio inmobiliario por la baja volatilidad de sus flujos. Este tiene el potencial de incrementar los retornos de los Inversionistas, siempre y cuando los retornos sobre el capital sean superiores al costo efectivo del Endeudamiento Financiero.

El Endeudamiento Financiero puede estar compuesto por créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de Títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero.

- El Patrimonio Autónomo, en desarrollo de su objeto, podrá obtener recursos en virtud de Endeudamiento Financiero con el propósito de (i) realizar mejoras a los Activos Inmobiliarios, (ii) financiar el Fondo de Operación y (iii) maximizar el retorno potencial para los Inversionistas.
- El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del Valor del Patrimonio Autónomo.
- El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta por ciento (30%) del Valor del Patrimonio Autónomo.
- El Comité Asesor deberá aprobar previamente el Endeudamiento Financiero.
- El Endeudamiento Financiero se efectuará conforme a las condiciones y tasas del mercado.
- El Patrimonio Autónomo podrá garantizar el pago del Endeudamiento Financiero mediante la imposición de gravámenes sobre los activos del Patrimonio Autónomo, siempre que el valor total de los Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo sometidos a gravámenes que garanticen el pago no exceda el cincuenta por ciento (50%) del Valor del Patrimonio Autónomo.
- Los lineamientos para el Endeudamiento Financiero constituyen directrices para el manejo del Patrimonio Autónomo. En caso de que en un momento determinado el Portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustarlo a los lineamientos

de Endeudamiento Financiero contenidos en el presente Prospecto.

- De no ser posible realizar los ajustes, se le informará al Representante Legal de los Inversionistas para que convoque a una reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas, la cual tomará los correctivos del caso.

### **2.3.5 Seguros**

- Los Activos Inmobiliarios que durante la vigencia del Contrato de Fiducia sean de propiedad del Patrimonio Autónomo estarán asegurados por una aseguradora de reconocida reputación en el mercado asegurador colombiano contra los riesgos de incendio y terremoto por el valor de reposición de dichos bienes. A opción del Comité Asesor, se asegurará el riesgo de AMIT (Actos Mal Intencionados de Terceros).
- El Patrimonio Autónomo será designado como el único asegurado y beneficiario de dichas pólizas respecto a su interés asegurable en los Activos Inmobiliarios.
- Los Activos Inmobiliarios propiedad del Patrimonio Autónomo están amparados con una póliza Todo Riesgo Daños Materiales y una póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual. Con la póliza Todo Riesgo Daños Materiales se aseguran, con sujeción a los términos y condiciones descritos en dicha póliza, los daños o pérdidas materiales que sufran los Activos Inmobiliarios como consecuencia de la realización de los riesgos amparados. La póliza Todo Riesgo Daños Materiales cubre los siguientes bienes materiales propiedad del Patrimonio Autónomo o en los cuales el Patrimonio Autónomo tiene un interés asegurable: edificios, el material y equipo, el equipo eléctrico y electrónico y los cánones de arrendamiento. Así mismo dentro de la póliza Todo Riesgo Daños Materiales se tienen las siguientes coberturas: incendio, terremoto, rotura de máquinas, equipo eléctrico y electrónico, actos mal intencionados de terceros (AMIT), huelga, comisión civil o popular y terrorismo. Por su parte la póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual tiene como objeto indemnizar, con sujeción a las condiciones establecida en dicha póliza, los perjuicios que cause el Patrimonio Autónomo a terceros, los cuales estén cubiertos por la póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual.

Adicionalmente, el Comité Asesor podrá solicitarle a la Administradora que exija a cada arrendatario de los Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo que tome una póliza de cumplimiento de pago de los cánones de arrendamiento con una compañía aseguradora colombiana de reconocida reputación en el mercado asegurador colombiano.

El valor asegurado será hasta el ciento por ciento (100%) del valor de los cánones durante el término del respectivo contrato de arrendamiento y la póliza deberá estar vigente por el término del contrato de arrendamiento o por un año prorrogable anualmente, durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento. El Patrimonio Autónomo será designado como único beneficiario de las pólizas respecto a su interés asegurable.

### **2.3.6 Pago en Especie**

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 sección 1.7.13 de este Prospecto.

### **2.3.6.1 Riesgos asociados al Pago en Especie**

#### **2.3.6.1.1 Transferencia del derecho de propiedad**

En la medida que los Títulos que vayan a ser pagados en especie serán expedidos a nombre de la Persona Determinada en la fecha en que se lleve a cabo la Primera Vuelta con Pago en Especie, momento para el cual no se habrá transferido al Patrimonio Autónomo el respectivo inmueble o parte de éste, existe el riesgo que a pesar que la Persona Determinada esté registrada en DECEVAL como propietaria de los Títulos, la misma no transfiera el inmueble o parte de éste a favor del Patrimonio Autónomo.

En este caso, el Patrimonio Autónomo se vería perjudicado, dado que habría pagado por un inmueble que no sería de su propiedad y por ende que no podría explotar económicamente. Por su parte, los Inversionistas se verían afectados, ya que el monto de recursos que se les distribuiría sería inferior al que se les entregaría si el Patrimonio Autónomo estuviera explotando económicamente el inmueble que ya habría pagado.

Para minimizar la probabilidad de ocurrencia de este riesgo, se estableció en el proceso descrito en el numeral 1 de la Sección 1.7.13 del presente Prospecto, el otorgamiento de una prenda sobre los Títulos, a manera de garantía del cumplimiento de la respectiva operación. Así mismo, las promesas de compraventa que suscribe el Patrimonio Autónomo incluyen cláusulas penales, que se harían efectivas ante la no transferencia del inmueble por parte de la Persona Determinada.

#### **2.3.6.1.2 Incumplimiento de promesas de compraventa**

En el evento que el Patrimonio Autónomo llegue a incumplir una de las promesas de compraventas firmadas con ocasión a una operación de Pago en Especie, éste se vería en la obligación de pagar el valor de la cláusula penal que se haya pactado en el respectivo contrato de promesa de compraventa. Adicionalmente, el incumplimiento de las promesas de compraventa por parte del Patrimonio Autónomo podrá dar lugar a procesos de responsabilidad civil en donde el Patrimonio Autónomo se vea obligado a pagar indemnizaciones de perjuicios, además de las cláusulas penales.

### **2.3.6.1.3 Desbloqueo de los Títulos**

Para las Personas Determinadas que participen en la Primera Vuelta con Pago en Especie, existirá el riesgo de que el Patrimonio Autónomo no instruya a los depositantes directos de las Personas Determinadas que expidan la orden de desbloqueo de los Títulos que sean entregados como parte de pago de los inmuebles de las Personas Determinadas, o que DECEVAL no desbloquee los Títulos una vez haya recibido la orden de desbloqueo. Las Personas Determinadas tendrán que tomar las acciones legales correspondientes para que (i) el Patrimonio Autónomo instruya a los depositantes directos de las Personas Determinadas realizar el desbloqueo de los Títulos y/o (ii) DECEVAL realice el desbloqueo.

## 2.4 ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL SÉPTIMO TRAMO

La Fiduciaria remitirá a la Superintendencia la lista junto con sus correspondientes Avalúos Comerciales de los Activos Inmobiliarios que conformaran el séptimo Tramo, antes de la publicación del primer aviso de oferta pública del séptimo Tramo.

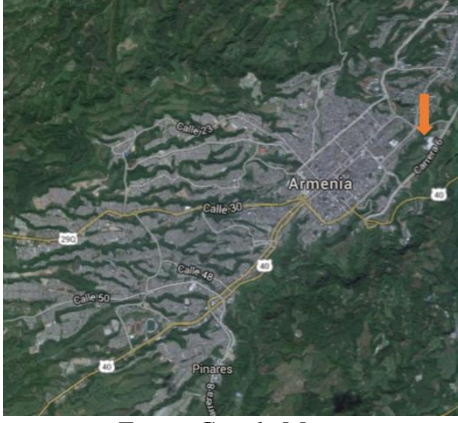

Los activos que conforman parte del séptimo Tramo fueron adquiridos con recursos provenientes de créditos que serán cancelados con los recursos de la colocación.

### 2.4.1 Descripción

El séptimo Tramo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI), está compuesto por ocho activos que fueron adquiridos en el año 2013 (Torre Pacific Pisos 12, 13, 14, 15 y 16), en el año 2014 (cuatro activos de Bodytech, Quadratto, Torre Pacific Oficinas 801, 802 y 803 y Xerox) y en el año 2015 (CESDE en Medellín). Es importante resaltar que todos son Activos Inmobiliarios de primer nivel y cuentan con sólidos arrendatarios.

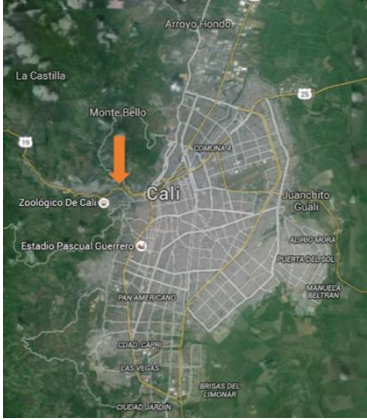
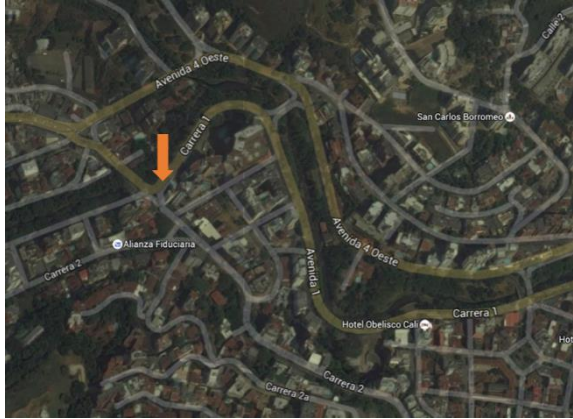
### 2.4.1.1 Locales Comerciales Bodytech

#### 2.4.1.1.1 Bodytech Sede Armenia

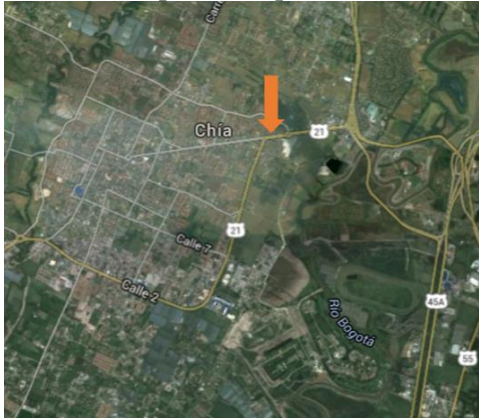

|  |   |
|--|---|
| <b>1. Nombre:</b> Club médico y deportivo Bodytech   |   |
| <b>2. Arrendatario:</b> Bodytech   |   |
| <b>3. Ciudad:</b> Armenia  |   |
| <b>4. Barrio:</b> Centro Comercial Calima  |   |
| <b>5. Dirección:</b> Carrera 6 No 3 – 180  |   |
| <b>6. Uso:</b> Comercial   |   |
| <b>7. Área arrendable:</b> 1,515 m <sup>2</sup>  |   |
| <b>8. Año de construcción:</b> 2011  |   |
| <b>9. Número de Parqueaderos:</b> 507 (Total Centro Comercial)   |   |
| <b>10. Número de Pisos:</b> 1  |   |
| <b>11. Tipo de construcción (tipo estructura):</b> Estructura en concreto y cercha metálica  |   |
| <b>12. Vías de acceso:</b> El centro comercial Calima se encuentra ubicado sobre una de las principales vías de Armenia, la carrera 6, entre la avenida las Palmas y la calle 10. De igual manera el centro comercial se encuentra servido por la carrera 12 y 14, vías que lo conectan con el centro de la ciudad.  |   |
| <b>13. Mapa Ciudad de Armenia</b>  | <b>14. Localización Bodytech Armenia</b>  |
|  <p>Fuente Google Maps</p>   |  <p>Fuente Google Maps</p> |
| <b>15. Descripción de la edificación:</b> El local de Bodytech, se encuentra ubicado en el centro comercial Calima, que cuenta con un área construida de 46,000 m <sup>2</sup> y un GLA de 24,500 m <sup>2</sup> . Bodytech es una de las semianclas del centro comercial y ocupa 4 de los 102 locales comerciales que posee el activo. El centro comercial Calima se destaca por la presencia de marcas como La 14, Homecenter, Royal Films y Happy City. |   |
| <b>16. Descripción del sector:</b> La zona de influencia del centro comercial se destaca por la presencia de estratos altos, así como por el desarrollo de urbanizaciones y edificios residenciales. Las vías que sirven el sector permiten el fácil acceso desde cualquier punto de la ciudad.  |   |



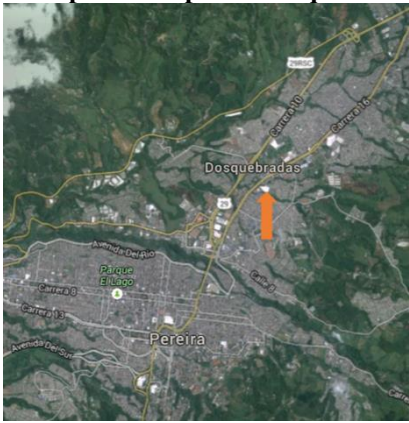
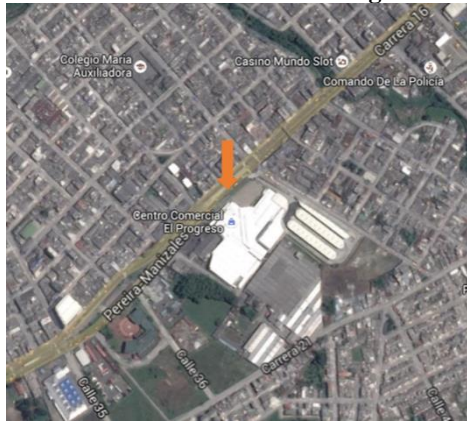
### 2.4.1.1.2 Bodytech Sede Cali

|  |  |
|--|--|
| <b>1. Nombre:</b> Club médico y deportivo Bodytech   |  |
| <b>2. Arrendatario:</b> Bodytech   |  |
| <b>3. Ciudad:</b> Cali   |  |
| <b>4. Barrio:</b> Santa Teresita   |  |
| <b>5. Dirección:</b> Calle 7 oeste No 1ª-59  |  |
| <b>6. Uso:</b> Comercial   |  |
| <b>7. Área arrendable:</b> 1,901 m <sup>2</sup>  |  |
| <b>8. Año de construcción:</b> 2010  |  |
| <b>9. Número de Parqueaderos:</b> 75   |  |
| <b>10. Número de Pisos:</b> 3 pisos y 2 sótanos  |  |
| <b>11. Tipo de construcción (tipo estructura):</b> Estructura en concreto y cercha metálica, con acabados internos en madera laminada y caucho de alto impacto.  |  |
| <b>12. Vías de acceso:</b> El activo se encuentra sobre la calle 7oeste, una de las principales vías que conecta el barrio Santa Teresita con el centro de la ciudad, de igual manera es servido por vías secundarias de alto flujo como lo son: la carrera 1, 2 y 4.  |  |
| <b>13. Mapa Ciudad de Cali</b><br> <p>Fuente Google Maps</p>   | <b>14. Localización Bodytech Cali</b><br> <p>Fuente Google Maps</p> |
| <b>15. Descripción de la edificación:</b> El edificio cuenta con un diseño moderno y funcional, propicio para las actividades desarrolladas por su ocupante, tiene 2 niveles de sótanos con espacio para 75 vehículos y zonas de bodegas. El edificio cuenta con 3 pisos, 1 mezanine y se encuentra dotado en su totalidad con sistemas de aire acondicionado y splinkers; así mismo, el activo cuenta con 1 ascensor con capacidad para 8 personas, mejorando el transporte vertical de sus usuarios. |  |
| <b>16. Descripción del sector</b> El sector de Santa Teresita en la ciudad de Cali, se destaca por ser una zona de estratos altos, donde la oferta de vías y equipamientos urbanos es muy favorable. En el sector cuenta con una alta presencia de edificios residenciales y el desarrollo de actividades mixtas como bancos, centros comerciales, notarias y restaurantes entre otros.  |  |

### 2.4.1.1.3 Bodytech Sede Chía

|   |
|---|
| <b>1. Nombre:</b> Club médico y deportivo Bodytech  |
| <b>2. Arrendatario:</b> Bodytech  |
| <b>3. Ciudad:</b> Chía  |
| <b>4. Barrio:</b> Centro Comercial Plaza Mayor  |
| <b>5. Dirección:</b> Avenida Pradilla No 5-31   |
| <b>6. Uso:</b> Comercial  |
| <b>7. Área arrendable:</b> 5,250 m <sup>2</sup>   |
| <b>8. Año de construcción:</b> 2005   |
| <b>9. Número de Parqueaderos:</b> 267 (Total Centro Comercial)  |
| <b>10. Número de Pisos:</b> 3 pisos   |
| <b>11. Tipo de construcción (tipo estructura):</b> Estructura en concreto con divisiones en drywall. Su fachada está compuesta por vidrios flotantes, mientras que sus pisos son en cerámica y lamina de caucho de alto impacto.  |
| <b>12. Vías de acceso:</b> El centro comercial Plaza Mayor, cuenta con una ubicación estratégica al estar ubicado en la entrada del municipio, sobre la principal vía de Chía (Avenida Pradilla) que cruza todo el municipio de oriente a occidente y que se encuentra a su vez servida por otras vías secundarias como la carrera 5 este y la vía Cajicá.  |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>13. Mapa Municipio de Chía</b></p>  <p>Fuente Google Maps</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p><b>14. Localización C.C. Plaza Mayor</b></p>  <p>Fuente Google Maps</p> </div> </div>                                    |
| <b>15. Descripción de la edificación:</b> Plaza Mayor es uno de los principales centros de conveniencia del municipio de Chía, cuenta con más de 8,100 m <sup>2</sup> de GLA, en 105 locales comerciales y más de 260 espacios de parqueo. El centro comercial cuenta con marcas como TIGO, ETB, Wok, SAO, BBC y servicios de salud como Colmédica y Emermédica.  |
| <b>16. Descripción del sector:</b> El municipio de Chía se destaca por su alta tasa de crecimiento poblacional, al ser uno de los destinos habitacionales preferidos de familias que emigran de Bogotá. La población de Chía se destaca por una fuerte presencia de estratos altos y el desarrollo de proyectos residenciales, comerciales y universitarios a gran escala. Chía se consolida como uno de los municipios de mayor desarrollo y expectativas de valorización de Cundinamarca. |

### 2.4.1.1.4 Bodytech Sede Dos Quebradas<sup>1</sup>

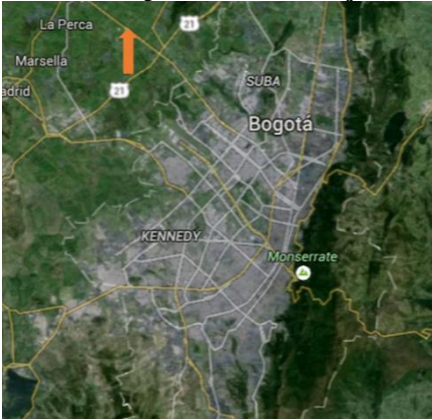
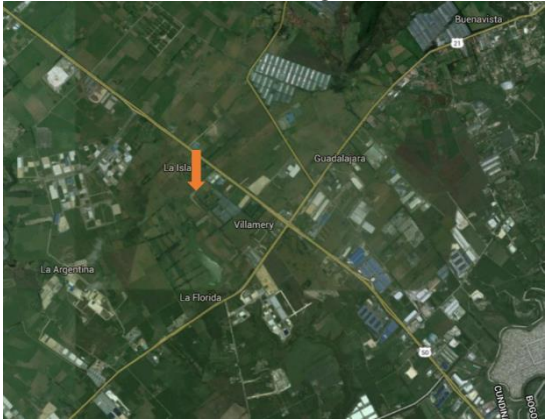
|   |   |
|---|---|
| <b>1. Nombre:</b> Club médico y deportivo Bodytech  |   |
| <b>2. Arrendatario:</b> Bodytech  |   |
| <b>3. Ciudad:</b> Dosquebradas  |   |
| <b>4. Barrio:</b> Centro Comercial El Progreso  |   |
| <b>5. Dirección:</b> Carrera 16 No 38-130   |   |
| <b>6. Uso:</b> Comercial  |   |
| <b>7. Área arrendable:</b> 1,998 m <sup>2</sup>   |   |
| <b>8. Año de construcción:</b> 2013   |   |
| <b>9. Número de Parqueaderos:</b> 226 (Total Centro Comercial)  |   |
| <b>10. Número de Pisos:</b> 2 pisos   |   |
| <b>11. Tipo de construcción (tipo estructura):</b> Estructura metálica y pisos en cerámica y lámina de caucho de alto impacto.  |   |
| <b>12. Vías de acceso:</b> El centro comercial El Progreso se encuentra ubicado sobre el corredor vial de la Avenida Simón Bolívar, exactamente entre las carreras 16 y 21, y entre las calles 36 y 43. Vale la pena mencionar que la zona cuenta con una alta oferta de transporte público gracias al servicio masivo de Megabus y las buenas condiciones de las vías que sirven el sector, permitiendo el ingreso al centro comercial desde cualquier punto del municipio y fácil acceso desde la ciudad de Pereira.    |   |
| <b>13. Mapa Municipio de Dosquebradas</b><br> <p>Fuente Google Maps</p>   | <b>14. Localización C.C. El Progreso</b><br> <p>Fuente Google Maps</p> |
| <b>15. Descripción de la edificación:</b> El centro comercial El Progreso se encuentra ubicado a 2.5 kilómetros del viaducto Cesar Gaviria Trujillo que conecta el municipio con la ciudad de Pereira. El progreso es un proyecto de capital mixto que integra el sistema masivo de transporte Megabus con el área comercial que tiene una vocación de conveniencia. El centro comercial cuenta con un área aproximada de 25,000 m <sup>2</sup> donde se destacan marcas como Metro, Royal Films, MacDonal´s entre otras. |   |
| <b>16. Descripción del sector:</b> La zona se destaca por su excelente ubicación, sobre el corredor vial Simón Bolívar, que conecta el municipio con la ciudad de Pereira, de igual manera el sector cuenta con un importante desarrollo de equipamientos urbanos al ubicarse a solo 100 metros del centro administrativo municipal y otros proyectos comerciales a gran escala como la cámara de comercio de Dosquebradas, el Centro comercial Único y el almacén Éxito de Dosquebradas.                                 |   |

<sup>1</sup> En el séptimo Tramo se titularizará el 100% del 60% de propiedad del PEI sobre este inmueble.

### 2.4.1.2 Sede Educativa CESDE

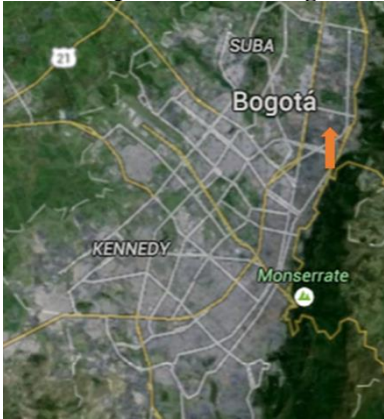
|   |  |
|---|--|
| <b>1. Nombre:</b> CESDE   |  |
| <b>2. Arrendatario:</b> CESDE   |  |
| <b>3. Ciudad:</b> Medellín  |  |
| <b>4. Barrio:</b> Bomboná   |  |
| <b>5. Dirección:</b> Carrera 49 No 48-20  |  |
| <b>6. Uso:</b> Institucional  |  |
| <b>7. Área arrendable:</b> 15,797 m <sup>2</sup> distribuidos en 3 edificios así: Principal: 3,666 m <sup>2</sup> , Ayacucho: 10,492 m <sup>2</sup> , Pascasio: 1,639 m <sup>2</sup> ).   |  |
| <b>8. Año de construcción:</b> Principal: 2006, Ayacucho: 2013, Pascasio: 1999  |  |
| <b>9. Número de Parquederos:</b> 162  |  |
| <b>10. Número de Pisos:</b> Principal: 6, Ayacucho: 9, Pascasio: 3  |  |
| <b>11. Tipo de construcción (tipo estructura):</b> La estructura de las 3 sedes es en concreto reforzado y mampostería en ladrillo. Los pisos se caracterizan por ser laminados y baldosas de alto tráfico, mientras que los techos en su mayoría son placas a la vista con iluminación fluorescente e incandescente.   |  |
| <b>12. Vías de acceso:</b> Las sedes de CESDE se encuentra en la intersección de la calle 48 con carrera 42, con acceso principal sobre estas mismas vías. La zona se encuentra servida por vías arterias como la avenida Ayacucho y la carrera 46. Adicionalmente la zona cuenta con el fácil acceso a 3 estaciones del metro (Alpujarra, San Antonio y Parque Berrio) permitiendo una oferta importante de transporte público y acceso desde cualquier punto de la ciudad.  |  |
| <p><b>13. Mapa Ciudad de Medellín</b></p>  <p>Fuente Google Maps</p>  | <p><b>14. Localización CESDE</b></p>  <p>Fuente Google Maps</p> |
| <b>15. Descripción de la edificación:</b> Las sedes educativas de CESDE se componen de dos edificaciones principales ( <b>i</b> ) la sede principal, donde a su vez se encuentra la sede Ayacucho y ( <b>ii</b> ) la sede Pascasio, la cual se encuentra frente a la sede principal, cruzando la carrera 42. ( <b>i</b> ) La sede principal es un edificio con alturas de 6 y 9 pisos, los cuales se encuentra dotados para el uso del arrendatario. El edificio está dotado con gabinetes contraincendios, sistema de ventilación y extracción mecánica, así como con 3 ascensores con capacidad para 15 y 10 personas. ( <b>ii</b> ) La sede Pascasio fue remodelada en 1999 para la operación de la sede de CESDE. El edificio tiene 3 niveles, los cuales están dotados de gabinetes contraincendios y sistemas de ventilación y extracción mecánico. |  |
| <b>16. Descripción del sector:</b> La zona de influencia de destaca por la presencia de un importante cluster universitario, lo cual ha incentivado el desarrollo de actividades mixtas en la zona, así como la aparición de edificios y conjuntos residenciales de estratos medios. La zona posee una excelente oferta de transporte público, como el tranvía, lo que permite el fácil acceso desde cualquier punto de la ciudad.  |  |

### 2.4.1.3 Parque Logístico e Industrial Quadratto

|   |   |
|---|---|
| <b>1. Nombre:</b> Parque Logístico e Industrial Quadratto   |   |
| <b>2. Arrendatario:</b> Logística de Distribución Sanchez Polo  |   |
| <b>3. Ciudad:</b> Municipio de Tenjo  |   |
| <b>4. Barrio:</b> Corredor Industrial Calle 80  |   |
| <b>5. Dirección:</b> Vereda la Punta, 900 metros autopista Bogotá – Medellín  |   |
| <b>6. Uso:</b> Parque Industrial  |   |
| <b>7. Área arrendable:</b> 20,176 m <sup>2</sup>  |   |
| <b>8. Año de construcción:</b> 2014   |   |
| <b>9. Número de Parqueaderos:</b> 41  |   |
| <b>10. Número de Pisos:</b> 2   |   |
| <b>11. Tipo de construcción (tipo estructura):</b> Sistema aperticado en concreto reforzado con estructura metálica, muros en mampostería de bloque en concreto y paneles metálicos.  |   |
| <b>12. Vías de acceso:</b> El parque logístico se encuentra ubicado en uno de los corredores industriales de mayor desarrollo de Bogotá y sus zonas periféricas, el corredor de la Calle 80, el cual se encuentra servido por la autopista Medellín que conecta el parque con la calle 80, la autopista 21 que conecta a Mosquera, Funza, Cota y Chía entre otros importantes municipios de la sabana.  |   |
| <b>13. Mapa Ciudad de Tenjo</b>   | <b>14. Localización Quadratto</b>   |
|  <p>Fuente Google Maps</p>  |  <p>Fuente Google Maps</p> |
| <b>15. Descripción de la edificación:</b> El parque fue construido en 2014 para la operación de su principal ocupante, cuenta con un GLA de 20,176 m <sup>2</sup> distribuidos en 4 bodegas, las cuales cuentan con 7 muelles de carga con plataformas hidráulicas cada una. Las bodegas tienen una altura libre de 12 metros y una resistencia en pisos de 7 toneladas por m <sup>2</sup> . El complejo se encuentra dotado con planta de tratamiento de aguas, planta eléctrica de suplencia total, circuito cerrado de televisión y gabinetes contra incendio. |   |
| <b>16. Descripción del sector:</b> El corredor de la calle 80 es uno de los corredores de mayor proyección, gracias a la gran cantidad de terrenos para desarrollar, la consolidación de importantes parques logísticos y la oferta de vías que conectan a Bogotá con municipios aledaños y otras ciudades del país. El parque se encuentra a solo 1.2 kilómetros de la glorieta de Siberia, a 2.7 kilómetros del peaje El Rosal y 9 kilómetros del aeropuerto internacional El Dorado.   |   |

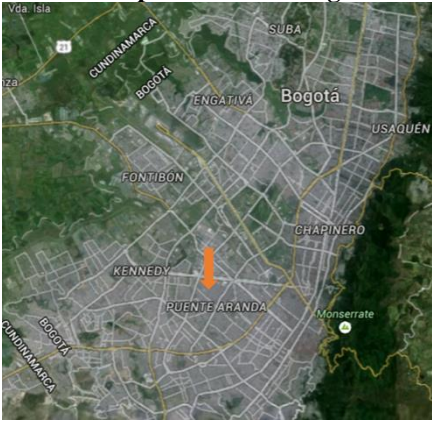
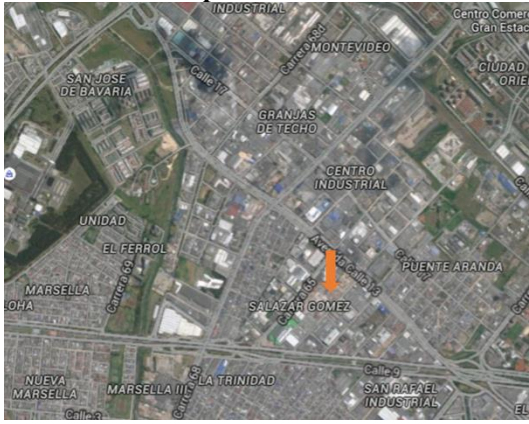
#### 2.4.1.4 Torre Pacific (Pisos 12, 13, 14, 15, 16 y oficinas 801, 802 y 803)

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>1. Nombre:</b> Torre Pacific |
|---------------------------------|

|   |   |
|---|---|
| <b>2. Arrendatarios:</b> Pacific Explotaion & Prodduction - Geofundaciones  |   |
| <b>3. Ciudad:</b> Bogotá  |   |
| <b>4. Barrio:</b> Corredor de Oficinas Santa Bárbara  |   |
| <b>5. Dirección:</b> Calle 110 No 9-25  |   |
| <b>6. Uso:</b> Oficinas Corporativas  |   |
| <b>7. Área arrendable:</b> 12,625 m <sup>2</sup>  |   |
| <b>8. Año de construcción:</b> 2010   |   |
| <b>9. Número de Parqueaderos:</b> 258 (de uso privado)  |   |
| <b>10. Número de Pisos:</b> 17 (Total edificio)   |   |
| <b>11. Tipo de construcción (tipo estructura):</b> Estructura en concreto reforzado y acero, con fachadas en vidrio flotante y marcos de aluminio.  |   |
| <b>12. Vías de acceso:</b> La Torre Pacific se encuentra ubicada en uno de los corredores de mayor valorización de Bogotá, el corredor de oficinas de Santa Bárbara, exactamente en la intersección de la carrera 9 y la carrea 11, entre calles 109 y 111. La zona está servida por vías principales como la NQS, la calle 106, la carrera 15 y la carrea 7. Recientemente la movilidad del sector se vio beneficiada con la ampliación de la carrera 11, entre calles 100 y 111.  |   |
| <b>13. Mapa Ciudad de Bogotá</b>  | <b>14. Localización Torre Pacific</b>   |
|  <p>Fuente Google Maps</p>  |  <p>Fuente Google Maps</p> |
| <b>15. Descripción de la edificación:</b> La Torre Pacific se destaca por ser uno de los edificios más modernos de la zona, cuenta con un total de 17 pisos y 5 sótanos. El edificio se encuentra equipado con sistema de splinkers, detectores de humos, circuito cerrado de televisión, planta eléctrica, sala de conferencias para 100 personas, 2 escaleras de emergencia presurizadas, sistema de aire acondicionado y helipuerto. Adicionalmente el edificio cuenta con 7 ascensores (5 de visitantes, 2 de parqueaderos y 2 de uso privado para los pisos 12 al 16). |   |
| <b>16. Descripción del sector:</b> El corredor Santa Bárbara se destaca por ser el corredor con mayor participación de espacios AAA y por presentar los mayores precios de renta por m <sup>2</sup> de Bogotá. La zona se caracteriza por el desarrollo de actividades mixtas como cluster comerciales, de salud y financieros entre otros. Vale la pena mencionar que el sector de Santa Bárbara cuenta con un alto número de conjuntos y edificios residenciales de estratos altos.   |   |

### 2.4.1.5 Call Center Xerox

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>1. Nombre:</b> Call Center Xerox |
|-------------------------------------|

|   |  |
|---|--|
| <b>2. Arrendatario:</b> ML Colombia (Filial de Xerox en Colombia)   |  |
| <b>3. Ciudad:</b> Bogotá  |  |
| <b>4. Barrio:</b> Puente Aranda   |  |
| <b>5. Dirección:</b> Carrera 65 No 10-68  |  |
| <b>6. Uso:</b> Call Center  |  |
| <b>7. Área arrendable:</b> 6,117 m <sup>2</sup>   |  |
| <b>8. Año de construcción:</b> 2003   |  |
| <b>9. Número de Parqueaderos:</b> 22  |  |
| <b>10. Número de Pisos:</b> 3   |  |
| <b>11. Tipo de construcción (tipo estructura):</b> Estructura en concreto y acero. Sus muros son en mampostería en ladrillo y pisos en vinilo de alto tráfico, madera laminada y cerámica.  |  |
| <b>12. Vías de acceso:</b> El Call Center de Xerox, está ubicado en la zona industrial y comercial de Puente Aranda, con frente sobre la carrera 65, entre calles 10 y 12. La zona está servida por importantes vías arterias como la avenida las Américas, la calle 13 y la carrera 68. Vale la pena mencionar que el sector posee fácil acceso desde cualquier punto de la ciudad gracias a la cercanía que tiene con vías como la avenida Boyacá y la carrera 50, así como una importante oferta de servicios de transporte masivo como Transmilenio y SITP. |  |
| <p><b>13. Mapa Ciudad de Bogotá</b></p>  <p>Fuente Google Maps</p>  | <p><b>14. Mapa Puente Aranda</b></p>  <p>Fuente Google Maps</p> |
| <b>15. Descripción de la edificación:</b> El activo fue construido en el año 2003, sin embargo cuenta con una remodelación y adecuación en 2013. El edificio de 3 pisos se encuentra totalmente dotado para la operación del Call Center, así mismo cuenta con sistema de splinkers, aire acondicionado con diseño bioclimático, circuito cerrado de televisión y 2 escaleras de emergencia externas. El activo tiene una zona para posibles expansiones de más de 1,000 m <sup>2</sup> .   |  |
| <b>16. Descripción del sector:</b> El sector de Puente Aranda es una zona de alta valorización, gracias a la consolidación de actividades industriales, el importante desarrollo de proyectos comerciales a gran escala y la oferta de infraestructura vial y de servicios de transporte con la que cuenta. El activo posee un potencial uso comercial a futuro.  |  |

## Avalúos Comerciales

A continuación se presenta un resumen de los Avalúos Comerciales de los Activos Inmobiliarios que conforman el séptimo Tramo:

| Activos Inmobiliarios                   | Valor Avalúo             |
|---|--------------------------|
| Bodytech Sede Armenia                   | \$3,575,000,000          |
| Bodytech Sede Cali                      | \$7,653,000,000          |
| Bodytech Sede Chía                      | \$5,493,000,000          |
| Bodytech Sede Dos Quebradas             | \$1,514,000,000          |
| CESDE                                   | \$32,295,000,000         |
| Parque Logístico e Industrial Quadratto | \$41,650,000,000         |
| Torre Pacific                           | \$131,075,000,000        |
| Call Center Xerox                       | \$31,636,000,000         |
| <b>Total</b>                            | <b>\$254,891,000,000</b> |

El valor comercial de los Activos Inmobiliarios a titularizar en el séptimo Tramo asciende a \$254,891,000,000 y corresponde al 100% de los activos relacionados.

### 2.4.2 Precio de Adquisición

El valor de compra de los Activos Inmobiliarios del séptimo Tramo incluyendo beneficencia, registro y gastos notariales es igual a \$222,392,273,701.

| Activos Inmobiliarios                   | Precio de Adquisición*   |
|---|--------------------------|
| Bodytech Sede Armenia                   | \$3,002,069,227          |
| Bodytech Sede Cali                      | \$6,474,342,068          |
| Bodytech Sede Chía                      | \$4,683,951,384          |
| Bodytech Sede Dos Quebradas             | \$1,157,424,280          |
| CESDE                                   | \$32,739,028,000         |
| Parque Logístico e Industrial Quadratto | \$39,668,404,268         |
| Torre Pacific                           | \$104,745,727,966        |
| Call Center Xerox                       | \$29,921,326,507         |
| <b>Total</b>                            | <b>\$222,392,273,701</b> |

\* Incluye Beneficencia, Registro y Gastos Notariales

### 2.4.3 Términos de los Contratos de Arrendamiento

El término de los Contratos de Arrendamiento de los Activos Inmobiliarios que conforman el séptimo Tramo se resume a continuación:



| Activos Inmobiliarios                   | Canon Anual             | Término de los Contratos | Incremento Anual |
|---|-------------------------|--------------------------|------------------|
| Bodytech Sede Armenia                   | \$332,528,580           | 20 años                  | 100% Variable    |
| Bodytech Sede Cali                      | \$738,493,956           | 20 años                  | 100% Variable    |
| Bodytech Sede Chía                      | \$573,726,840           | 20 años                  | 100% Variable    |
| Bodytech Sede Dos Quebradas             | \$211,094,664           | 20 años                  | 100% Variable    |
| CESDE                                   | \$3,036,000,000         | 10 años                  | IPC + 1%         |
| Parque Logístico e Industrial Quadratto | \$3,087,500,808         | 5 años                   | IPC + 1.5%       |
| Torre Pacific                           | \$11,399,575,488        | Varios                   | Varios           |
| Call Center Xerox                       | \$2,796,713,184         | 10 años                  | IPC + 1%         |
| <b>Total</b>                            | <b>\$22,175,633,520</b> |                          |                  |

Se estima que los Activos Inmobiliarios del séptimo Tramo generarán una renta anual superior a \$22,000MM. Los contratos de arrendamiento de los activos a titularizar tienen una duración promedio de 9.5 años<sup>2</sup>.

En el Anexo 8.1.2 se encuentran los contratos de arrendamiento.

#### 2.4.4 Diversificación

Actualmente el portafolio de Activos Inmobiliarios está compuesto por 36 activos de primer nivel.

<sup>2</sup> Corresponde al promedio ponderado según los ingresos

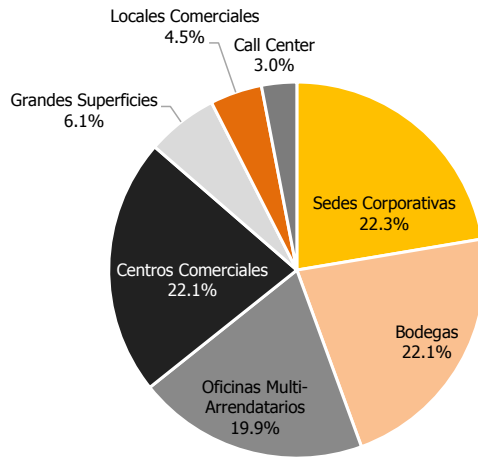
**PEI**PATRIMONIO  
ESTRATEGIAS  
INMOBILIARIAS

| Activos Inmobiliarios                    | Canon Anual              | Término de los Contratos | Incremento Anual                                      |
|--|--------------------------|--------------------------|---|
| Centro Comercial Atlantis Plaza          | \$17,962,980,344         | Varios                   | Varios  |
| Torre Corpanca                           | \$12,047,748,182         | Varios                   | Varios  |
| Sede Administrativa Isagen               | \$8,924,662,513          | 15 años                  | IPC   |
| Centro Comercial Univentas               | \$8,696,847,853          | Varios                   | Varios  |
| Centro Corporativo Helm Bank Bogotá      | \$7,551,845,834          | 10 años                  | IPC   |
| Exito Poblado                            | \$6,295,954,376          | 20 años                  | IPC & IPC+2% cada 3 años                              |
| Sede Administrativa Carvajal             | \$7,689,379,542          | 21 años                  | IPC + 11% por tres años / IPC a partir del año 4      |
| Bodega Ciplas                            | \$5,008,978,819          | 18 años                  | IPC   |
| Bodega Centro Logístico el Cortijo LG    | \$4,238,986,725          | 5 años                   | IPC   |
| Locales Comerciales las Américas         | \$4,193,940,322          | Varios                   | Varios  |
| Oficinas WBP                             | \$4,886,239,024          | Varios                   | Varios  |
| Sede Administrativa Colsanitas           | \$3,913,505,945          | 21 años                  | IPC + 1%  |
| Centro de Distribución Exito Avenida 68  | \$3,511,001,112          | 13 años                  | IPC & IPC+2% cada 3 años                              |
| Bodega Suppla Americas                   | \$2,760,866,126          | 10 años                  | IPC   |
| Oficinas Edificio Fijar 93               | \$2,537,349,055          | Varios                   | IPC   |
| Bodega Suppla Salomia                    | \$2,765,863,582          | 10 años                  | IPC + 1%  |
| Centro Corporativo Seguros del Estado    | \$2,341,130,743          | 15 años                  | IPC & IPC+ 50% del promedio IPC de 5 años cada 5 años |
| Centro Corporativo Deloitte & Touche     | \$1,948,574,064          | 16 años                  | IPC + 0,5%  |
| Bodegas y Oficinas Mapfre                | \$1,109,359,719          | 18 años                  | IPC + 1%  |
| Cinemark el Tesoro                       | \$919,258,909            | 14 años                  | Devaluación + Variable                                |
| Bodega Zona Franca del Pacifico          | \$918,081,632            | Varios                   | Varios  |
| Sucursal y Oficinas el Poblado Helm Bank | \$551,865,653            | 10 años                  | IPC   |
| Torre Pacific                            | \$11,935,116,483         | Varios                   | Varios  |
| Call Center Emergia                      | \$2,096,819,355          | 22 años                  | IPC + 1%  |
| Planta Alfacer                           | \$4,586,158,440          | 10 años                  | IPC + 1%  |
| Planta Estra                             | \$2,952,994,472          | 15 años                  | IPC + 1%  |
| Planta Xerox                             | \$2,740,447,719          | 10 años                  | IPC + 1%  |
| Quadratto                                | \$3,084,208,540          | 5 años                   | IPC + 1.5%  |
| CITTUUM                                  | \$8,221,566,596          | Varios                   | Varios  |
| Locales Comerciales Bodytech*            | \$2,036,511,120          | 20 años                  | Variable  |
| CESDE*                                   | \$2,820,000,000          | 10 años                  | IPC + 1%  |
| Centro Comercial Jardin Plaza**          | \$8,073,755,913          | Varios                   | Varios  |
| <b>Total</b>                             | <b>\$159,321,998,712</b> |                          |   |

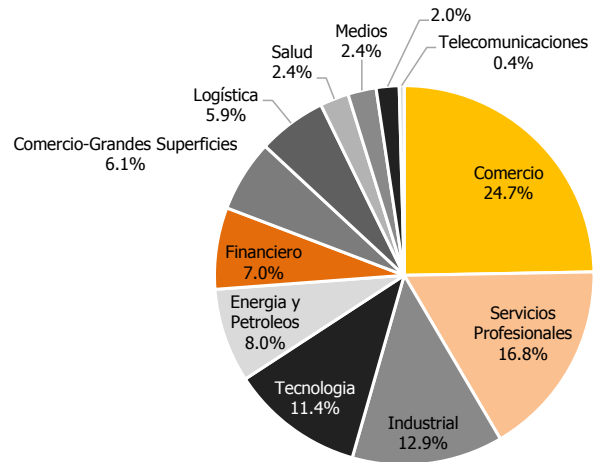
\* Incluye Bodytech Armenia, Cali, Chía, Ibagué y Dos Qubradas

\*\* Valor estimado de acuerdo al presupuesto 2015

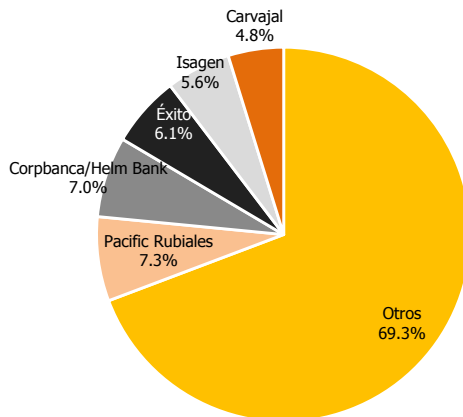
**Composición por Tipo de Activo**



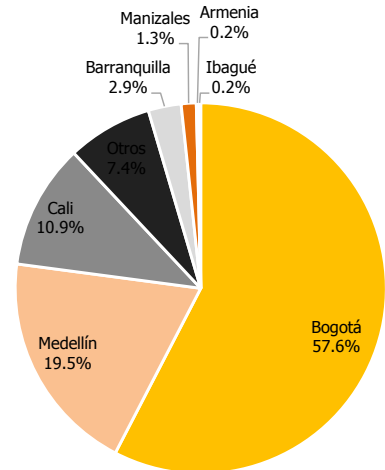
**Composición por Sector**



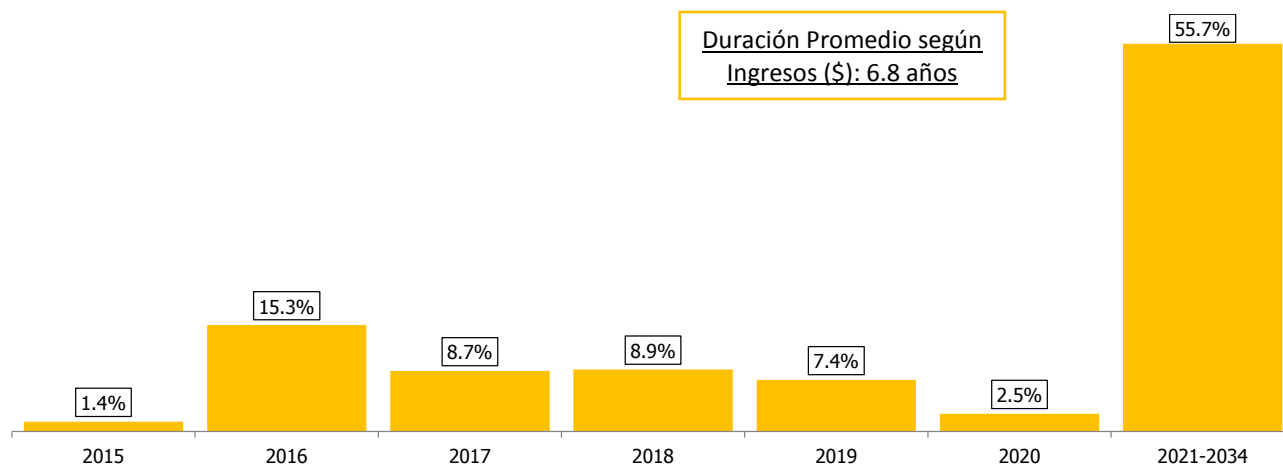
**Composición por Arrendatarios**



**Composición por Ciudad**



## Vencimiento de los contratos en el tiempo



Gracias a la gestión de la Administradora Inmobiliaria del Patrimonio Autónomo ha logrado consolidar un portafolio con arrendatarios de primer nivel, inmuebles y espacios que se ajustan a los requerimientos de los inquilinos, activos con altas oportunidades de valorización por su ubicación, especificaciones y flexibilidad de adaptarse a sus arrendatarios.

Con la emisión del séptimo Tramo se mantiene la diversificación del portafolio por tipo de activo, arrendatarios, sectores y vencimientos, alcanzando una duración promedio de los contratos de 6.8 años. Cabe resaltar que la duración promedio de los contratos sin incluir los vencimientos de los contratos de los centros comerciales es de 8.3 años.

## 2.5 ORGANOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

### 2.5.1 Administradora

A la Administradora le corresponde la administración de los activos del Patrimonio Autónomo. Terranum Inversión S.A.S antes Administradora Inmobiliaria EC S.A.S, ha sido seleccionada como Administradora del Patrimonio Autónomo por su conocimiento del sector inmobiliario y del mercado de capitales, de acuerdo con los términos del Contrato de Administración Inmobiliaria adjunto como Anexo 8.1.4 del Prospecto.

La Administradora, en su calidad de administradora inmobiliaria del Patrimonio Autónomo, actuará en nombre y representación del Patrimonio Autónomo para:

1. Llevar a cabo las labores necesarias y convenientes relacionadas con la gestión continua de la administración del Portafolio del Patrimonio Autónomo, para lo cual deberá, entre otras actividades:
  - Coordinar la celebración, renovación y terminación de los Contratos de Arrendamiento, los Contratos de Promesa de Compraventa y los Contratos de Compraventa y de todas aquellas actividades que se deriven de los mismos, y monitorear su cumplimiento.
  - Velar por el buen estado de los Activos Inmobiliarios del Portafolio y llevar a cabo las reparaciones necesarias, con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo.
  - Proponer al Comité Asesor un plan anual estratégico inmobiliario (el "Plan Estratégico") para la administración del Portafolio del Patrimonio Autónomo.
  - Monitorear el desempeño del mercado inmobiliario, con el propósito de proponer fórmulas que maximicen el rendimiento del Patrimonio Autónomo.
  - Presentar mensualmente al Comité Asesor un reporte que describa la actividad del Patrimonio Autónomo o presentar dicho reporte en cualquier momento, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud del Comité Asesor o del Agente de Manejo. Esta información estará disponible para los Inversionistas en la página web de la Administradora. En todos los casos, la Administradora velará por el fácil acceso a los reportes por parte de los Inversionistas.
  - En desarrollo de su gestión, monitorear los niveles de los Gastos de Operación, Endeudamiento Financiero, Fondo de Operación, Fondo de Readquisición y las garantías del Patrimonio Autónomo previstas en este Prospecto.
  - Adelantar las gestiones necesarias para que los arrendatarios paguen oportunamente los cánones de arrendamiento, y en caso de mora, iniciar los procesos de restitución y el cobro de cánones atrasados.

- Proponer al Comité Asesor la compra y venta de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo, procurando siempre el mayor beneficio para los Inversionistas y velando porque la composición del Portafolio cumpla con los lineamientos de la Política de Inversión.
  - Realizar la diligencia investigativa de las alternativas de inversión analizadas para el Patrimonio Autónomo.
  - Estructurar esquemas de financiación para el crecimiento del Patrimonio Autónomo para ser aprobados por el Comité Asesor.
  - Promover la estructuración de nuevos Tramos.
  - Recomendar al Comité Asesor el (los) Agente(s) Colocador(es) para la colocación de nuevos Tramos del Programa de Emisión.
  - Monitorear la elaboración y actualización de los Avalúos Comerciales sobre los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con los términos y condiciones previstos en este Prospecto.
2. Adelantar la promoción preliminar de los Títulos, de acuerdo con el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555.
  3. Proponer al Comité Asesor los cambios pertinentes al Prospecto y al Contrato de Fiducia, para su presentación a la Asamblea General de Inversionistas.
  4. Proponer al Comité Asesor el Plan de Liquidación del Patrimonio Autónomo y efectuar las gestiones necesarias para llevar a cabo el Plan de Liquidación del Patrimonio Autónomo aprobado por el Comité Asesor.
  5. Tener una página web a través de la cual informe periódicamente a los Inversionistas el comportamiento del Portafolio.

Todo acto o contrato, gravamen, disposición o limitación del dominio que lleve a cabo la Administradora en nombre y representación del Patrimonio Autónomo, que en su cuantía sea igual o exceda, en moneda legal, el equivalente a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes, requerirá la previa aprobación del Comité Asesor.

Las obligaciones de la Administradora son de medio (sin perjuicio de lo previsto en el numeral 12.3 del Contrato de Fiducia) y, por lo tanto, la Administradora hará el mejor esfuerzo en su gestión, pero no puede garantizar un resultado específico. La Administradora solamente será responsable por culpa grave o dolo en el cumplimiento de sus obligaciones.

No serán responsabilidad de la Administradora las consecuencias que traigan para el Patrimonio Autónomo: (i) el caso fortuito, (ii) la fuerza mayor, (iii) fenómenos de mercado, incluyendo, pero sin limitarse a, la devaluación, revaluación, inflación, desvalorizaciones en los Títulos, oscilaciones de mercado, congelación, o variaciones en las tasas de interés o de rendimientos, (iv) actos de autoridad, (v) alteración del orden público, paro, huelga, motín, asonada y (vi) la

desvalorización de los Activos Inmobiliarios.

## **2.5.2 Comité Asesor**

El Patrimonio Autónomo tendrá un Comité Asesor compuesto por cinco (5) miembros, el cual tomará decisiones respecto a las Inversiones Admisibles, el Programa de Emisión, la compra y venta de Activos Inmobiliarios y el Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo, dentro de los lineamientos contenidos en el presente Prospecto y el Contrato de Fiducia.

### *1. Composición del Comité Asesor:*

El Comité Asesor estará compuesto por los siguientes cinco (5) miembros y sus suplentes personales, elegidos para periodos de dos (2) años.

- El Representante Legal de los Inversionistas.
- Un representante de la Administradora.
- El gerente general de la Administradora; y
- Dos profesionales independientes, quienes deberán tener una importante trayectoria en el sector empresarial y cumplir con los criterios establecidos por la Administradora y el Representante Legal de los Inversionistas.

La Fiduciaria podrá asistir a todas las reuniones del Comité Asesor y tendrá en ellas voz, pero no voto.

Los profesionales independientes tendrán la remuneración que les asigne el Comité Asesor y podrán ser removidos por el Comité Asesor cuando éste lo estime conveniente o necesario. Estos profesionales serán designados por la Administradora y ratificados conjuntamente por la Fiduciaria y el Representante Legal de los Inversionistas.

El Comité Asesor tendrá un presidente, quien será el representante de la Administradora, y un secretario designado por el Comité Asesor.

### *2. Atribuciones del Comité Asesor*

Corresponde al Comité Asesor:

Aprobar la composición del Portafolio del Patrimonio Autónomo en cuanto a las Inversiones Admisibles.

Aprobar el Plan Estratégico presentado por la Administradora para la gestión del Patrimonio Autónomo, el cual incluye la emisión de nuevos Tramos.

Aprobar todo acto o contrato, gravamen, disposición o limitación del dominio que vaya a llevar a cabo la Administradora o la Fiduciaria en nombre y representación del Patrimonio Autónomo, que en su

cuantía sea igual o exceda, en moneda legal, el equivalente a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Aprobar el Endeudamiento Financiero, de acuerdo a los lineamientos previstos en el numeral 2.3.4 de este Prospecto.

Aprobar provisiones para la realización de Activos Inmobiliarios.

Proponer reformas al Contrato de Fiducia y al Programa de Emisión.

Aprobar el Plan de Liquidación que le presente la Administradora e informar acerca de dicho plan a la Asamblea General de Inversionistas y obtener su ratificación, en caso de que el Patrimonio Autónomo tenga que ser liquidado.

Designar el (los) Agente(s) Colocador(es) para nuevos Tramos del Programa de Emisión.

Aprobar la contratación de los Avalúos Comerciales cuando estos no vayan a ser realizados por una Lonja de Propiedad Raíz sino por uno de sus miembros, o certificado por tal agremiación, o por un avaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores.

Designar, cuando sea necesario, una nueva entidad beneficiaria del Patrimonio Autónomo.

Sin perjuicio de la diligencia requerida respecto del Comité Asesor y sus miembros, las obligaciones del Comité Asesor y de sus miembros son obligaciones de medio y no de resultado y, por lo tanto, aun cuando el Comité Asesor y sus miembros harán el mejor esfuerzo en su gestión, no pueden garantizar una rentabilidad o resultado financiero específico a los Inversionistas.

No serán responsabilidad del Comité Asesor o sus miembros las consecuencias que traigan para el Patrimonio Autónomo: (i) el caso fortuito, (ii) la fuerza mayor, (iii) fenómenos de mercado, incluyendo, pero sin limitarse a, la devaluación, revaluación, inflación, desvalorizaciones en los Títulos, oscilaciones de mercado, congelación, o variaciones en las tasas de interés o de rendimientos, (iv) actos de autoridad, (v) alteración del orden público, paro, huelga, motín, asonada y (vi) la desvalorización de los Activos Inmobiliarios.

### *3. Quórum deliberatorio y Quórum Decisorio*

El Comité Asesor deliberará y decidirá válidamente con la presencia y los votos de la mayoría de sus miembros.

### *4. Reuniones*

El Comité Asesor se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes y podrá reunirse en forma extraordinaria cuando así lo solicite por escrito cualquiera de sus miembros, con una antelación de por lo menos cinco (5) días comunes a la fecha prevista para la reunión.

El Comité Asesor también podrá reunirse sin previa citación y en cualquier lugar, cuando se encuentren reunidos la totalidad de sus miembros que actúen como principales.



El Comité Asesor también podrá tomar válidamente decisiones, cuando por escrito todos sus miembros principales expresen el sentido de su voto. Si los miembros del Comité Asesor hubieren expresado el sentido de su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término de un mes contado a partir de la primera comunicación recibida.

El presidente del Comité Asesor informará a los miembros del comité el sentido de la decisión, dentro de los cinco días siguientes a la recepción de los documentos en los que se expresa el derecho de voto.

#### 5. *Actas*

Todas las reuniones, deliberaciones y decisiones del Comité Asesor se harán constar en un libro de actas. Las actas serán firmadas por quien presida la respectiva reunión y el secretario *ad-hoc* de la misma.

Las actas de las decisiones adoptadas mediante reuniones no presenciales o cualquier otro mecanismo para la toma de decisiones deberán elaborarse y asentarse en el libro respectivo, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que concluyó el acuerdo.

#### 6. *Hojas de Vidas de los Miembros Independientes*

##### **Sol Beatriz Arango**

Sol Beatriz Arango ingresó al Grupo Nutresa hace 24 años a través de Industrias Alimenticias Noel S.A., ocupando los cargos de Directora de Planeación Financiera, Directora de la Unidad de Planeación Corporativa y Vicepresidente Financiera y de Sistemas. Pasó a Inversiones Nacional de Chocolates, hoy Grupo Nutresa, donde se desempeñó como Vicepresidente de Planeación Corporativa contribuyendo a la transformación de su arquitectura empresarial, a las adquisiciones de varias compañías y al desarrollo de nuevos negocios para el grupo.

Posteriormente la señora Sol Beatriz ejerció por siete años la Presidencia de Compañía Nacional de Chocolates y del Negocio de Chocolates de Grupo Nutresa, además de ocupar por el mismo periodo la Vicepresidencia de la Región Sur de dicho Grupo, acompañando activamente su proceso de internacionalización.

Actualmente y desde 2013 es Presidente de Servicios Nutresa S.A.S. Vicepresidente de Desarrollo Sostenible de Grupo Nutresa y Directora General de la Fundación Nutresa. Es miembro independiente de las Juntas Directivas de Protección S.A., Crystal S.A., Corporación Antioquia Presente, Corporación Unidad de Conocimiento, Asociación de Bancos de Alimentos de Colombia “ABACO”, Instituto Universitario Pascual Bravo. Es también Presidente del comité de Riesgos de Protección, miembro del comité asesor del PEI y del Comité Asesor de Agaval.

Adicionalmente ha sido miembro de otras Juntas Directivas en Colombia como Suvalor, Cementos Argos, Susalud, Fabricato, Papelsa y Comercia. En el exterior ha sido miembro de Junta Directiva en Cordialsa Boricua (Puerto Rico), Cordialsa Ecuador, Nacional de Chocolates del Perú, Nacional de Chocolates de Costa Rica, Nutresa México y Tsit Wing China, entre otras.

La señora Sol Beatriz es Ingeniera de Producción de la Universidad Eafit con postgrado en Finanzas de

la misma Universidad y posgrado en Gerencia Estratégica de la Universidad de Pace en New York. Adicionalmente cuenta con diplomados en Kellogg, Harvard University, Columbia University, Emory y Oxford, entre otras.

Adicionalmente es voluntaria en algunos proyectos sociales.

### **Julio Manuel Ayerbe**

En la actualidad, el Señor Ayerbe se desempeña como miembro de la firma Ayerbe Abogados para el desarrollo de la práctica de banca de inversión, en apoyo a los servicios legales de la firma en operaciones de M&A. Adicionalmente se desempeña como miembro de la Junta Directiva de la Organización Corona S.A., Banco Colpatria & Mercantil Colpatria, Ingenio Riopaila-Castilla S.A. y como miembro del comité de inversión de SEAF Colombia.

Entre 1997 y el 2004 el Señor Ayerbe se desempeñó como Presidente de la Organización Corona. Las ventas agregadas de Corona en el 2004 sumaron US\$650MM aproximadamente, con exportaciones en el orden de US\$100MM. Desde 1995 la Organización participa en un “joint-venture” con la empresa chilena Sodimac, para la venta al detal de productos para el mejoramiento del hogar en los almacenes Homecenter.

Anteriormente el Señor Ayerbe fue Presidente de la Corporación Financiera del Valle durante 14 años, después de ocupar varios cargos.

En este cargo construyó y amplió a varios sectores su portafolio de inversiones y complementó el posicionamiento de la firma en el área de Banca de Inversión y mediante filiales ayudó al desarrollo de actividades complementarias como el de fiduciaria, corretaje de valores y comercialización internacional. En 1993 realizó la primera emisión de acciones de una empresa Colombiana en el mercado internacional, en forma de ADR's.

El Señor Ayerbe realizó sus estudios universitarios en la Universidad de los Andes en donde obtuvo su título de Economista Industrial.

### **Ricardo Obregón**

En la actualidad, el Señor Obregón es el Presidente ejecutivo de la Junta Directiva de Inversiones Mundial, y *Senior Advisor* del fondo de capital privado Victoria Capital Partners, adicionalmente es miembro de las Juntas Directivas de Valorem S.A., del periódico el País y es miembro del Consejo Superior de la Universidad EAFIT.

El Señor Obregón ocupó la Presidencia de Carvajal S.A entre 2008 y 2012 y previamente ocupó la Presidencia de Bavaria S.A. desde el 2001 hasta el 2006, cuando se fusionó con SabMiller en la transacción privada más importante del país, valorada en US\$7,500MM. Previamente trabajó en Bavaria S.A. entre los años 1985 a 1994 donde ocupó los cargos de Director de División de Estudios Económicos (durante los dos primeros años) y de Vicepresidente de Planeación.

Entre los años 1994 a 2001 fue Presidente de SOFASA S.A., la ensambladora de Renault y Toyota. Antes de eso se desempeñó como Gerente Administrativo y Financiero y Gerente

General de la Compañía Colombiana de Envases S.A. y al inicio de su carrera trabajó en el Departamento Nacional de Planeación.

El Señor Obregón realizó sus estudios universitarios en la Escuela de Administración y Finanzas de Medellín en donde obtuvo el grado de Administración de Negocios. Tiene una Maestría en Desarrollo Económico de la Universidad de Londres, realizó una investigación en Desarrollo Económico en la Universidad de Pittsburgh y tiene un Executive MBA de la Universidad de los Andes de Bogotá.

### **Roberto Holguín**

En la actualidad el señor Holguín es miembro de la Junta Directiva del Banco Davivienda Colombia, y de su comité de crédito así como de las Juntas Directivas del Banco Davivienda en Panamá y Miami, de la Constructora Bolívar y de Brinks de Colombia. Se desempeña como vicepresidente del Consejo de la Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano así como de sus comités administrativo y financiero, de auditoría y de recursos humanos. Forma parte igualmente del comité de inversiones del Grupo Bolívar, así como de los comités de crédito, auditoría, cumplimiento y riesgo del Banco Davivienda en Panamá y Miami.

También pertenece a las Juntas Directivas de Dividendo por Colombia y de Tejido Humano, al consejo de asuntos económicos y financieros de la Arquidiócesis de Bogotá y se desempeña como mentor en el programa de Emprende País de la Fundación Bolívar Davivienda, de Endeavor Colombia y del Fondo Semilla.

El señor Holguín se vincula al Grupo Bolívar desde 1990 como presidente de Delta Bolívar Compañía de Financiamiento Comercial hasta Agosto del año 2000 fecha en la cual esta se fusiona con el Banco Davivienda y donde se desempeñó como Vicepresidente de Crédito de Empresas hasta junio del 2015. En dicho cargo tenía bajo su responsabilidad, un portafolio de créditos de aproximadamente \$20 billones tanto en Moneda Legal como Extranjera, así como las estructuraciones de créditos sindicados. De igual manera su responsabilidad incluía la cartera de créditos otorgada desde la filial del Banco Davivienda en Panamá y la sucursal de Miami así como aquellas operaciones que excedían las atribuciones locales de las filiales en Centro América: Salvador, Honduras y Costa Rica.

Con anterioridad a su vinculación al grupo Bolívar, fue el subgerente Financiero y luego comercial de la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá, socio gerente y fundador de la Compañía de Profesionales de Bolsa (miembro de la Bolsa de Bogotá ) y ocupó diversos cargos en otras entidades bancarias como los bancos de Bogotá en Colombia en calidad de vicepresidente de mercadeo y relaciones públicas, de gerente general del Banco de Bogotá International Corporation Miami; el Banco Santander como vicepresidente internacional y comercial y suplente del presidente, Banco del Comercio, Banco de Colombia y Vicepresidente de la Asociación Bancaria de Colombia.

Participó en otras Juntas Directivas, tales como Corredores Asociados, Telecom, luego Colombia Telecomunicaciones como delegado del señor presidente de la República, Interconexión Eléctrica SA ISA, Fondo de Pensiones y Cesantías Santander, Banco Tequendama, Cruz Roja Colombiana seccional Bogotá, el Hospital Lorencita Villegas de Santos, Gimnasio Moderno y el Jockey Club.

Graduado en economía de la Universidad de Georgetown en Washington D.C, obtuvo el título de especialista en finanzas de la Universidad de los Andes, y culminó el programa de

alta dirección empresarial PADE en el Instituto de Alta Dirección Empresarial Inalde. En la Universidad de los Andes forma parte del programa para presidentes de empresas. Ha participado en varias ocasiones en el seminario CEO/WPO en la Universidad de Harvard.

## 2.6 INGRESOS Y EGRESOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

### 2.6.1 Ingresos del Patrimonio Autónomo

El Patrimonio Autónomo tendrá los siguientes ingresos:

1. 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.
2. La utilidad en enajenación de activos.
3. Los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
4. La valorización o desvalorización de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
5. Los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura.

### 2.6.2 Gastos del Patrimonio Autónomo

Los siguientes son los gastos a cargo del Patrimonio Autónomo (los "Gastos de Operación"):

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos que el Patrimonio Autónomo deba asumir por concepto de impuestos.
3. Los gastos y costos de los trámites en la compra o enajenación de los Activos Inmobiliarios.
4. Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar las Inversiones Admisibles.
5. Las provisiones y amortizaciones.
6. Los seguros.
7. Las reparaciones locativas necesarias para el mantenimiento y conservación de los Activos Inmobiliarios.
8. Los Avalúos Comerciales de los Activos Inmobiliarios.
9. La comisión de la Administradora.

10. Los honorarios de abogados, excluyendo la asesoría legal de Brigard & Urrutia Abogados descrita en el numeral 6.3 la cual está incluida en la comisión de la Administradora, miembros del Comité Asesor y las comisiones de los intermediarios inmobiliarios.
11. Los gastos financieros derivados del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo.
12. 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 los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.
13. Los gastos ocasionados por Operaciones de Cobertura.
14. Las comisiones causadas en favor de entidades financieras y compañías de bolsa, generadas por asesoría financiera, negociaciones de compra y venta de valores y manejo y custodia de los Títulos, cuando sean indispensables para el desarrollo del objeto del Patrimonio Autónomo.
15. Los gastos bancarios causados por los contratos de red de oficinas, chequeras, consignaciones nacionales, cheques de gerencia, y otras comisiones bancarias por operaciones propias del Patrimonio Autónomo.
16. Los gastos causados por la adquisición, mantenimiento, adiciones y cambios en los programas de sistemas, cuando ello sea indispensable para el funcionamiento normal del Patrimonio Autónomo.
17. Los gastos ocasionados por el suministro de información a los Inversionistas (excluyendo los gastos de la Fiduciaria).
18. Los honorarios, gastos y costos de arbitramento o procesos judiciales en que deba incurrir la Fiduciaria para la defensa de los bienes e intereses del Patrimonio Autónomo, cuando las circunstancias así lo exijan. Dichos honorarios y gastos se causarán y se harán exigibles de acuerdo con lo convenido entre la Fiduciaria y quien asuma la defensa de los intereses del Patrimonio Autónomo.
19. Los gastos que genere la utilización de sistemas de información y las transacciones electrónicas necesarias para el desarrollo del objeto del Patrimonio Autónomo.
20. Los gastos de depreciación para cubrir el deterioro, la obsolescencia o el desgaste de los activos que conforman el Portafolio del Patrimonio Autónomo.
21. La provisión para la realización de activos para cubrir la posible diferencia entre el valor de venta de un Activo Inmobiliario del Patrimonio Autónomo y su Avalúo Comercial.
22. Los honorarios del Representante Legal de los Inversionistas.
23. Los honorarios de actualización de la calificación del Programa de Emisión pagaderos a la Sociedad Calificadora de Valores.

24. Los gastos que se generen en virtud de la convocatoria y reunión de la Asamblea General de Inversionistas.
25. La remuneración que deba pagarse a DECEVAL como administrador del Programa de Emisión.
26. Los gastos de mantenimiento de la inscripción de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y en la Bolsa de Colombia S.A.
27. Los gastos que se deriven de la designación de un nuevo Agente de Manejo.
28. Todos los demás gastos que se ocasionen durante la ejecución y el desarrollo del Contrato de Fiducia y la liquidación del Patrimonio Autónomo.

Si hubiere pérdidas, éstas se distribuirán entre los Inversionistas, de acuerdo con el porcentaje que represente su inversión respecto a la totalidad de Títulos en circulación del Patrimonio Autónomo.

### **2.6.3 Costos de Emisión**

Los siguientes son los costos de las emisiones a cargo del Patrimonio Autónomo (los "Costos de Emisión"):

1. La inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores y en la Bolsa de Valores.
2. Los honorarios cobrados por la Sociedad Calificadora de Valores por concepto de la calificación del Programa de Emisión.
3. La comisión de colocación de los Títulos, de acuerdo con el contrato de colocación celebrado para el efecto.
4. Honorarios de asesoría por la estructuración del proceso de titularización que sirve de base para el presente Programa de Emisión, de acuerdo con el Contrato de Administración Inmobiliaria.
5. Costos de mercadeo y promoción de la emisión, incluyendo diseño y publicación de avisos publicitarios, impresión de los prospectos y avisos de oferta pública.
6. Otros costos que de forma directa o indirecta sean necesarios para realizar emisiones.

Los Costos de Emisión del primer Tramo pagaderos antes de la colocación del primer Tramo serán asumidos por el Fideicomitente, pero serán reembolsados por el Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, con cargo a los recursos recaudados por la colocación del primer Tramo, dentro de los siete (7) días comunes siguientes a la Fecha de Suscripción del primer Tramo. Los Costos de Emisión de los Tramos posteriores serán asumidos directamente por el Patrimonio Autónomo.

Los demás costos y/o gastos en que incurra el Patrimonio Autónomo, por cualquier razón, incluyendo pero sin limitarse a, los derivados de cambios de ley, o relacionados con el ejercicio de acciones legales que se deban o decidan adelantar, quedarán a cargo del Patrimonio Autónomo, o se cubrirán en la forma en que lo decida la Asamblea General de Inversionistas, pero en ningún caso serán asumidos por la Fiduciaria y/o el Fideicomitente.

#### **2.6.4 Prelación de Pagos y Provisiones**

Luego de que la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, lleve a cabo la colocación de un Tramo y compre y entregue en arrendamiento los Activos Inmobiliarios a los que hacen referencia los Contratos de Compraventa y Contratos de Arrendamiento la Fiduciaria destinará los recursos del Patrimonio Autónomo para atender los siguientes pagos y provisiones, observando el orden previsto a continuación:

1. Primero, pagará los Costos de Emisión descritos en el numeral 2.6.3 de este Prospecto.
2. Segundo, pagará los Gastos de Operación causados en el orden previsto en el numeral 2.6.2 de este Prospecto.
3. Tercero, amortizará los pagos de capital por concepto de Endeudamiento Financiero.
4. Cuarto, provisionará mensualmente las sumas requeridas para el Fondo de Operación teniendo en cuenta el Flujo de Caja presupuestado, y siguiendo las instrucciones que para tal efecto le dé la Administradora.
5. Quinto, provisionará anualmente las sumas requeridas para el Fondo de Readquisición, de acuerdo con las instrucciones del Comité Asesor.
6. Sexto, pagará semestralmente los Rendimientos Distribuibles a los Inversionistas, si fuere del caso.
7. Séptimo, adquirirá las Inversiones Admisibles, de acuerdo con las instrucciones del Comité Asesor.
8. Finalmente, si después de atender los pagos previstos en los numerales (1.) a (7.) anteriores, existieren saldos restantes (los "Excedentes de Liquidez"), se invertirán en Activos Financieros e instrumentos de cobertura.

#### **2.6.5 Cuentas Bancarias**

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 contables con la autorización previa y escrita del Comité Asesor. La Fiduciaria administrará los recursos depositados en las cuentas bancarias mediante la siguiente separación contable:

1. Cuenta de Fondo de Operación

En esta cuenta se apropiarán mensualmente todos los ingresos del Patrimonio Autónomo que se destinarán al pago de los Gastos de Operación y Costos de Emisión.

2. Cuenta del Fondo de Readquisición

En esta cuenta se provisionarán anualmente las sumas requeridas para el Fondo de Readquisición, de acuerdo con las instrucciones del Comité Asesor.

### 3. Cuenta de Rendimientos Distribuibles

En esta cuenta se provisionarán semestralmente los Rendimientos Distribuibles para los Inversionistas, de acuerdo con las instrucciones del Comité Asesor.

### 4. Cuenta de Excedentes de Liquidez

Si después de atender los pagos y provisiones previstos en los numerales 1 a 3 anteriores existieren saldos restantes, dichos saldos se apropiarán en esta cuenta.

## 2.7 VALORACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

El valor del Patrimonio Autónomo en la Fecha de Suscripción del primer Tramo, fue el monto recibido de los Inversionistas por la colocación del Primer Tramo.

El Valor del Patrimonio Autónomo se determinará de acuerdo con lo establecido en la sección 6.2.1 del Capítulo I de la Circular 100 de 1995 de la Superintendencia y las normas que la adicionen o modifiquen.

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

Para el caso de los Activos Inmobiliarios, el valor comercial estará dado por su último Avalúo Comercial, con un incremento por valorización del IPC desde la fecha en que se realizó el avalúo hasta el día anterior a la fecha del siguiente Avalúo Comercial. Ningún Avalúo Comercial podrá tener una vigencia superior a doce (12) meses. La diferencia entre el valor comercial de los Activos Inmobiliarios y su valor contable será registrada como un superávit por valorización.

La Fiduciaria presentará los Avalúos Comerciales al Comité Asesor, dentro de los tres (3) primeros meses del año y antes de que se lleve a cabo la Asamblea General de Inversionistas.

Los Avalúos Comerciales y sus actualizaciones deberán ser elaborados directamente por una Lonja de Propiedad Raíz de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico o, 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 Avaluadores.

## 2.8 LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO



Los Títulos se redimirán cuando se extinga el Patrimonio Autónomo.

### **2.8.1 Terminación Anticipada**

Las siguientes son las causales de terminación anticipada del Patrimonio Autónomo:

1. Por cumplimiento de su objeto.
2. Por orden de autoridad competente.
3. Por la ocurrencia de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en los numerales 4º, 5º, 6º y 11º de dicho artículo.
4. Por imposibilidad absoluta de realizar la finalidad propuesta.
5. Por decisión de los Inversionistas que representen por lo menos el ochenta por ciento (80%) de los Títulos en circulación en la fecha en que se adopte la decisión.
6. La desaparición legal, insolvencia, disolución, liquidación, toma de posesión o cierre de la Fiduciaria no serán consideradas como causal para la terminación del Patrimonio Autónomo. En cualquiera de los eventos mencionados, el Fideicomitente, con la previa aprobación del Representante Legal de los Inversionistas, podrá designar una nueva sociedad fiduciaria, a la cual la Fiduciaria le cederá del Contrato de Fiducia, con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo.
7. La liquidación del Centro Rural Sofía Koppel de Pardo no será causal para la terminación del Patrimonio Autónomo. En caso de presentarse dicha liquidación, la Asociación Santa Cruz sucederá al Centro Rural Sofía Koppel de Pardo, en su calidad de beneficiaria del Patrimonio Autónomo, en los mismos términos y condiciones previstos en el Contrato de Fiducia. El Comité Asesor tendrá la obligación de designar, siempre que sea necesario, un reemplazo del titular del Beneficio de la Fundación del Patrimonio Autónomo.
8. La liquidación del Originador no será causal de liquidación del Patrimonio Autónomo.
9. La liquidación de la Administradora no será causal para la terminación del Patrimonio Autónomo. De presentarse, la Fiduciaria convocará a la Asamblea General de Inversionistas para que escoja otra Administradora, que cumpla con todas las condiciones establecidas en el Contrato de Administración Inmobiliaria.
10. La disolución del administrador del Programa de Emisión no será causal para la terminación del Patrimonio Autónomo. De presentarse, la Fiduciaria escogerá otro depósito centralizado de valores para que actúe como administrador del Programa de Emisión, que cumpla con todas las condiciones establecidas en el Contrato de Depósito y Administración con DECEVAL. Si la Fiduciaria no logra encontrar otro depósito centralizado de valores para este fin, el Agente de Manejo, con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo, emitirá los Títulos físicos, y la emisión se volverá una emisión materializada.
11. Terminación Unilateral: La Fiduciaria, en los casos señalados en la ley y preservando los derechos de terceros de buena fe, podrá terminar unilateralmente el presente Contrato y,

en consecuencia, proceder a su liquidación, cuando a su juicio se determine que el Fideicomitente adelanta o ha realizado operaciones de Lavado de Activos.

### **2.8.2 Liquidación del Patrimonio Autónomo**

Una vez se configure alguna de las causales de terminación anticipada del Patrimonio Autónomo, se procederá a su liquidación de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Un perito nombrado por el Comité Asesor establecerá el avalúo de los activos de propiedad del Patrimonio Autónomo al momento de su liquidación. Tratándose de Activos Inmobiliarios, el perito llevará a cabo un Avalúo Comercial. Este deberá ser un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o ser un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores.
2. Una vez se tenga el valor actualizado de los activos del Patrimonio Autónomo, la Administradora presentará al Comité Asesor un plan para la liquidación del Patrimonio Autónomo (el "Plan de Liquidación"), para su aprobación. El Plan de Liquidación detallará el proceso de enajenación de todos los activos del Patrimonio Autónomo con el fin de maximizar su valor en un período de tiempo que se estime prudencial. En cualquier evento el Plan de Liquidación incluirá la venta de los Activos Inmobiliarios que sean necesarios para cubrir los costos y gastos de la liquidación.
3. La Fiduciaria procederá a liquidar el Patrimonio Autónomo, de acuerdo con los parámetros previstos en Plan de Liquidación del Patrimonio Autónomo, y siguiendo el siguiente procedimiento:
  - La Fiduciaria informará a los Inversionistas mediante un aviso publicado en un diario de amplia circulación nacional acerca de la liquidación del Patrimonio Autónomo y señalará el plazo que tienen los Inversionistas para comparecer a la oficina principal de la Fiduciaria (en Bogotá) para redimir sus Títulos, el cual no será inferior a diez (10) días, ni superior a treinta (30) días comunes contados a partir de la fecha de publicación.
  - La Fiduciaria procederá a pagar todas las obligaciones externas a cargo del Patrimonio Autónomo pendientes de pago, según las disponibilidades de caja. Si la disponibilidad de caja fuere insuficiente, la Fiduciaria venderá los activos del Patrimonio Autónomo que se requieran para atender los gastos y costos de liquidación y las obligaciones externas del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con los términos del Plan de Liquidación del Patrimonio Autónomo.
  - Una vez pagadas todas las obligaciones externas del Patrimonio Autónomo, la Fiduciaria procederá a vender la totalidad de los activos del Patrimonio Autónomo y a distribuir la totalidad de los recursos que lo integren entre sus Inversionistas, en proporción a la participación que cada uno de ellos tenga en el Patrimonio Autónomo y DECEVAL procederá a cancelar la correspondiente participación del Inversionistas en el Macrotítulo.
  - Si algún o algunos Inversionistas no se hicieren presentes a redimir sus Títulos dentro del plazo indicado, la Fiduciaria procederá a consignar las sumas correspondientes a favor de dichos Inversionistas ante una entidad legalmente autorizada para recibir depósitos judiciales, entendiéndose que el pago se efectúa mediante la respectiva consignación.

- Si existieren activos de propiedad del Patrimonio Autónomo que no hayan sido vendidos dentro de los plazos previstos en el Plan de Liquidación, la Fiduciaria procederá a transferir la propiedad sobre los mismos en común y pro-indiviso a favor de los Inversionistas que figuren inscritos como tales en el libro de la Fiduciaria, a *pro rata* de su participación en el Patrimonio Autónomo.
4. La Fiduciaria citará a los Inversionistas y al Comité Asesor a una reunión mediante un aviso publicado en un periódico de amplia circulación nacional para presentarles las cuentas y estados correspondientes. Esta reunión no podrá celebrarse antes de los cinco (5) días hábiles siguientes a la publicación del aviso.  
  
Si alguno de los citados no compareciere a la reunión, el Agente de Manejo remitirá la rendición de cuentas y el estado del Patrimonio Autónomo a la dirección del Inversionista registrada ante la Fiduciaria. La rendición de cuentas se entenderá aprobada si no es objetada por el Representante Legal de los Inversionistas o el Comité Asesor dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su envío.
  5. Luego de vencido el término de diez (10) días hábiles, se llevará a cabo una segunda reunión en la cual se suscribirá un acta final por los presentes o la Fiduciaria (si fuere el caso) y dicha acta formalizará la liquidación final del Patrimonio Autónomo.
  6. Si alguno de los presentes en la segunda reunión no estuviere de acuerdo con las cuentas o la liquidación, podrá dejar las constancias del caso, lo cual no impedirá que se lleve a cabo la liquidación.

## 2.9 PROYECCIONES FINANCIERAS

Las proyecciones financieras que se presentan a continuación tienen como único objetivo, servir de simple referencia a los Inversionistas que estén interesados en este proceso de titularización. Ni los parámetros, ni las proyecciones, ni los resultados, comprometen a ninguna de las partes intervinientes en el presente proceso. Por lo tanto, dichas proyecciones no constituyen de manera alguna compromisos en cuanto a rentabilidades futuras de los Títulos.

Adicionalmente, al tratarse de un Programa de Emisión, el Patrimonio Autónomo será un vehículo dinámico que podrá ampliar su Portafolio con la emisión de nuevos Tramos hasta completar su cupo autorizado. Es por esto que para esta simulación solamente se tomaron en cuenta las Inversiones Admisibles actuales y aquellas que conforman el séptimo Tramo, pero a medida que se emitan nuevos Tramos, estos resultados se actualizarán.

Finalmente, las proyecciones fueron efectuadas con base en los parámetros que a la Fecha de Emisión del séptimo Tramo estaban acordes con la realidad macroeconómica, social y financiera del país. Dichos parámetros pueden sufrir alteraciones que pueden afectar las proyecciones y sus resultados, particularmente la rentabilidad esperada, sin que estos cambios comprometan de forma alguna a las partes intervinientes en el presente proceso.

### 2.9.1 Estados Financieros Iniciales

El balance inicial del Patrimonio Autónomo estuvo constituido por la suma de un millón de pesos (\$1,000,000) moneda legal colombiana y los Contratos de Compraventa previstos en el Anexo 8.1.1 de este Prospecto.

| Activos              |                    | Patrimonio              |                    |
|----------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| Caja                 | \$1,000,000        | Derechos en Fideicomiso | \$1,000,000        |
| <b>Total Activos</b> | <b>\$1,000,000</b> | <b>Total Patrimonio</b> | <b>\$1,000,000</b> |

Cifras en Pesos

### 2.9.2 Parámetros

A continuación se presenta, a manera de ejemplo, un resumen de los principales parámetros para las proyecciones financieras para un horizonte de 10 años.

**Supuestos Macroeconómicos:** se presentan a continuación los Supuestos Macroeconómicos utilizados para el modelo financiero.

### Supuestos Macroeconomicos

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

|                   | Año 1   | Año 2   | Año 3   | Año 4   | Año 5   | Año 6   | Año 7   | Año 8   | Año 9   | Año 10  |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Inflación Interna | 5.70%   | 3.70%   | 3.10%   | 3.10%   | 3.10%   | 3.10%   | 3.10%   | 3.10%   | 3.10%   | 3.10%   |
| DTF               | 4.30%   | 4.30%   | 4.30%   | 4.30%   | 4.30%   | 4.30%   | 4.30%   | 4.30%   | 4.30%   | 4.30%   |
| SMLV              | 644,350 | 670,768 | 698,270 | 726,899 | 756,702 | 787,727 | 820,023 | 853,644 | 888,644 | 925,078 |

**Estados Financieros:** Los valores empleados como saldos iniciales para la elaboración del modelo

financiero corresponden a los Estados Financieros del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias emitidos por el agente de manejo con corte a diciembre 31 de 2014, que podrán ser consultados en la siguiente página web: [www.pei.com.co](http://www.pei.com.co) en la ruta *Inversionistas/ Estados Financieros/ Diciembre de 2014*.

**Ingresos:** Los ingresos provenientes de los cánones de arrendamiento están proyectados con base en los Contratos de Arrendamiento pactados actualmente, asumiendo una renovación automática a precios de mercado para aquellos contratos que se vencen durante el período de la proyección.

**Tasa de Vacancia:** Aunque la tasa de vacancia promedio del portafolio en lo corrido de 2015 (del 1 de enero de 2015 al 30 de septiembre de 2015) es del 2.8%, dicha tasa se proyecta en los niveles que muestra la tabla a continuación.

|                             | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <i>% de Ingresos Brutos</i> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Vacancia                    | 3.0% | 3.7% | 4.3% | 5.0% | 5.0% | 5.0% | 5.0% | 5.0% | 5.0% | 5.0% |

**Costos de Emisión:** Los Costos de Emisión descritos en el numeral 2.6.3 del presente Prospecto se calcularon de acuerdo con las tarifas vigentes a la fecha del Registro Nacional de Valores y Emisores, la Bolsa de Valores de Colombia, la sociedad calificadora y las condiciones pactadas en los contratos de colocación y estructuración.

**Gastos de Operación:** Los Gastos de Operación descritos en el numeral 2.6.2 del presente Prospecto se pueden clasificar en tres categorías:

1. Los Gastos de Operación relacionados con la emisión se proyectaron de acuerdo con el esquema tarifario actual, incrementándose anualmente con el IPC o la variación de (SMMLV). Entre estos gastos se encuentra la comisión del Agente de Manejo, la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores, la revisión de la calificación, el mantenimiento de la inscripción de los Títulos en la Bolsa de Valores de Colombia, los honorarios del Representante Legal de los Inversionistas y DECEVAL.
2. Los Gastos de Operación relacionados con los Activos Inmobiliarios e impuestos se proyectaron de acuerdo con las tarifas legales. Entre estos gastos se encuentran los derechos notariales, el impuesto y derecho de registro, el gravamen a los movimientos financieros y el ICA. En los rubros relacionados con Activos Inmobiliarios que involucran tanto al comprador como al vendedor, se utilizaron los estándares comerciales para asignar el gasto entre las partes.
3. Finalmente, los otros Gastos de Operación se proyectaron de acuerdo con lo pactado en el presente Prospecto, las cifras actuales para el 2015 y el comportamiento histórico de los Activos Inmobiliarios. Entre estos gastos se encuentran los prediales, seguros, reparaciones locativas, costo de avalúos comerciales, administración inmobiliaria, etc.

### 2.9.3 Flujo de Caja Proyectado

A continuación se presenta un breve resumen de los estados financieros proyectados y el resultante flujo de caja. Es importante mencionar que las cifras financieras proyectadas tienen en consideración

únicamente los activos que hacen parte del portafolio del PEI actualmente. En el Anexo 8.3.3 se presenta el modelo financiero detallado.

## Estado de Resultados

### Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

| Millones de Pesos              | 31-dic-15      | 31-dic-16      | 31-dic-17      | 31-dic-18      | 31-dic-19      | 31-dic-20      | 31-dic-21      | 31-dic-22      | 31-dic-23      | 31-dic-24      |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ingresos Brutos                | 145,959        | 168,679        | 172,109        | 178,038        | 183,869        | 191,934        | 198,343        | 205,081        | 212,115        | 218,964        |
| Vacancias                      | -4,289         | -6,075         | -7,328         | -8,752         | -9,043         | -9,447         | -9,767         | -10,104        | -10,456        | -10,798        |
| Ingresos por Valorización      | 56,248         | 101,392        | 73,321         | 65,577         | 68,036         | 70,588         | 73,235         | 75,981         | 78,831         | 81,788         |
| <b>Ingresos Netos</b>          | <b>197,919</b> | <b>263,996</b> | <b>238,102</b> | <b>234,864</b> | <b>242,861</b> | <b>253,075</b> | <b>261,811</b> | <b>270,958</b> | <b>280,491</b> | <b>289,953</b> |
| Gastos de Operacion            | -16,928        | -21,612        | -22,347        | -23,113        | -23,586        | -24,229        | -25,390        | -26,666        | -27,514        | -29,103        |
| Gastos de Administracion       | -24,240        | -21,497        | -22,584        | -23,470        | -24,333        | -25,246        | -26,178        | -27,144        | -28,148        | -29,187        |
| <b>Total Gastos Operativos</b> | <b>-41,168</b> | <b>-43,110</b> | <b>-44,931</b> | <b>-46,583</b> | <b>-47,919</b> | <b>-49,475</b> | <b>-51,567</b> | <b>-53,810</b> | <b>-55,662</b> | <b>-58,291</b> |
| <b>Utilidad Operativa</b>      | <b>156,751</b> | <b>220,886</b> | <b>193,171</b> | <b>188,280</b> | <b>194,942</b> | <b>203,601</b> | <b>210,244</b> | <b>217,148</b> | <b>224,829</b> | <b>231,663</b> |
| Ingresos Financieros           | 1,420          | 2,361          | 2,624          | 2,626          | 2,688          | 2,776          | 2,912          | 3,008          | 3,101          | 3,202          |
| Gastos Financieros             | -16,660        | -10,984        | -11,232        | -11,232        | -11,232        | -11,232        | -11,232        | -11,232        | -11,232        | -11,232        |
| <b>Utilidad Neta</b>           | <b>141,511</b> | <b>212,263</b> | <b>184,563</b> | <b>179,675</b> | <b>186,398</b> | <b>195,144</b> | <b>201,924</b> | <b>208,924</b> | <b>216,697</b> | <b>223,633</b> |

## Balance General

### Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

| Millones de Pesos                                     | 31-dic-15        | 31-dic-16        | 31-dic-17        | 31-dic-18        | 31-dic-19        | 31-dic-20        | 31-dic-21        | 31-dic-22        | 31-dic-23        | 31-dic-24        |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Activo</b>   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Excedentes de Liquidez                                | 8,077            | 8,075            | 8,077            | 8,077            | 8,077            | 8,077            | 8,077            | 8,077            | 8,077            | 8,077            |
| Caja operativa  | 4,507            | 4,509            | 4,509            | 4,510            | 4,510            | 4,510            | 4,510            | 4,510            | 4,510            | 4,510            |
| Cuentas por Cobrar                                    | 1,999            | 2,311            | 2,358            | 2,439            | 2,519            | 2,629            | 2,717            | 2,809            | 2,906            | 3,000            |
| Comisión Estructuración                               | 3,615            | 3,615            | 3,615            | 3,615            | 3,615            | 3,615            | 3,615            | 3,615            | 3,615            | 3,615            |
| <b>Activos Operativos</b>                             | <b>5,615</b>     | <b>5,926</b>     | <b>5,973</b>     | <b>6,054</b>     | <b>6,134</b>     | <b>6,245</b>     | <b>6,332</b>     | <b>6,425</b>     | <b>6,521</b>     | <b>6,615</b>     |
| Terrenos  | 446,324          | 474,124          | 494,125          | 511,990          | 530,501          | 549,681          | 569,555          | 590,147          | 611,484          | 633,592          |
| Construcciones  | 1,181,540        | 1,263,963        | 1,319,656        | 1,369,798        | 1,421,862        | 1,475,909        | 1,531,990        | 1,590,219        | 1,650,665        | 1,713,386        |
| Activos Fijos Brutos                                  | 1,627,864        | 1,738,086        | 1,813,780        | 1,881,788        | 1,952,363        | 2,025,590        | 2,101,544        | 2,180,366        | 2,262,149        | 2,346,978        |
| Activos Fijos Netos                                   | 1,627,864        | 1,738,086        | 1,813,780        | 1,881,788        | 1,952,363        | 2,025,590        | 2,101,544        | 2,180,366        | 2,262,149        | 2,346,978        |
| Fondo de Readquisición                                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| <b>Total Activos</b>                                  | <b>1,646,063</b> | <b>1,756,596</b> | <b>1,832,340</b> | <b>1,900,428</b> | <b>1,971,083</b> | <b>2,044,421</b> | <b>2,120,463</b> | <b>2,199,377</b> | <b>2,281,257</b> | <b>2,366,180</b> |
| <b>Pasivos</b>  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Pasivos Financieros                                   | 149,717          | 154,559          | 154,559          | 154,559          | 154,559          | 154,559          | 154,559          | 154,559          | 154,559          | 154,559          |
| Pasivos Operativos                                    | 34,026           | 33,592           | 30,995           | 28,415           | 25,674           | 23,026           | 20,662           | 18,361           | 15,826           | 13,697           |
| <b>Total Pasivos</b>                                  | <b>183,742</b>   | <b>188,151</b>   | <b>185,554</b>   | <b>182,973</b>   | <b>180,233</b>   | <b>177,585</b>   | <b>175,221</b>   | <b>172,920</b>   | <b>170,385</b>   | <b>168,256</b>   |
| <b>Patrimonio</b>                                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Capital   | 725,761          | 725,763          | 725,763          | 725,763          | 725,763          | 725,763          | 725,763          | 725,764          | 725,764          | 725,764          |
| Aportes Prima en Colocación de Acciones               | 347,745          | 347,745          | 347,745          | 347,745          | 347,745          | 347,745          | 347,745          | 347,745          | 347,745          | 347,745          |
| Utilidades Acumuladas                                 | 50,794           | 102,205          | 208,331          | 286,671          | 357,341          | 430,738          | 506,724          | 585,132          | 666,348          | 750,764          |
| Utilidades Del Período                                | 63,906           | 118,619          | 90,831           | 83,161           | 85,886           | 88,475           | 90,894           | 93,701           | 96,900           | 99,537           |
| Resultados Acumulados Proceso de Convergencia a NIIFS | 282,814          | 282,812          | 282,814          | 282,814          | 282,814          | 282,814          | 282,814          | 282,814          | 282,814          | 282,814          |
| Costos Emisión Acumulados                             | -8,699           | -8,699           | -8,699           | -8,699           | -8,699           | -8,699           | -8,699           | -8,699           | -8,699           | -8,699           |
| <b>Total Patrimonio</b>                               | <b>1,462,321</b> | <b>1,568,445</b> | <b>1,646,786</b> | <b>1,717,455</b> | <b>1,790,851</b> | <b>1,866,836</b> | <b>1,945,242</b> | <b>2,026,457</b> | <b>2,110,872</b> | <b>2,197,924</b> |
| <b>Pasivos + Patrimonio</b>                           | <b>1,646,063</b> | <b>1,756,596</b> | <b>1,832,340</b> | <b>1,900,428</b> | <b>1,971,083</b> | <b>2,044,421</b> | <b>2,120,463</b> | <b>2,199,377</b> | <b>2,281,257</b> | <b>2,366,180</b> |

## Valor del Título

### Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

| Millones de Pesos                | 31-dic-15 | 31-dic-16 | 31-dic-17 | 31-dic-18 | 31-dic-19 | 31-dic-20 | 31-dic-21 | 31-dic-22 | 31-dic-23 | 31-dic-24 |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Valor del Título Método Contable | 8.21      | 8.81      | 9.24      | 9.64      | 10.05     | 10.48     | 10.92     | 11.38     | 11.85     | 12.34     |
| Valorización del Título          | 7.3%      | 5.0%      | 4.3%      | 4.3%      | 4.2%      | 4.2%      | 4.2%      | 4.2%      | 4.2%      | 4.1%      |

## Flujo de Caja

### Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

| Millones de Pesos   | 31-dic-15      | 31-dic-16      | 31-dic-17      | 31-dic-18      | 31-dic-19      | 31-dic-20      | 31-dic-21      | 31-dic-22      | 31-dic-23      | 31-dic-24      |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| NOI   | 124,742        | 140,992        | 142,433        | 146,173        | 151,239        | 158,258        | 163,186        | 168,311        | 174,145        | 179,062        |
| EBITDA  | 100,502        | 119,495        | 119,850        | 122,703        | 126,906        | 133,013        | 137,009        | 141,166        | 145,997        | 149,875        |
| Inversión en Capital de Trabajo                             | -1,159         | -747           | -2,644         | -2,662         | -2,821         | -2,759         | -2,452         | -2,393         | -2,632         | -2,223         |
| CAPEX   | -140,161       | -8,831         | -2,373         | -2,430         | -2,539         | -2,639         | -2,719         | -2,840         | -2,952         | -3,041         |
| <b>Flujo de Operación</b>                                   | <b>-40,818</b> | <b>109,917</b> | <b>114,832</b> | <b>117,611</b> | <b>121,547</b> | <b>127,615</b> | <b>131,837</b> | <b>135,933</b> | <b>140,414</b> | <b>144,610</b> |
| Ingresos Financieros  | 1,420          | 2,361          | 2,624          | 2,626          | 2,688          | 2,776          | 2,912          | 3,008          | 3,101          | 3,202          |
| Gastos Financieros  | -16,660        | -10,984        | -11,232        | -11,232        | -11,232        | -11,232        | -11,232        | -11,232        | -11,232        | -11,232        |
| Amortización / Nueva Deuda                                  | -90,579        | 4,842          | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Capitalizaciones  | 251,866        | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Flujo de Caja Neto</b>                                   | <b>105,230</b> | <b>106,136</b> | <b>106,225</b> | <b>109,005</b> | <b>113,002</b> | <b>119,159</b> | <b>123,517</b> | <b>127,709</b> | <b>132,283</b> | <b>136,580</b> |
| <b>Fondo de Readquisición</b>                               | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| <b>Flujo de Caja Neto después de Fondo de Readquisición</b> | <b>105,230</b> | <b>106,136</b> | <b>106,225</b> | <b>109,005</b> | <b>113,002</b> | <b>119,159</b> | <b>123,517</b> | <b>127,709</b> | <b>132,283</b> | <b>136,580</b> |
| Rendimientos  | 101,626        | 106,136        | 106,225        | 109,006        | 113,002        | 119,159        | 123,517        | 127,709        | 132,283        | 136,580        |
| Devolución de Capital                                       | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Rendimientos Distribuibles</b>                           | <b>101,626</b> | <b>106,136</b> | <b>106,225</b> | <b>109,005</b> | <b>113,002</b> | <b>119,159</b> | <b>123,517</b> | <b>127,709</b> | <b>132,283</b> | <b>136,580</b> |

## 2.9.4 Rentabilidad Esperada

Con base en los parámetros señalados anteriormente, se calculó la rentabilidad esperada para un horizonte de diez (10) años asumiendo para el caso base un precio de suscripción de ocho millones quinientos ochenta mil pesos (\$8,580,000) moneda legal colombiana y una valorización real de los Activos Inmobiliarios del 0.5%. Con base en esto, el caso base arroja una rentabilidad anual para los inversionistas que ingresan en el séptimo Tramo que se encuentra en un rango entre **IPC + 9.00%** e **IPC + 9.50%**.

| RENTABILIDAD PROMEDIO ESPERADA |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Flujo:                         | 73.00%             |
| Valorización:                  | 27.00%             |
| <b>Retorno Anual</b>           | <b>IPC + 9.31%</b> |

Es importante resaltar que de la rentabilidad esperada un 73.00% proviene de la rentabilidad obtenida por los Rendimientos Distribuibles y el remanente proviene de la rentabilidad por valorización.

## 2.9.5 Sensibilidades

Se realizaron sensibilidades a los factores críticos para determinar su incidencia en la rentabilidad esperada. Entre las variables que se sensibilizaron están la tasa de vacancia, la valorización esperada de los Activos Inmobiliarios y el Fondo de Readquisición.

### Tasa de Vacancia:

El Caso Base contempla una tasa de vacancia igual a la que se muestra en la tabla del numeral 2.9.2. Actualmente, se asume una tasa de vacancia para el año 1 del 3.0%, aumentando gradualmente hasta estabilizarse en el 5.0% a partir del año 4. Para las sensibilidades se utilizó un rango entre 0 y 2 veces la tasa de vacancia contemplada en el Caso Base.

| TASA DE VACANCIA         | RENTABILIDAD ESPERADA |
|--------------------------|-----------------------|
| 0.0 x                    | IPC + 9.9%            |
| 0.5 x                    | IPC + 9.6%            |
| <b>1.0 x (Caso Base)</b> | <b>IPC + 9.3%</b>     |
| 1.5 x                    | IPC + 9.0%            |
| 2.0 x                    | IPC + 8.7%            |

Se observa que el incrementar o disminuir en 0.5x la tasa de vacancia proyectada para el Caso Base tiene un impacto aproximado de 0.31% sobre la rentabilidad esperada.

### Valorización Real:

Aunque en el largo plazo los Activos Inmobiliarios de primer nivel tienden a valorizarse en términos reales, para el Caso Base se asume una valorización real del 0.5% a lo largo de la proyección, y se realizaron sensibilidades a variaciones de  $\pm 2.0\%$  y  $\pm 2.0\%$ .

| VALORIZACION REAL       | RENTABILIDAD ESPERADA |
|-------------------------|-----------------------|
| 2.0%                    | IPC + 10.7%           |
| 1.5%                    | IPC + 10.2%           |
| 1.0%                    | IPC + 9.8%            |
| <b>0.5% (Caso Base)</b> | <b>IPC + 9.3%</b>     |
| 0.0%                    | IPC + 8.9%            |
| -0.5%                   | IPC + 8.4%            |
| -1.0%                   | IPC + 8.0%            |
| -1.5%                   | IPC + 7.6%            |
| -2.0%                   | IPC + 7.1%            |

Una variación de un punto (0.5%) anual en la valorización/desvalorización de los Activos Inmobiliarios tiene un impacto aproximado de 0.44% en la rentabilidad esperada.

Con estas sensibilidades inmobiliarias se observa que la rentabilidad esperada podría variar entre IPC + 7.1% e IPC + 10.7% anual, con el Caso Base de IPC + 9.3%.

### Fondo de Readquisición:

En el Caso Base no se están provisionando recursos para el Fondo de Readquisición puesto que este es un mecanismo de último recurso que provee liquidez pero a un descuento significativo sobre el valor del Título y por consiguiente es muy probable que no se llegue a utilizar.

Sin embargo se sensibilizaron unas provisiones anuales del 25% y 50% del Flujo de Operación Ajustado a partir del 2015 para determinar su impacto en la rentabilidad proveniente de los Rendimientos Distribuibles y la rentabilidad total.



| FONDO DE READQUISICION* | RENDIMIENTOS DISTRIBUIBLES** | RENTABILIDAD ESPERADA |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <b>0% (Caso Base)</b>   | <b>73.00%</b>                | <b>IPC + 9.3%</b>     |
| 25%                     | 59.61%                       | IPC + 8.8%            |
| 50%                     | 44.01%                       | IPC + 8.3%            |

\* % del Flujo Neto provisionado para financiar el Fondo de Readquisición

\*\* Rentabilidad proveniente de los Rendimientos Distribuibles

El principal impacto del Fondo de Readquisición es la disminución de los Rendimientos Distribuibles. Si se provisiona el 50% del Flujo de Operación Ajustado durante los siguientes 10 años, la rentabilidad esperada bajaría del IPC + 9.3% al IPC + 8.3%. En este escenario la rentabilidad proveniente de los Rendimientos Distribuibles sería del 44.01% de la rentabilidad esperada.

Sin embargo, en caso de presentarse la readquisición de Títulos, la rentabilidad de los Títulos aumenta puesto que se adquieren a un descuento que genera una ganancia para el Patrimonio Autónomo.

### Prueba de Estrés:

Para ilustrar la rentabilidad esperada bajo condiciones de mercado muy adversas se realizaron pruebas de estrés a estas dos variables críticas, según se ilustra en el cuadro que aparece a continuación.

| Rentabilidad | DESVALORIZACIÓN REAL ACUMULADA |               |       |              |               |              |       |               |       |              |               |              |       |               |       |       |
|--------------|--------------------------------|---------------|-------|--------------|---------------|--------------|-------|---------------|-------|--------------|---------------|--------------|-------|---------------|-------|-------|
|              | CASO BASE                      |               |       | 10.0%        |               |              | 15.0% |               |       | 20.0%        |               |              | 25.0% |               |       |       |
|              | TIR                            | ComponenteTIR |       | TIR          | ComponenteTIR |              | TIR   | ComponenteTIR |       | TIR          | ComponenteTIR |              | TIR   | ComponenteTIR |       |       |
|              | Flujo                          | Valorización  | Flujo | Valorización | Flujo         | Valorización | Flujo | Valorización  | Flujo | Valorización | Flujo         | Valorización | Flujo | Valorización  |       |       |
| VACANCIA     | CASO BASE                      | IPC + 9.3%    | 73.0% | 27.0%        | IPC + 8.0%    | 82.3%        | 17.7% | IPC + 7.6%    | 85.5% | 14.5%        | IPC + 7.3%    | 88.8%        | 11.2% | IPC + 6.9%    | 92.2% | 7.8%  |
|              | 10%                            | IPC + 8.6%    | 70.6% | 29.4%        | IPC + 7.2%    | 80.5%        | 19.5% | IPC + 6.8%    | 84.0% | 16.0%        | IPC + 6.5%    | 87.6%        | 12.4% | IPC + 6.1%    | 91.3% | 8.7%  |
|              | 20%                            | IPC + 7.2%    | 65.1% | 34.9%        | IPC + 5.8%    | 76.3%        | 23.7% | IPC + 5.4%    | 80.3% | 19.7%        | IPC + 5.0%    | 84.6%        | 15.4% | IPC + 4.6%    | 89.2% | 10.8% |

Los resultados de las sensibilidades realizadas a las variables críticas evidencian que las características del vehículo producen rentabilidades atractivas incluso bajo escenarios de estrés.

En la medida en que el PEI cuenta con una estructura financiera que por excelencia es no especulativa, y por lo tanto la mayor proporción de la rentabilidad proviene de los flujos de caja generados por los contratos de arrendamiento; al sensibilizar, incluso en escenarios ácidos, el impacto en la rentabilidad de una eventual vacancia y una desvalorización de los activos que conforman el portafolio, el resultado que se obtiene es una TIR de IPC + 4.6%. Esta rentabilidad sigue siendo atractiva a pesar de lo adverso del supuesto de una vacancia del 20% y que los activos pierdan un 25% de su valor.

Para entender la evolución de la TIR en los casos de estrés es importante tener en cuenta que la rentabilidad del caso base de IPC + 9.3% proviene en un 73.00% de los flujos generados por los contratos de arrendamiento y el 27.00% por la valorización de los activos. Como se puede observar en el cuadro anterior, en la medida en que haya una desvalorización de los activos, el componente por flujo de la rentabilidad aumenta marginalmente mientras que si se presenta un aumento significativo de la vacancia, el componente por flujo disminuye en una mayor proporción.

### 3 AGENTE DE MANEJO

De acuerdo con el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de fecha 02 de febrero de 2006 (el “Contrato de Fiducia”), actuará como Agente de Manejo la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., sociedad constituida mediante la escritura pública N° 2803 del 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Cali (Valle), sociedad de servicios financieros, con certificado de autorización de funcionamiento de la Superintendencia Financiera de Colombia otorgado mediante Resolución N° 3548 del 30 de septiembre de 1991, sociedad Fiduciaria como domicilio principal en la ciudad de Cali.

#### 3.1 OBLIGACIONES DEL AGENTE DE MANEJO

En desarrollo de la gestión encomendada en el Contrato de Fiducia, la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, asume, además de las obligaciones que legalmente le corresponden, las siguientes:

1. Realizar todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del Patrimonio Autónomo, los cuales ejecutará de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fiducia, y de conformidad con la Ley y las instrucciones que de manera general impartan las autoridades competentes.
2. Ejercer la administración y representación legal del Patrimonio Autónomo. La Fiduciaria deberá expresar a los terceros con quienes celebre actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo, que actúa en tal calidad.
3. Suscribir contratos de colocación al mejor esfuerzo de los Tramos del Programa de Emisión con los Agentes Colocadores que designe el Comité Asesor.
4. Emitir los Títulos en desarrollo del Programa de Emisión de acuerdo con las instrucciones previstas en el Contrato de Fiducia para el primer Tramo y las instrucciones que le otorgue el Comité Asesor para los siguientes Tramos, siempre que éstas se enmarquen dentro de los lineamientos previstos para el Programa de Emisión en el Contrato de Fiducia y en el Prospecto.
5. Ofrecer los Títulos en el Mercado Principal a través de Agentes Colocadores, de acuerdo con las disposiciones del decreto 2555.
6. Celebrar un Contrato de Depósito y Administración con DECEVAL, para la custodia y administración del Programa de Emisión.
7. Tramitar la inscripción anticipada de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
8. Administrar las Inversiones Admisibles del Patrimonio Autónomo. Para estos fines, la Fiduciaria celebrará un Contrato de Administración Inmobiliaria con la Administradora o la administradora inmobiliaria que designe la Asamblea General de Inversionistas en caso de terminación anticipada del Contrato de Administración Inmobiliaria.
9. Una vez colocado el primer Tramo, celebrar y suscribir los Contratos de Arrendamiento y Contratos de Compraventa previstos en el Anexo No. 4 del Contrato de

Fiducia y, respecto a los demás Tramos, celebrar y suscribir los Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa y Contratos de Arrendamiento que le señale la Administradora o el Comité Asesor.

10. Destinar los recursos recibidos por la colocación del primer Tramo a la finalidad en el numeral 1.2 de este Prospecto y destinar los recursos recibidos por la colocación de los demás Tramos, de acuerdo con las disposiciones del Contrato de Fiducia, el Prospecto y las instrucciones del Comité Asesor.
11. Invertir los recursos del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la Política de Inversión prevista en este Prospecto, el Contrato de Fiducia y las instrucciones del Comité Asesor.
12. Restituirle al Fideicomitente la suma de un millón de pesos (\$1,000,000), cuando se liquide el Patrimonio Autónomo.
13. Pagar al Centro Rural Sofía Koppel de Pardo, o a quien corresponda, oportunamente el Beneficio de la Fundación.
14. Pagar, por conducto de DECEVAL, a los Inversionistas los Rendimientos Distribuibles previstos en este Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
15. Pagar, por conducto de DECEVAL, a los Inversionistas lo que les corresponda por concepto de redención y readquisición de los Títulos.
16. Mantener los activos y los recursos del Patrimonio Autónomo separados de sus propios activos y recursos, así como de los demás activos y recursos que la Fiduciaria administre de terceros.
17. Presentar, mensualmente, estados financieros del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, el Comité Asesor, la calificadora de valores y a las autoridades competentes que así lo requieran.
18. Presentar a la Superintendencia la información requerida por el Decreto 2555, especialmente la consagrada en el artículo 6.16.1.1.2 de dicho decreto.
19. Cumplir con las normas relativas a titularización en el mercado público de valores.
20. Llevar la contabilidad del Patrimonio Autónomo, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y las normas que sean relevantes.
21. No celebrar actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo para una finalidad diferente a la prevista en este Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
22. No adquirir en nombre del Patrimonio Autónomo obligaciones diferentes a las previstas en este Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
23. Llevar a cabo las provisiones correspondientes al Fondo de Operación y al Fondo de Readquisición, de acuerdo con los lineamientos del Comité Asesor.

24. Contraer Endeudamiento Financiero siguiendo los lineamientos y políticas previstas en este Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
25. Pagar los Gastos de Operación y Costos de Emisión del Patrimonio Autónomo.
26. Llevar a cabo la valoración de los Títulos y del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la metodología prevista en el numeral 2.7 de este Prospecto y 19 del Contrato de Fiducia.
27. En los eventos de terminación anticipada del Contrato de Administración Inmobiliaria previstos en los literales (i) y (ii) de la cláusula séptima de dicho contrato, contratar a la nueva administradora inmobiliaria designada por la Asamblea General de Inversionistas.
28. Invertir las sumas que reciba el Patrimonio Autónomo de los arrendatarios a título de garantía en Activos Financieros y restituirlas a los arrendatarios, de acuerdo con los términos de cada Contrato de Arrendamiento.
29. Cumplir con las normas del Decreto 2555 en lo que respecta a la titularización de Activos Inmobiliarios.

La Fiduciaria realizará los actos necesarios para cumplir con el objeto del Contrato de Fiducia, teniendo en cuenta que sus obligaciones son de medio y no de resultado.

## 3.2 REMOCIÓN

La Asamblea General de Inversionistas y el Fideicomitente, previa aprobación de la Asamblea General de Inversionistas, mediante notificación a la Fiduciaria que surtirá plenos efectos desde su recibo, podrán en cualquier tiempo remover a la Fiduciaria por las causas justificadas que se enumeran en este Prospecto con el objeto de (i) preservar los derechos de los Inversionistas y (ii) permitir el cumplimiento de la finalidad indicada en este Prospecto, de acuerdo con las siguientes reglas:

### 3.2.1. Eventos de Remoción

Sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 1239 del Código de Comercio, la remoción de la Fiduciaria tendrá lugar en los siguientes eventos:

1. Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones legales o contractuales de la Fiduciaria, bien que afecte los derechos de los Inversionistas, del titular del Beneficio de la Fundación, o bien los del Fideicomitente como beneficiario del Patrimonio Autónomo, indicados en este Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
2. La iniciación de cualquier actuación judicial o administrativa en contra de la Fiduciaria, que permita inferir razonablemente, que tal proceso tendrá un efecto negativo en la confianza del público inversionista.

La Fiduciaria reconoce y acepta que la evaluación de los anteriores eventos que efectúe el Fideicomitente o la Asamblea General de Inversionistas en cumplimiento de este

numeral, no podrá ser objeto de controversia antes de dar cumplimiento a lo previsto en el Contrato de Fiducia. Lo anterior sin perjuicio del derecho de la Fiduciaria, cuando sea el caso, a controvertir la violación de sus derechos contractuales con posterioridad a haber cumplido con lo previsto a continuación.

En caso de que la remoción tenga lugar por evento de incumplimiento de las obligaciones de la Fiduciaria, el Fideicomitente o la Asamblea General de Inversionistas sólo podrán efectuar tal remoción después de (i) haber requerido a la Fiduciaria para que cumpla con sus obligaciones en un plazo de tres (3) días hábiles contados desde la notificación de este requerimiento y (ii) que se haya vencido este plazo sin que la Fiduciaria haya adoptado las medidas correctivas que sean necesarias.

### **3.2.2. Procedimiento de Remoción**

En caso de remoción de la Fiduciaria, ésta deberá ceder inmediatamente y sin dilación alguna su posición contractual a la fiduciaria que el Fideicomitente designe, previa aprobación de la Asamblea General de Inversionistas y deberá además rendir cuentas al Fideicomitente y a la Asamblea General de Inversionistas sobre la gestión realizada hasta la fecha de la cesión. En caso de ser removida la Fiduciaria, se seguirán los siguientes pasos:

1. La Fiduciaria dispondrá de un término de diez (10) días calendario, contados desde la fecha en que se le notifique su remoción, para presentar al Comité Asesor un balance del Patrimonio Autónomo con corte a esa fecha.
2. El Fideicomitente dispondrá de un término de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha de recibo del balance para aprobarlo o hacer las glosas que correspondan.

Vencido el término anterior sin que el Fideicomitente presente sus observaciones al balance presentado, se entenderá que las cuentas de la Fiduciaria han sido aprobadas y ésta quedará liberada de responsabilidad respecto de ellas, sin perjuicio de la obligación de indemnizar al Fideicomitente los perjuicios que surjan con motivo del incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones derivadas del Contrato de Fiducia.

3. De presentarse observaciones a los balances y cuentas presentadas por la Fiduciaria dentro del término indicado en el párrafo anterior, la Fiduciaria dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles para sustentar sus cuentas o hacer las correcciones que sean del caso. En caso de persistir las diferencias, se tendrán por aprobadas las cuentas en cuanto a los puntos no discutidos por el Fideicomitente, y respecto de lo restante se dará aplicación a lo dispuesto en el numeral 28 del Contrato de Fiducia.
4. Aprobadas la totalidad de las cuentas presentadas por la Fiduciaria, se efectuarán los pagos que correspondan en favor de la Fiduciaria, con cargo del Patrimonio Autónomo.

La remoción de la Fiduciaria no la liberará de su obligación de resarcir al Fideicomitente, los Inversionistas y al Patrimonio Autónomo los perjuicios directos e indirectos que su incumplimiento haya causado y que no puedan ser evitados mediante la remoción de la Fiduciaria, y no restringe ni excluye el derecho del Fideicomitente de exigir la compensación y cláusula penal por incumplimiento a que se refiere el numeral 34 del Contrato de Fiducia.

### 3.3 DERECHOS DEL AGENTE DE MANEJO

Además de las facultades que le confieren la ley y el presente Prospecto, la Fiduciaria tendrá derecho a:

1. Exigir los informes que razonablemente considere necesarios del Comité Asesor y de la Administradora en relación con los Bienes Titularizados.
2. Solicitar la información que requiera respecto a los Activos Inmobiliarios, el Fideicomitente y los Inversionistas para cumplir con las regulaciones establecidas por la Superintendencia en relación con el conocimiento del cliente y la prevención del lavado de activos.
3. Percibir la remuneración prevista en el Contrato de Fiducia.

### 3.4 INFORMACIÓN GENERAL DE LA FIDUCIARIA

#### 3.4.1. Reseña General

La Sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. es una Institución de servicios financieros, que nació como filial de la Corporación Financiera del Valle S.A. (hoy Corporación Financiera Colombiana S.A) con domicilio principal en la ciudad de Cali, legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del 4 de Septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Cali, autorizada para prestar servicios fiduciarios mediante Resolución No. 3548 de Septiembre 30 de 1991 expedida por la Superintendencia.

La sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A cuenta con una Red de Oficinas ubicadas en Cali, Bogotá, Medellín, Barranquilla y Bucaramanga; donde sus gerentes regionales realizan actividades comerciales para promover la celebración de negocios fiduciarios y dan soporte al área administrativa de la respectiva regional.

Actualmente en la ciudad de Bogotá, específicamente en la Calle 13 No 26-45 Edificio Corficolombiana, se encuentran desempeñando sus funciones: La Gerencia General, Gerencia Jurídica, Gerencia Comercial y Negocios Fiduciarios, Gerencia Financiera, Administrativa y Riesgos, Gerencias de Inversiones, Gerencia Gestión Negocios Fiduciarios y Gerencia Operaciones.

#### 3.4.2. Domicilio

Fiduciaria Corficolombiana S.A. tiene a disposición las siguientes Gerencias distribuidas en las principales ciudades del país de la siguiente manera:

Gerencia General:

Situada en la ciudad de Bogotá en la carrera 13 No. 26-45 Piso 14. El doctor Jaime Alberto Sierra Giraldo, se desempeña como Gerente General de la Fiduciaria desde el 20 de diciembre del año 2012, a su cargo se encuentran las siguientes regionales:

Cali: La Gerencia Regional de Negocios Fiduciarios está ubicada en el edificio de la Corporación Financiera Colombiana, Calle 10 No. 4-47 Piso 20 y se encuentra a cargo del doctor José Tomás Jaramillo Mosquera.

Medellín: La Gerencia Regional se encuentra ubicada en la calle 16 Sur No. 43 A-49 Piso 1, la cual está a cargo del doctor Jaime Andrés Toro Aristizabal.

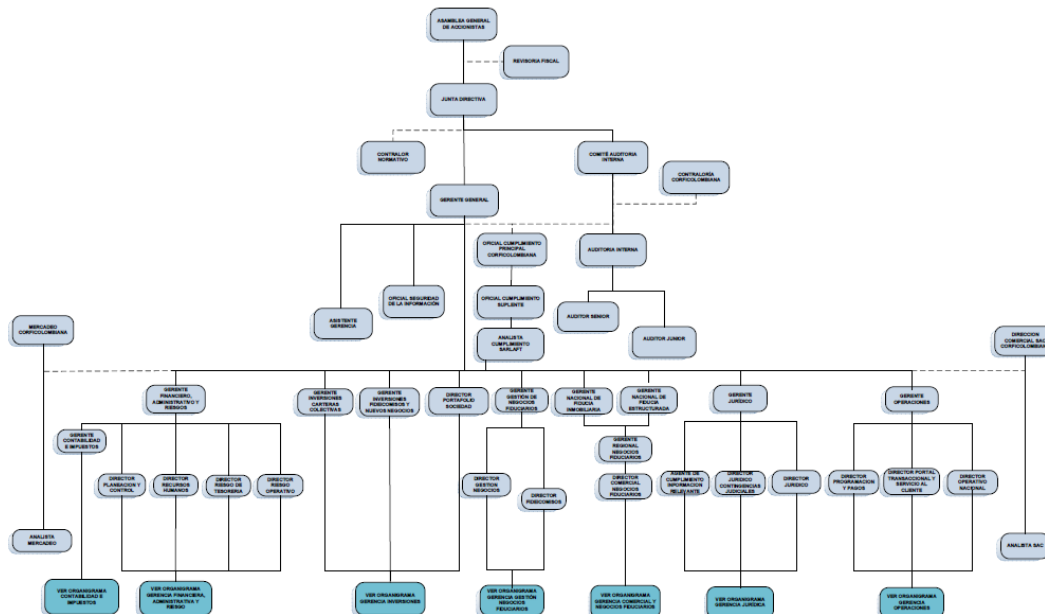
Barranquilla: La Gerencia Regional se encuentra en la carrera. 52 No. 74-56 Oficina 101 a cargo de la doctora Adelaida Cristina Ortiz Orellano.

Bucaramanga: La Gerencia Regional se encuentra en la calle 36 No. 26-48 oficina 301 interior 110 a cargo de la doctora Ana Milena Arenas Rodríguez.

Cabe mencionar que bajo estas Gerencias Regionales se encuentra un staff de Asesores Comerciales, encargado de la atención al cliente y las diferentes líneas de negocios.

### 3.4.3. Organigrama General

A continuación se presenta el Organigrama de la Gerencia General de Fiduciaria Corficolombiana S.A.



### 3.4.4. Junta Directiva

La Junta Directiva de Fiduciaria Corficolombiana S.A., a 30 de junio de 2015 presenta la siguiente composición:

| PRINCIPALES                 | SUPLENTES                |
|-----------------------------|--------------------------|
| José Elías Melo Acosta      | Juan Carlos Páez Ayala   |
| Guillermo Trujillo Estrada  | Oscar Campo Saavedra     |
| Pedro De Brigard Pombo      | Julián Alonso Valenzuela |
| Carlos Alberto Vélez Moreno | Alejandro Sánchez Vaca   |
| Enrique Camacho Matamoros   | Amalia Correa De Young   |

### 3.4.5. Composición Accionaria

La siguiente es la composición accionaria de Fiduciaria Corficolombiana S.A., al cierre de 30 de junio de 2015:

| NOMBRE RAZÓN SOCIAL                                | NO ACCIONES       | % PARTICIPACIÓN |
|--|-------------------|-----------------|
| Corporación Financiera Colombiana S.A.             | 28,343,887        | 94,499991%      |
| Tejidos Sintéticos De Colombia                     | 250               | 0,000834%       |
| Colombiana De Licitaciones Y Concesiones Ltda.     | 83                | 0,000277%       |
| Estudios Proyectos E Inversiones De Los Andes S.A. | 83                | 0,000277%       |
| Valora S.A.  | 1,649,231         | 5,498622%       |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>29,993,534</b> | <b>100%</b>     |

## 3.5 CALIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

### 3.5.1. Calificación a la Fortaleza en la Administración de Portafolios

Con ocasión de la actualización de la metodología y escala de la calificación de Administradores de Activos, en el mes de Agosto de 2014, la Calificadora Fitch Ratings Colombia S.A., asigno a la Sociedad Fiduciaria la calificación “Los Más Altos Estándares (Col)” en la Administración de Activos de Inversión, calificación que se encuentra catalogada como la máxima calificación dentro de la escala manejada por Fitch Ratings Colombia S.A., esta misma fue ratificada en la revisión anual que se realizó en el mes de Noviembre de 2014.

La calificación de “Los más Altos Estándares (Col)” es asignada al administrador de activos que tiene una plataforma de inversión y un modelo operacional que Fitch considera superiores en relación con los estándares de los inversionistas institucionales locales.

Los principales factores para afirmar la máxima calificación son el hecho de que la Fiduciaria cuente con los beneficios de ser una de las filiales de Corficolombiana, la cual goza de gran



fortaleza financiera y que a su vez hace parte del grupo financiero más grande del país, el Grupo Aval.

Así mismo, dicha calificación es el resultado de utilizar herramientas para apoyar la gestión gerencial y procesos internos tales como el Balanced Score Card y la aplicación de la norma ISO 9001 y la Ley SOX; contando con una fuerte gestión de portafolios y administración de riesgos financieros y no financieros.

### **3.5.2. Calificación del Fondo de Inversión Colectiva – Valor Plus**

La sociedad calificadora de valores FITCH RATINGS COLOMBIA el 31 de julio de 2015, afirmó en 1/AAA (Col) la calificación para el riesgo crediticio y de mercado, al Fondo de Inversión Colectiva Abierta Valor Plus I administrado por la Sociedad Fiduciaria Corficolombiana.

Los fondos calificados '1' se consideran que tienen una muy baja sensibilidad al riesgo de mercado. En términos relativos, se espera que los rendimientos totales presente una alta estabilidad y tengan un desempeño consistente a través de una amplia gama de escenarios de mercado. Estos fondos ofrecen una muy baja exposición al riesgo de tasas de interés, los spreads crediticios y otros factores de riesgo.

La calificación de fondos 'AAA' indica la mayor calidad crediticia de los activos de un portafolio (o el menor grado de vulnerabilidad a los incumplimientos). Se espera que los activos de un fondo con esta calificación mantengan un promedio ponderado de calificación del portafolio 'AAA'.

## **3.6 CIFRAS ACTUALES DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **3.6.1. Estructura Financiera de Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

A continuación se relacionan las principales cifras de estructura financiera de Fiduciaria Corficolombiana S.A.:

| <b>PRINCIPALES CIFRAS</b> |                   |
|---------------------------|-------------------|
| <b>Activos</b>            | <b>\$ 107,874</b> |
| <b>Pasivos</b>            | <b>\$ 57,708</b>  |
| <b>Patrimonio</b>         | <b>\$ 50,165</b>  |
| <b>Utilidad Acumulada</b> | <b>\$ 5,499</b>   |

(Cifras en millones de pesos a corte de 30 de junio de 2015)

### 3.6.2. Distribución de la Actividad Fiduciaria

#### Activos fideicomitidos:

| ACTIVOS FIDEICOMITIDOS  | VALOR               |
|---|---------------------|
| Fideicomisos De Inversión   | \$ 285              |
| Fideicomisos De Administración  | \$ 5,215,705        |
| Fideicomisos De Garantía  | \$ 396,445          |
| Fideicomisos Inmobiliaria   | \$ 1,157,910        |
| Fideicomisos Recursos Del Sistema General De Seguridad Social Y Otros | \$ 16,438           |
| Carteras Colectivas   | \$ 2,195,073        |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>  | <b>\$ 8,981,854</b> |

(Cifras en millones de pesos a corte de 30 de junio de 2015)

#### Fondos de Inversión Colectiva:

| VALOR PROMEDIO CARTERAS DE INVERSIÓN | VALOR               |
|--------------------------------------|---------------------|
| Valor Plus I                         | \$ 869,185          |
| Confianza plus                       | \$ 10,746           |
| Valor Plus II                        | \$ 128,669          |
| Renta Plus                           | \$ 17,202           |
| Valor Plus III                       | \$ 133,790          |
| Valor Plus IV                        | \$ 143,925          |
| Multiplicar                          | \$ 68,157           |
| Capital Plus                         | \$ 321,718          |
| <b>TOTAL VALOR CARTERAS</b>          | <b>\$ 1,693,393</b> |

(Cifras en millones de pesos a corte de 30 de junio de 2015)

### 3.7 EXPERIENCIA GENERAL EN EL MANEJO DE FIDEICOMISOS

Fiduciaria Corficolombiana S.A. administra un volumen importante de recursos dentro de sus Fondos de Inversión Colectiva, cuyo saldo total promedio a corte de 30 de junio de 2015, fue de \$1.693.393MM de pesos.

#### 3.7.1. Fiducia de Administración

La Fiduciaria, tiene experiencia en manejo de recursos a través de Fideicomisos como Ruta del Sol Sector II, Encargo Fiduciario Compañía Energética de Occidente, Fideicomiso P.A. Bicentenario I, Fideicomiso Pacífico 1, Fideicomiso Crediuno, Fideicomiso Credipóliza, Fideicomiso OPL Carga, Fideicomiso Fondo para el Mejoramiento de la Calidad del Servicio, entre otros.

#### 3.7.2. Agente Fiduciario para la Representación Legal de Tenedores de Bonos

A corte de 30 de junio de 2015, Fiduciaria Corficolombiana S.A., actúa como Representante Legal de Tenedores de Bonos de:

| EMISOR   | MONTO DE LA EMISIÓN |
|--|---------------------|
| Cemento Argos  | \$ 600,000          |
| Bonos Banco GNB Sudameris  | \$ 500,000          |
| Segunda Emisión de Bonos de Deuda Pública Departamento de Cundinamarca | \$ 134,200          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>\$ 1,234,200</b> |

(Cifras en millones de pesos a corte de 30 de junio de 2015)

#### 3.7.1 Titularizaciones

Fiduciaria Corficolombiana S.A. cuenta con una amplia experiencia como agente de manejo de titularizaciones como Patrimonio Autónomo Títulos Homecenter, Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, Pagarés Municipio de Cali, Patrimonio Autónomo ODL – Ecopetrol y Fideicomiso TCA 2016.

### 3.8 Certificación ICONTEC



En diciembre de 2004 FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., obtuvo el Certificado de Gestión de la Calidad del ICONTEC, respecto de la norma internacional ISO 9001:2008 y el equivalente certificado internacional IQNet. Para el año 2014 ICONTEC recomienda mantener la Certificación del Sistema de Gestión por un año más. Actualmente el certificado de Gestión vence a principios del año 2017.

## **4 REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS**

Habrá 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.

### **4.1 OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS**

El Representante de los Inversionistas tendrá a su cargo llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas incluyendo, pero sin limitarse, a las siguientes actividades:

1. Representar a los Inversionistas en todo lo concerniente a su interés común o colectivo.
2. Realizar todos los actos de administración y conservación necesarios para la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas.
3. Intervenir con voz y voto en las reuniones del Comité Asesor e intervenir con voz, pero sin voto, en las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas.
4. Convocar y presidir la Asamblea General de Inversionistas.
5. Solicitar a la Superintendencia los informes que considere del caso y las revisiones sobre los libros de contabilidad y demás documentos del Patrimonio Autónomo.
6. Informar a los Inversionistas y a la Superintendencia sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones del Patrimonio Autónomo.
7. Guardar reserva sobre el funcionamiento del Patrimonio Autónomo, absteniéndose de revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios del Patrimonio Autónomo o la Fiduciaria en cuanto no fuere estrictamente indispensable para proteger los intereses de los Inversionistas.
8. Elaborar un informe semestral con destino a los Inversionistas acerca de la situación del Patrimonio Autónomo, su comportamiento y desarrollo, las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses de los Inversionistas y los demás hechos relevantes para los Inversionistas en relación con su inversión. Dicho informe se pondrá a disposición de los Inversionistas a través de los mecanismos de divulgación de información que elija el Representante Legal de los Inversionistas.
9. Llevar el libro de actas de la Asamblea General de Inversionistas.

10. Realizar todos los actos de disposición para los cuales lo faculte la Asamblea General de Inversionistas.
11. Elaborar y presentar informes extraordinarios, cuando así lo solicite la Superintendencia o cuando se presente cualquier situación que por su importancia debe ser conocida y analizada por los Inversionistas.
12. Enviar al Agente de Manejo y la Administradora, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la celebración de la Asamblea General de Inversionistas, el acta de la respectiva asamblea.
13. Representar a los Inversionistas ante cualquier autoridad nacional y/o entidad de derecho público en todo lo relativo a sus intereses comunes y colectivos, incluyendo la representación judicial. De igual manera, representar a los Inversionistas en cualquier tribunal de arbitramento que sea convocado para resolver las controversias relacionadas con el Contrato de Fiducia. Las condiciones e instrucciones sobre el particular serán impartidas por la Asamblea General de Inversionistas.
14. Las demás obligaciones y funciones que le asigne la Asamblea General de Inversionistas.

## 4.2 DESIGNACIÓN Y RENUNCIA

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.

El Representante de los Inversionistas podrá renunciar a su cargo ante la ocurrencia de los siguientes eventos: (i) Cuando se presenten graves motivos calificados por la Superintendencia y (ii) Cuando el mantener la representación de los Inversionistas objeto del Contrato de Representación Legal de los Inversionistas implique un perjuicio grave para sus intereses, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2555. Una vez renuncie el Representante Legal de los Inversionistas este convocará a la Asamblea General de Inversionistas para que decida sobre su reemplazo y, en todo caso, no cesará en sus funciones hasta tanto la Asamblea General de Inversionistas elija su reemplazo.

## 4.3 TERMINACIÓN

Además de las causales de ley, el Contrato de Representación Legal de los Inversionistas terminará también por las siguientes circunstancias: (i) la completa ejecución de las obligaciones derivadas del mismo, (ii) el mutuo acuerdo de las partes intervinientes en el Contrato de Representante Legal de los Inversionistas. (iii) por el incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones principales de una de las partes, siempre y cuando la otra haya cumplido cabalmente sus obligaciones o se haya allanado a cumplirlas, evento en el cual la terminación surtirá efecto una vez quien incumple reciba la comunicación escrita remitida por quien ha cumplido; (iv) por la remoción del Representante Legal de los Inversionistas decidida por la Asamblea de Inversionistas, (v) por las causales previstas en el Decreto 2555 o por aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan para el efecto; (vi) por la renuncia del Representante Legal de los Inversionistas en los términos establecidos en el numeral 4.2 del presente Prospecto. Las causales de terminación aquí previstas deberán en todo caso ser interpretadas y ejecutadas respecto de los derechos preferenciales de la Asamblea General de Inversionistas, conforme con lo dispuesto por el Decreto 2555 o por aquellas normas

que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

## **4.4 DERECHOS DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS**

El Representante de los Inversionistas tendrá derecho a:

1. Solicitar del Agente de Manejo, de la Administradora, de los Agentes Colocadores y del Comité Asesor los reportes y documentos que juzgue necesarios o convenientes para la ejecución del Contrato de Representante Legal de los Inversionistas;
2. Percibir los honorarios por sus servicios.

## **4.5 INFORMACIÓN GENERAL DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS**

### **4.5.1 Reseña General**

Fiduciaria Colmena S.A. fue creada por la Fundación Social el 9 de abril de 1.981, como una entidad especializada en la prestación de servicios fiduciarios, la cual tiene por objeto la celebración de contratos de fiducia y encargos fiduciarios de conformidad con el título XI del libro Cuarto del Código del Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, así como los demás actos y contratos que les sean permitidos realizar a las Sociedades Fiduciarias por norma de carácter general y especial tales como obrar como Representante Legal de Tenedores de Títulos. Es parte de su misión, complementar la oferta de servicios financieros de las empresas de la Fundación Social y dar apoyo como instrumento fiduciario a los negocios y clientes de la Organización.

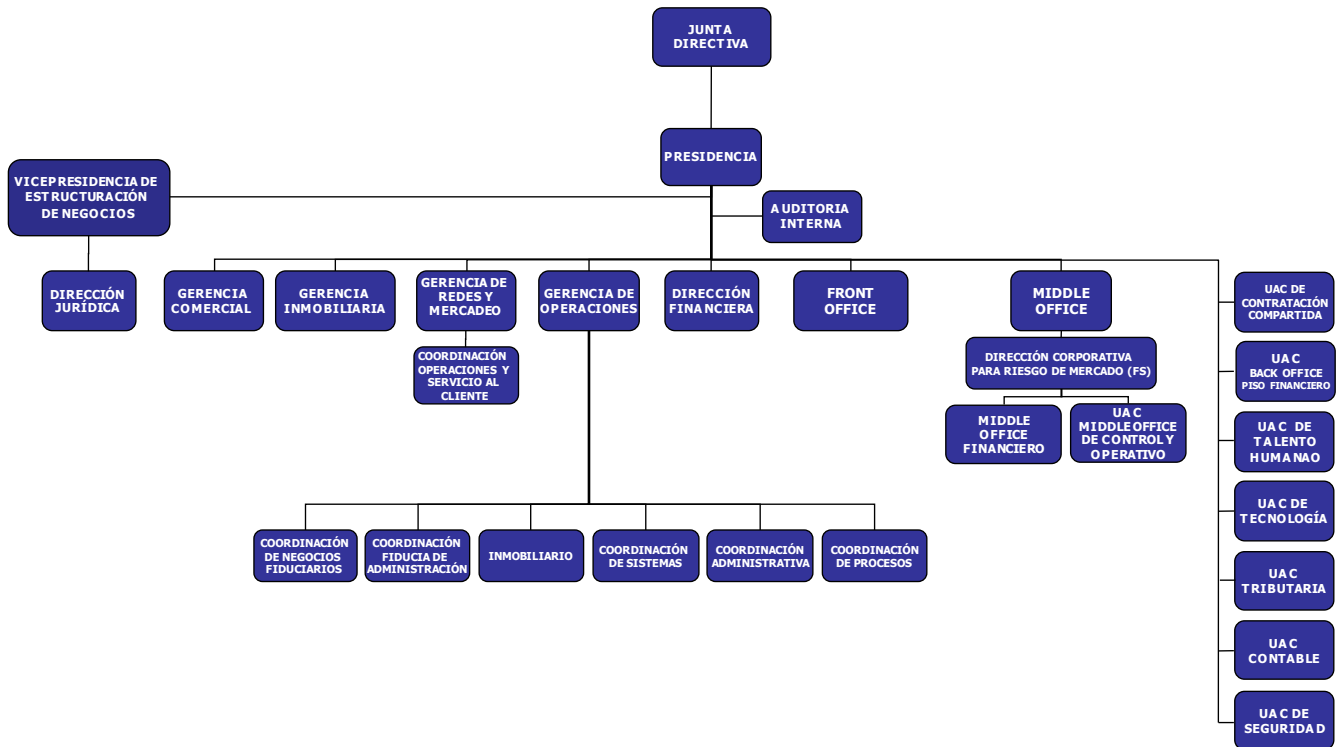
La Sociedad Calificadora de Valores Value and Risk Rating S.A., otorgó a Colmena Fiduciaria la Calificación Triple A (AAA) a la Eficiencia en la Administración de Portafolios. Este es un reconocimiento a la capacidad gerencial, al soporte tecnológico así como a la capacidad operativa de la Fiduciaria para administrar portafolios.

Fiduciaria Colmena S.A. con el fin de satisfacer las necesidades de sus clientes, ha orientado su actividad al eficiente manejo de recursos, ya sea a través de fondos de inversión; portafolios individuales; emisión y administración financiera de Títulos, vehículos fiduciarios de Administración y Pagos, Garantía y Fuente de Pago para diferentes tipos de proyectos.

Así mismo, para la operación de recaudos de los Fondos de Inversión Colectiva, proyectos inmobiliarios y demás, Fiduciaria Colmena S.A. tiene en la actualidad Convenio de Uso de Red con el Banco Caja Social lo que permite estar presente en más de 70 ciudades del país a través de más de 260 oficinas.

### **4.5.2 Domicilio**

El domicilio de la Fiduciaria Colmena S.A., es la ciudad de Bogotá D.C. Avenida el Dorado No. 69c-03 Torre A piso 7.



### 4.5.3 Organigrama General

### 4.5.4. Composición Accionaria

| Accionistas                                   | No. Acciones     | Participación % |
|---|------------------|-----------------|
| Fundación Social                              | 1,933,994        | 46.2892%        |
| Fundación Emprender Región                    | 1,857,984        | 44.4699%        |
| Compañía de Seguros de Vida Colmena S.A.      | 376,026          | 9.0000%         |
| Fundación Projuventud Trabajadora Projuventud | 10,058           | 0.2407%         |
| Compañía Inversora Colmena S.A.               | 5                | 0.0001%         |
| <b>Total</b>                                  | <b>4,178,067</b> | <b>100.00%</b>  |

## 4.6 CIFRAS ACTUALES DE FIDUCIARIA COLMENA

Fiduciaria Colmena S.A. cuenta con un patrimonio a 31 de diciembre de 2014 de COP 13,015.5MM.



Durante el 2014 los ingresos y gastos de Fiduciaria Colmena S.A. ascendieron a COP 7,367.4MM y COP 6,510.9MM respectivamente, para una utilidad antes de impuestos de COP1.002MM.

El valor total de los activos administrados por Fiduciaria Colmena S.A. a diciembre 31 de 2014 se encuentra discriminado de la siguiente forma:

| <b>Activos Fideicomitados</b>         |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Rentafácil Cartera Colectiva Abierta  | \$ 260,854.2          |
| Universitas Cartera Colectiva Abierta | \$ 58,721.5           |
| Fideicomisos Administrados            | \$ 981,663.2          |
| <b>Total Activos</b>                  | <b>\$ 1,301,238.9</b> |

(Cifras en millones con corte a diciembre 31 de 2014)

#### **4.7 EXPERIENCIA GENERAL EN EL MANEJO DE FIDEICOMISOS**

Desde su creación en 1981, Fiduciaria Colmena S.A. ha ejercido su función como administradora de negocios fiduciarios, y cuenta con catorce (14) años de experiencia en titularización como agente de manejo, con titularizaciones inmobiliarias por valores cercanos a COP156,000MM y ha participado como administradora de emisión y colocación de bonos por COP161,000MM.

Fiduciaria Colmena S.A. cuenta con veinticinco (25) años de experiencia administrando portafolios y Fondos de Inversión Colectiva, logrando a través del tiempo rendimientos importantes gracias al buen manejo, idoneidad y seriedad en la gestión.

Fiduciaria Colmena S.A. ha realizado desde 1991 la representación legal de tenedores de diversos negocios tales como Compañía Financiera Internacional (emisión I y emisión II), Cementos Paz del Río, Bonos Crecer, Bonos Peldar, Bono Aliadas (emisión I y emisión II), Bonos Banco de Crédito, entre otros.

A nivel general, la Fiduciaria atiende más de 30.000 clientes y administra activos por cerca de \$1.3 billones de pesos, es reconocida en el mercado por su trayectoria, prudencia y responsabilidad en la administración de fondos de inversión y negocios de fiducia tradicional. Dentro de este universo de posibilidades de negocio, la Fiduciaria Colmena ha acompañado desde el negocio fiduciario a clientes en múltiples sectores de la economía, bien sea en la administración de sus inversiones, participando en procesos de emisión de valores, en desarrollos inmobiliarios, administrando garantías y fuentes de pago, atendiendo así las necesidades de administración, ahorro e inversión de sus clientes.

#### **4.8 ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS**

La Asamblea General de Inversionistas estará integrada por los Inversionistas con el quórum y las condiciones previstas en este Prospecto, las cuales serán aplicables para todos los Tramos del Programa de Emisión. A la Asamblea General de Inversionistas asistirá el Representante Legal de los Inversionistas.

#### **4.8.1 Reuniones Ordinarias**

La Asamblea General de Inversionistas se reunirá en forma ordinaria y extraordinaria. Las reuniones ordinarias se celebrarán por lo menos una vez al año dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del año calendario, en el lugar y a la hora que se especifiquen en la respectiva convocatoria. Si convocada la Asamblea General de Inversionistas, ésta no se reuniere o, si la convocatoria no se hiciera con la anticipación señalada, entonces la Asamblea General se reunirá por derecho propio el primer (1) día hábil del mes de abril a las diez de la mañana (10:00 a.m.) en el lugar en Bogotá que indique el Representante Legal de los Inversionistas. En este último caso, la Asamblea General de Inversionistas podrá deliberar y decidir válidamente con un número plural de Inversionistas cualquiera sea los Títulos que estén representados en la reunión.

#### **4.8.2 Objeto de la Reuniones Ordinarias**

En las reuniones ordinarias de la Asamblea General de Inversionistas, la Fiduciaria presentará a la Asamblea, para su aprobación, (i) un informe anual sobre el estado del ejercicio y (ii) un informe de gestión del Patrimonio Autónomo del año anterior. Así mismo, el Comité Asesor presentará a la Asamblea General de Inversionistas el Plan Estratégico para su aprobación.

En el evento en que se vaya a liquidar el Patrimonio Autónomo, la Asamblea General de Inversionistas ratificará el Plan de Liquidación aprobado por el Comité Asesor.

#### **4.8.3 Reuniones Extraordinarias**

Las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas se llevarán a cabo cuando así lo exijan las necesidades imprevistas o urgentes del Patrimonio Autónomo, por convocatoria que haga el Comité Asesor, el Representante Legal de los Inversionistas, la Fiduciaria, la Administradora o los Inversionistas que representen por lo menos el diez por ciento (10%) de la totalidad de los Títulos representativos de la inversión de los Inversionistas en el Patrimonio Autónomo a la fecha de convocatoria de la reunión.

#### **4.8.4 Convocatorias**

##### *1. Reuniones Ordinarias:*

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.

##### *2. Reuniones Extraordinarias:*

Las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas serán convocadas mediante un mensaje de correo electrónico dirigido a cada Inversionista, el cual se enviará a la dirección de correo

electrónico que cada Inversionista tenga registrada ante la Fiduciaria, con cinco (5) días comunes de anticipación. En la convocatoria para reuniones extraordinarias se deberá insertar el orden del día y la asamblea no podrá deliberar y decidir sobre temas no incluidos en éste, a menos que la mayoría de los Inversionistas representados en la reunión disponga ocuparse de otros temas. 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 reunión extraordinaria 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.

En la convocatoria se deberá incluir como mínimo (i) el nombre de la entidad o entidades que realizan la convocatoria; (ii) si se trata de reunión de Asamblea General de Inversionistas de primera, segunda o tercera convocatoria; (iii) el lugar, fecha y hora de la reunión; (iv) el orden del día de la reunión; (v) la indicación a los Inversionistas de la necesidad de acreditar su condición directamente o a través de sus apoderados con el certificado para el ejercicio de derechos sociales emitido por DECEVAL y (vi) que las decisiones de la Asamblea de Inversionistas son oponibles y obligatorias para los Inversionistas ausentes y disidentes.

#### **4.8.5 Lugar de las Reuniones**

La Asamblea General de Inversionistas se reunirá en Bogotá en el lugar, día y hora que se indique en la respectiva convocatoria. Sin embargo, la Asamblea podrá reunirse y decidir válidamente sin previa convocatoria en cualquier sitio, cuando se encuentren presentes o representados la totalidad de los Inversionistas.

#### **4.8.6 Calidad de Inversionista**

Para participar en la Asamblea General de Inversionistas, los Inversionistas acreditarán tal calidad mediante la verificación que haga el Representante Legal de los Inversionistas en el Certificado Global para el Ejercicio de Derechos Sociales expedido por DECEVAL o el documento que haga sus veces según lo informe esta entidad.

La citada acreditación se realizará el día en que se lleve a cabo la respectiva Asamblea General de Inversionistas. El Certificado Global para el Ejercicio de Derechos Sociales deberá ser expedido por DECEVAL una vez haya cerrado la cesión de negociación de los Títulos en la Bolsa de Valores de Colombia para el día inmediatamente anterior al día en que se vaya a llevar a cabo la Asamblea General de Inversionistas, salvo que DECEVAL establezca otra cosa en su reglamento.

Para acreditar que la persona que asiste a la Asamblea General de Inversionistas es quien está registrado en el Certificado Global para el Ejercicio de Derechos Sociales expedido por DECEVAL o quien representa a la persona registrada en dicho certificado, el Representante Legal de los Inversionistas podrá solicitar a los Inversionistas o a sus representantes, el documento de identificación que considere pertinente para este propósito

#### **4.8.7 Quórum**

Los Inversionistas reunidos en asamblea deliberarán con un número plural de Inversionistas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de los Títulos en circulación a la fecha de la respectiva reunión. Las decisiones se tomarán por la mitad más uno de los

votos favorables de los Inversionistas presentes en la Asamblea General de Inversionistas.

En el evento en que para la fecha y hora previstas para llevar a cabo una Asamblea General de Inversionistas no existiere el quórum deliberatorio descrito en el numeral anterior, el Representante Legal de los Inversionistas podrá citar a una nueva reunión en la forma indicada en este Prospecto para las convocatorias de la Asamblea General de Inversionistas. En dicha reunión bastará la presencia de cualquier número plural de Inversionistas para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso de citación. Para estos efectos, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 6o de la Resolución 1210 de 1995, expedida por la Superintendencia.

#### **4.8.8 Quórum Especial**

La Asamblea General de Inversionistas requerirá el voto afirmativo de los Inversionistas que representen por lo menos el ochenta por ciento (80%) de la totalidad de los Títulos en circulación a la fecha de la reunión para aprobar los siguientes actos:

1. La liquidación del Patrimonio Autónomo.
2. La modificación del Contrato de Fiducia.
3. La renuncia al Derecho de Suscripción Preferencial contenido en el presente Prospecto.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de primera convocatoria respecto a estos temas, podrá convocarse a una segunda reunión, en la cual se podrá decidir válidamente con el voto favorable de un número de Inversionistas cuyos Títulos representen el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de los Títulos en circulación a la fecha de dicha reunión. La convocatoria para esta reunión deberá hacer expresa mención al quórum decisorio de la misma.

Si no hubiere quórum para deliberar y decidir en la reunión de segunda convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, en la cual bastará la presencia de cualquier número plural de Inversionistas para deliberar y decidir válidamente, circunstancia sobre la cual deberá avisarse a los Inversionistas en la convocatoria.

#### **4.8.9 Actas**

La Fiduciaria llevará las actas de las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas en orden cronológico. Las actas se firmarán por el Presidente y Secretario nombrados para la respectiva reunión. El Secretario deberá certificar en el acta respectiva que se cumplieron debidamente las prescripciones sobre convocatoria.

## 5 FIDEICOMITENTE

Actuará como Fideicomitente y Originador la sociedad Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S, entidad constituida mediante escritura pública No. 3206 del 13 de octubre de 1992 de la Notaría 10 de Bogotá D.C., quien para todos los efectos del contrato de fiducia mercantil irrevocable de fecha 3 de febrero de 2006 registró como domicilio la ciudad de Bogotá.

### 5.1 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMIENTE

El Fideicomitente adquiere las siguientes obligaciones, sin perjuicio de las demás previstas en este Prospecto:

1. Exigir a los vendedores de los Activos Inmobiliarios previstos en el Anexo 8.1.1 que garanticen que los Activos Inmobiliarios no provienen de ninguna actividad ilícita, mediante la inclusión de una cláusula en dicho sentido en los respectivos contratos.
2. Suministrar a la Fiduciaria, anualmente o cuando ésta lo requiera, la información sobre “el conocimiento del cliente”, junto con la documentación que permita verificar los datos suministrados.
3. Conservar debidamente sus libros y soportes contables, de acuerdo con los requerimientos de ley y conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, y entregar a la Fiduciaria toda la información que requiera sobre las actividades cumplidas en desarrollo de este Contrato.
4. Las demás previstas en la ley y en este Prospecto.

### 5.2 INFORMACIÓN GENERAL

Desde su inicio en 1992, Estrategias Corporativas fue creada con el objetivo de ser un banco de inversión líder en la región andina, enfocado principalmente en asesorar a empresas en fusiones, adquisiciones, enajenaciones y vinculación de socios financieros y estratégicos.

En el área de “*Merchant Banking*”, o actividades de principal, Estrategias Corporativas se apalanca en sus otras áreas y las relaciones con grupos económicos e inversionistas sofisticados para invertir capital propio al igual que capital de terceros en activos corporativos y de finca raíz. En la actualidad, el enfoque de esta área se concentra en oportunidades y proyectos en el sector inmobiliario, para lo cual se creó el Grupo de Estrategias Inmobiliarias.

El Grupo de Estrategias Inmobiliarias se creó en noviembre de 2003 para estructurar nuevos productos y prestar servicios al sector inmobiliario. Este grupo realizó la promoción y estructuración del Patrimonio Autónomo y su descripción detallada se encuentra en el siguiente capítulo. En el 2008, el grupo empezó a operar por intermedio de una subsidiaria denominada Terranum S.A.S (antes Estrategias Inmobiliarias EC S.A.S).

## 6 TERRANUM INVERSIÓN S.A.S.

Terranum Inversión es pionero en proveer alternativas de inversión en el sector inmobiliario, administradas por un grupo experto con visión moderna y estratégica en la gestión de los activos inmobiliarios.

Estructuró y administra el primer vehículo de inversión inmobiliario líder en Colombia y listado en la bolsa de valores, que invierte en la adquisición de activos corporativos y comerciales de primer nivel.

### 6.1 Equipo

#### **Carlos Angulo Ladish**

Carlos Angulo es socio de Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S., banco de inversión líder en la Región Andina, enfocado principalmente en asesorar a empresas del sector privado en fusiones, adquisiciones, enajenaciones y vinculación de socios financieros y estratégicos. En Estrategias Corporativas S.A.S. ha participado en transacciones por más de COP\$3.000 MM asesorando a compañías colombianas e internacionales en sus planes de expansión y/o desinversión en Colombia y la región.

Desde Estrategias Corporativas S.A.S., Carlos participó en la creación del Grupo Terranum y hoy en día es miembro del Comité Asesor del Patrimonio Autónomo y miembro de la Junta Directiva del Grupo Terranum.

Antes de vincularse a Estrategias Corporativas S.A.S., Carlos trabajó durante 8 años en Goldman, Sachs & Co. en Nueva York, e hizo parte del equipo de finanzas corporativas enfocado en Latino América donde participó en la estructuración y colocación de bonos y acciones de compañías y gobiernos de la región así como en procesos de venta y compra de compañías.

Carlos es economista de la Universidad de los Andes y tiene un MBA de J.L. Kellogg School of Management de Northwestern University. Carlos ha participado en el programa de Alto Gobierno de la Universidad de los Andes dirigido a oficiales del gobierno y ejecutivos de alto nivel.

#### **Jairo Alberto Corrales**

Jairo Alberto Corrales se incorporó a Terranum Inversión S.A.S desde noviembre de 2009 y se desempeña como Gerente General de Terranum Inversión desde el 1 de mayo de 2013. Desde agosto de 2012 se venía desempeñando como Gerente Inmobiliario del PEI y antes de esta fecha como Gerente de Gestión de Activos. Jairo posee una importante experiencia en la planeación, estructuración y desarrollo de negocios tanto inmobiliarios como de otra índole del sector real, posee más de 20 años de experiencia en la gestión de proyectos y más de 9 en la gestión de activos. Participó en la estructuración y posicionamiento de Atlantis Plaza, uno de los centros comerciales más importantes de Bogotá e icono del norte de la ciudad, siendo uno de los primeros estructurados bajo el esquema de un único propietario en Colombia. Trabajó como Director de la Unidad de Gestión de Finca Raíz de Casa

Editorial El Tiempo que involucró el manejo de activos tales como el edificio de oficinas World Business Port y las salas de cine del Parque Comercial El Tesoro.

Jairo Corrales es Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes con especialización en Finanzas de la misma Universidad, realizó un Diplomado en gerencia y marketing de centros comerciales del International Council of Shopping Centers en Buenos Aires- Argentina.

### **Claudia Jimena Maya**

Claudia Jimena Maya se incorporó a Terranum Inversión S.A.S en mayo de 2010 y durante estos 5 años se ha desempeñado en varios cargos de la Administradora Inmobiliaria del PEI; recientemente le fue asignada la responsabilidad de la Gerencia de Inversiones. Inicialmente Jimena se vinculó como Directora Administrativa y Financiera y desde el 2012 lidera el equipo comercial encargada de apoyar la estrategia de crecimiento del PEI a través de la adquisición de activos inmobiliarios para incorporar al portafolio con transacciones de adquisición de activos por más de COP\$450,000 MM y estructuración de nuevos negocios por cerca de 2 billones de pesos.

Antes de vincularse con Terranum Inversión S.A.S., Jimena trabajó durante 8 años en Unilever Andina, donde tuvo una amplia experiencia en las áreas de logística, producción y abastecimiento a nivel regional en diferentes países en Latino América como Colombia, México, Ecuador y Venezuela.

Jimena es Ingeniera Industrial de la Universidad de los Andes y Master en Dirección de Empresas del INALDE; realizó un Diplomado en Derecho Inmobiliario en la Pontificia Universidad Javeriana.

## 6.2 BRIGARD & URRUTIA ABOGADOS

Fundada en 1934, Brigard & Urrutia es una de las firmas especializadas en derecho de los negocios con mayor trayectoria, prestigio y solidez del país. Está a la vanguardia de la profesión legal en Colombia y es ampliamente reconocida por su comprensión de los mercados y su experiencia tanto en campos tradicionales, como en transacciones altamente sofisticadas.

Brigard & Urrutia asesora a clientes nacionales e internacionales en actividades tales como transacciones de fusiones y adquisiciones, banca y finanzas, recursos naturales, minería, gas y petróleo, infraestructura, financiación de proyectos, *joint ventures*, insolvencia y reestructuraciones, competencia e integraciones, leyes ambientales, transacciones comerciales, mercado de capitales, litigios/resolución de conflictos, planeación tributaria, derecho laboral y estructuración financiera.

Brigard & Urrutia presta asesoría y representación integral a clientes locales e internacionales, principalmente en las siguientes áreas:

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Aduanas y Comercio Internacional</li><li>• Bancario y Servicios Financieros</li><li>• Cambiario, Derivados y Productos Estructurados</li><li>• Competencia e Integraciones</li><li>• Corporativo</li><li>• Fusiones y Adquisiciones</li><li>• Gestión de Patrimonio</li><li>• Impuestos</li><li>• Infraestructura y Servicios Públicos</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Inmigraciones</li><li>• Inmobiliario</li><li>• Laboral</li><li>• Litigios, Arbitramento e Insolvencia</li><li>• Mercado de Capitales y Regulación de Valores</li><li>• Recursos Naturales y Ambiente</li><li>• Seguros y Reaseguros</li><li>• Telecomunicaciones, Medios, Entretenimiento y Tecnología</li></ul> |
|--|--|

Actualmente, la firma cuenta con un equipo multidisciplinario conformado por 9 socios, 118 asociados y más de 90 funcionarios de administración y soporte. La mayoría de abogados han realizado maestrías y especializaciones en reconocidas universidades de Estados Unidos y Europa y algunos han trabajado como asociados extranjeros en firmas internacionales de primer nivel y han sido admitidos a la barra del estado de Nueva York.

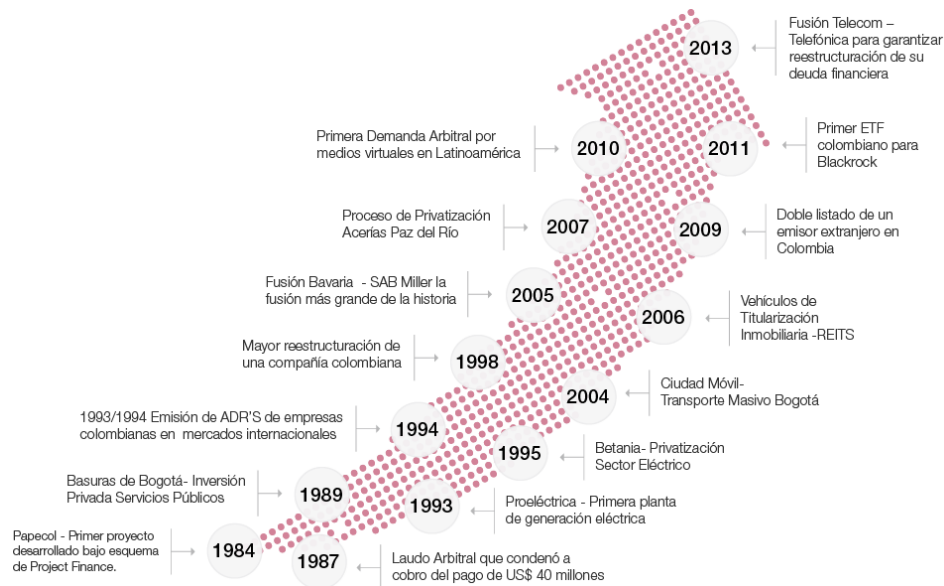
Brigard & Urrutia pertenece a las más importantes redes globales de firmas de abogados, lo cual le permite poner a disposición de sus clientes acceso privilegiado a firmas de primer nivel en la mayoría de los países del mundo.

La firma ha desempeñado un papel primordial en las transacciones financieras más importantes en el país, representado a instituciones financieras internacionales, así como a algunas de las más importantes compañías colombianas en la negociación y reestructuración de créditos sindicados y emisiones de Títulos a nivel local e internacional. Brigard & Urrutia cuenta con amplia experiencia en la estructuración de titularizaciones, y escribe artículos relacionados con este y otros



temas del mercado de valores en publicaciones como IFLR, La Nota Económica, la República y otras de alto reconocimiento.

Brigard & Urrutia tiene el constante compromiso de brindar a sus clientes soluciones legales innovadoras. Por ello, ha sido pionero en el diseño de estructuras jurídicas que permiten a sus clientes lograr sus objetivos. Algunas de estas transacciones, son las siguientes:



### 6.2.1 Asesoría legal

Brigard & Urrutia asesora a Terranum S.A.S y a sus unidades de negocio (particularmente a Terranum Inversión S.A.S.) en los asuntos legales ordinarios relacionados con la administración del Patrimonio Autónomo; incluyendo los siguientes:

1. *Compra, arrendamiento y venta de inmuebles del Patrimonio Autónomo:* Elaboración del “*due diligence*” de los Activos Inmobiliarios, elaboración de contratos de arrendamiento y concesión, promesa de compraventa, contratos de compraventa y otros relacionados, así como asesoría en los trámites regulatorios asociados con el mismo asunto.
2. *Emisiones de Títulos:* Asesoría en los trámites y documentación asociada con el Programa de Emisión y nuevas emisiones de Títulos.
3. *Asuntos jurídicos relativos a la operación del Patrimonio Autónomo:* Asesoría en los aspectos tributarios, cambiarios y comerciales asociados con la administración del Patrimonio Autónomo.
4. *Seguimiento a temas regulatorios:* Asesoría en cuanto al seguimiento de los temas regulatorios que afecten la operación del Patrimonio Autónomo, en materia financiera, tributaria, cambiaria, comercial, de propiedad inmobiliaria, de mercado público de valores y regulación de Inversionistas institucionales.

5. *Negociación de contratos*: Asesoría en cuanto a la negociación, redacción y celebración de contratos del Patrimonio Autónomo propios de su operación.
6. *Mecanismos de financiación*: Asesoría en cuanto a la estructuración de mecanismos de financiación para el Patrimonio Autónomo y temas relacionados.
7. *Administradora Inmobiliaria*: Asesoría legal relativa a la operación de la Administradora.
8. *Inversionistas*: Asesoría legal en relación con los asuntos propios del registro de inversiones extranjeras, si fuere el caso.

## **6.2.2 Equipo**

### **Carlos Fradique-Méndez**

Carlos Fradique-Méndez es socio de Brigard & Urrutia y cuenta con una reconocida reputación en temas financieros y de mercado de capitales debido a su amplia experiencia y conocimiento en transacciones locales e internacionales, que incluyen titularizaciones, emisiones de bonos, créditos sindicados, finanzas estructuradas, fusiones y adquisiciones, financiación de proyectos y derivados financieros. Carlos Fradique-Méndez fue jefe de la oficina jurídica del Ministerio de Hacienda y Crédito Público-Dirección del Tesoro Nacional y abogado asociado en Shearman & Sterling, una de las más importantes firmas de abogados de Nueva York.

Carlos Fradique-Méndez se graduó con honores como abogado de la Universidad del Rosario, es Master en Banca y Finanzas Internacionales de la Universidad de Boston, Master en Negocios Internacionales de la Universidad de Ottawa y Especialista en Legislación Financiera en la Universidad de los Andes. Carlos es profesor universitario, conferencista en foros nacionales e internacionales y miembro de la barra de abogados del Estado de Nueva York.

### 6.3 TERRANUM ADMINISTRACION S.A.S.

Terranum Administración S.A.S., antes RAIZ Servicios Corporativos S.A., le presta servicios inmobiliarios a Terranum Inversión S.A.S. relacionados con el mantenimiento y la operación de las instalaciones de los inmuebles. Terranum Administración S.A.S., una firma especializada que cuenta con más de 18 años de experiencia y con un portafolio cercano a 3MM de m<sup>2</sup> en activos inmobiliarios corporativos, comerciales e institucionales.

#### 6.3.1 Áreas

Terranum Administración S.A.S. ofrece soluciones inmobiliarias integrales para la expansión, crecimiento y consolidación de los negocios de forma sostenible, manejando todas las actividades y servicios de soporte relacionados con la gestión de instalaciones.

Algunos de los beneficios de tercerizar la administración de activos a través de Terranum Administración S.A.S. son:

- 18 años de conocimiento y experiencia.
- Servicios integrados y personalizados.
- Optimización de los recursos de los inmuebles.
- Adecuado manejo de la inversión por medio de la optimización de recursos.
- Equipo de profesionales expertos y con el soporte del back office de Terranum.
- Comunicación eficiente entre arrendatarios y propietarios.
- Tiempos de respuesta ágiles a los requerimientos.
- Manejo adecuado de procesos y efectividad en el cumplimiento de cronogramas.

#### 6.3.2 Membresías



Primer miembro de Colombia en el “BOMA International” (Building Owners and Managers Association International) y único edificio certificado en Latinoamérica. Guiados por criterios de buenas prácticas de mantenimiento de la asociación internacional de propietarios y administradores de edificios.



Miembro de Internacional Facility Management Association (IFMA) para lineamiento de procesos con las prácticas globales de administración de instalaciones.



El Grupo Terranum pertenece al USGBC (United States Green Building Council) entidad internacional que ayuda a controlar la protección del medio ambiente a través de los inmuebles.



El Grupo Terranum es miembro fundador del CCCS (Consejo Colombiano de Construcción Sostenible) convirtiéndose en líder en el manejo de soluciones de carácter ambiental.

## 6.4 RESUMEN

Terranum Inversion S.A.S. cuenta con un equipo de primer nivel para realizar la administración inmobiliaria del Patrimonio Autónomo. Cuenta con una amplia experiencia y trayectoria en el sector inmobiliario, financiero y legal, pero a su vez es totalmente independiente y libre de conflictos de interés.



## **7 REQUISITOS FORMALES DE LA EMISIÓN**

### **7.1 APROBACIONES Y AUTORIZACIONES**

El presente Prospecto y el Contrato de Fiducia fueron aprobados por la Junta Directiva de Estrategias Corporativas S.A.S. en su reunión extraordinaria del 20 de enero de 2006, tal como consta en el Acta No. 18, la cual se incluye en el Anexo 8.3.2 del presente Prospecto.

El Programa de Emisión, su inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva oferta pública, fueron autorizadas por la Superintendencia Financiera por cuanto el Originador cumplió con los trámites previstos en los artículos 5.2.1.1.3 al 5.2.1.1.5 del Decreto 2555.

### **7.2 ADVERTENCIA**

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES Y LA AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA OFERTA PÚBLICA NO IMPLICAN CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

### 7.3 CERTIFICACION DEL ORIGINADOR

Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S., antes Estrategias Corporativas S.A.S. y el revisor fiscal de Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S certifican que, dentro de lo que es de su competencia, emplearon la debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto del VII Tramo y que en el mismo no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de futuros inversionistas.

<ORIGINAL FIRMADO>  
CARLOS ANGULO  
Representante Legal

<ORIGINAL FIRMADO>  
ALFREDO JOSE RIZO ANZOLA  
Representante Legal

<ORIGINAL FIRMADO>  
NESTOR RAUL CASTILLO PUENTES  
Revisor Fiscal

## 7.4 CERTIFICACION DEL AGENTE DE MANEJO

El Agente de Manejo Fiduciaria Corficolombiana S.A., certifica que, dentro de lo que le compete en sus funciones de Agente de Manejo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos participativos del Patrimonio Estrategias Inmobiliarias, empleó la debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto, el cual incluye información veraz y no presenta omisiones de información que revistan materialmente y puedan afectar la decisión de futuros inversionistas.

El Agente de Manejo Fiduciaria Corficolombiana S.A., por no estar dentro de sus funciones, no ha auditado independientemente la información fuente que sirvió de base para la elaboración de este Prospecto en lo que se refiere a la información sobre el Originador y por lo tanto no tendrá responsabilidad alguna, por cualquier afirmación o certificación (explícita o implícita) contenida en él.

Esta certificación se expide el [\*] del mes de [\*] de 2015 con destino a la Superintendencia Financiera de Colombia para dar cumplimiento al numeral 1.3.9.1 del Capítulo II, Título I, Parte III de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la esta Superintendencia (Circular Básica Jurídica).

<ORIGINAL FIRMADO>

JUAN CARLOS PERTUZ BUITRAGO

*Representante Legal*

<ORIGINAL FIRMADO>

LEONARDO ANDRES CASTAÑO CRUZ

*Revisor Fiscal de Fiduciaria Corficolombiana S.A.*

T.P. 122925-T

Miembro de KPMG Ltda.

En cumplimiento del artículo 2 de la Ley 43 de 1990, la firma como Revisor Fiscal en las certificaciones se fundamenta en los libros de contabilidad. La información requerida que no es de carácter contable fue verificada con las fuentes antes mencionadas.

## 7.5 CERTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS

El Representante Legal de los Inversionistas Fiduciaria Colmena S.A., certifica que, dentro de lo que le compete en sus funciones de Representante Legal de los Inversionistas, empleó la debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto, el cual incluye información veraz y no presenta omisiones de información que revistan materialmente y puedan afectar la decisión de futuros inversionistas.

El Representante Legal de los Inversionistas Fiduciaria Colmena S.A., por no estar dentro de sus funciones, no ha auditado independientemente la información fuente que sirvió de base para la elaboración de este Prospecto en lo que se refiere a la información sobre el Originador y por lo tanto no tendrá responsabilidad alguna, por cualquier afirmación o certificación (explícita o implícita) contenida en él.

<ORIGINAL FIRMADO>  
ANDRES PRIETO LEAL  
Representante Legal

## **8 ANEXOS (En libro adjunto)**

### **8.1 CONTRATOS**

**8.1.1 Anexo: Contratos de Compraventa**

**8.1.2 Anexo: Contratos de Arrendamiento**

**8.1.3 Anexo: Contrato de Fiducia**

**8.1.4 Anexo: Contrato de Administración Inmobiliaria**

### **8.2 AVALUOS COMERCIALES**

**8.2.1 Anexo: Avalúos Comerciales de los Activos Inmobiliarios**

### **8.3 OTROS**

**8.3.1 Anexo: Estados Financieros de Fiduciaria Corficolombiana S.A.**



**8.3.2 Anexo: Acta de la Junta Directiva del Originador**

**8.3.3 Anexo: Modelo Financiero**

**8.3.4 Anexo: Reportes Completos de Calificación**

**8.3.5 Anexo: Acta Asamblea Patrimonio Autónomo**

**8.3.6 Anexo: Certificaciones**