

**ADENDA No. 22**

**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. (en liquidación), originador del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos (el “Programa”) del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (en adelante, el “PEI”), representada en este acto por Federico Márquez Aguel y Carlos Angulo Ladish, identificados como aparece al pie de su 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 Buitrago, en su calidad de agente de manejo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI (en adelante, el “Agente de Manejo”); por medio del presente documento introducimos al Prospecto de Emisión y Colocación del Programa (el “Prospecto”) las siguientes modificaciones, las cuales fueron aprobadas por la Asamblea de Inversionistas del [●] de 2018, según consta en el Acta No. [●] de dicha reunión:

**1 Se modifica la siguiente definición prevista en la sección “DEFINICIONES” del Prospecto de la siguiente manera:**

“**Endeudamiento Financiero**” significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo.

**2 Se adicionan las siguientes definiciones a la sección “DEFINICIONES” del Prospecto, las cuales se leerán de la siguiente manera:**

“**Activos en Desarrollo**” significan los Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir.

“**Documentos Vinculantes**” significa cualquier contrato de promesa de compraventa, opciones de compra, contratos de leasing inmobiliario u otro negocio jurídico que celebre el Patrimonio Autónomo en virtud del cual le sea otorgado el derecho o la facultad de adquirir a cualquier título el derecho de real de dominio sobre un Activo Inmobiliario y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.

“**Límite Anual de Activo en Desarrollo**” significa el límite relativo al valor de Activos en Desarrollo que pueden ser adquiridos en un determinado año calendario (es decir, para cada

año el periodo que transcurre desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de dicho año) con respecto al valor de los activos del portafolio al cierre de dicho año calendario, de conformidad con lo previsto en la sección 2.3.3 de este Prospecto.

**“Límite de Pagos Anticipados del Precio”** significa el límite de los pagos anticipados del precio de compra de los Activos en Desarrollo, de conformidad con lo previsto en la sección 2.3.3 de este Prospecto.

**“Límite de Pagos Anticipados del Precio sobre un Activo Particular”** significa el límite particular al Límite de Pagos Anticipados del Precio, de conformidad con lo previsto en la sección 2.3.3 de este Prospecto.

**3 Se adiciona la siguiente subsección a la sección 2.3.1 del Prospecto, la cual se leerá de la siguiente manera:**

**“Riesgos Asociados a la Inversión en Activos en Desarrollo”**

El principal riesgo que se presenta en la adquisición de los Activos en Desarrollo es el riesgo de mercado asociado a la comercialización del activo, la cual se puede llegar a estar afectada por el tiempo asociado a lograr los niveles de ocupación esperados o por variaciones en el mercado de rentas inmobiliarias.

Dentro de los mecanismos de mitigación del riesgo asociado al periodo de estabilización, se encuentra el establecimiento de un límite para la inversión en activos en desarrollo, con el fin de controlar y programar anticipadamente la porción de este tipo de activos que pueden ingresar al portafolio del patrimonio autónomo en un tiempo determinado, de manera que, de tener alguna situación de no ocupación, su impacto no sea significativo para el desempeño del portafolio total del patrimonio autónomo.

Adicionalmente, para mitigar dicho riesgo, se cuentan con mecanismos tales como la renta garantizada y el flujo preferente por parte del desarrollador del proyecto por un periodo de tiempo acordado. Bajo este último mecanismo y respecto de los Activos en Desarrollo sobre los que el patrimonio autónomo comparte la propiedad del activo con el socio desarrollador, éste último se compromete a ceder total o parcialmente al Patrimonio Autónomo su derecho al flujo generado por el activo durante el periodo de estabilización comercial del mismo, según las condiciones específicas pactadas en la estructuración de cada caso en particular.

Respecto de las obligaciones de las partes en la adquisición de los Activos en Desarrollo, en términos generales, y sin perjuicio de las variaciones particulares que se presenten en la estructuración de cada negocio de adquisición, las principales son, por parte del enajenante, la de enajenar, y por parte del adquirente, la de adquirir el activo.

El cumplimiento de la obligación del Patrimonio Autónomo de adquirir el activo es vinculante siempre y cuando se cumplan las condiciones suspensivas pactadas y el activo se encuentre construido en los términos previamente acordados.

Así mismo, en términos generales, y sin perjuicio de las variaciones particulares que se presenten en la estructuración de cada negocio de adquisición, en la adquisición de un Activo en Desarrollo el incumplimiento de las obligaciones respectivas por alguna de las partes puede tener los siguientes efectos: (i) que cada parte deba retrotraer las obligaciones que ha cumplido a la fecha, (ii) el pago de una indemnización a favor de la parte cumplida, (iii) el pago a la parte cumplida del monto pactado en la cláusula penal, y/o (iv) la ejecución de las garantías, en caso de que éstas se hayan pactado y proceda su ejecución.”

**4 Se modifica parcialmente la sección 2.3.2 del Prospecto la cual se leerá de la siguiente manera:**

**2.3.2. Criterios de Inversión**

(...)

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 en Desarrollo que realice el Patrimonio Autónomo serán aprobados por el Comité Asesor y deberán respetar el Límite de Pagos Anticipados del Precio y el Límite de Pagos Anticipados del Precio sobre un Activo Particular de acuerdo con lo previsto en la sección 2.3.3. de este Prospecto. En ningún caso podrán entregarse pagos anticipados por un valor superior al valor de compra

**5 Se modifica la primera parte de la sección 2.3.3 del Prospecto la cual se leerá de la siguiente manera:**

**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 veinte por ciento (20%) 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 veinte por ciento (20%) del valor de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo en un año calendario.”

**6 Se adiciona un tercer literal a la segunda parte de la sección 2.3.3 del Prospecto, el cual se leerá de la siguiente manera:**

- 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:

(...)

iii. Un Límite Anual de Activos en Desarrollo el cual seguirá las siguientes reglas

- En cada ocasión en la que se le presente al Comité Asesor una oportunidad de negocio sobre un Activo en Desarrollo (la "Oportunidad de Negocio en Desarrollo") a fin de que se autorice la suscripción de un Documento Vinculante sobre dicho Activo en Desarrollo (la "Fecha de Solicitud") la Administradora deberá:
- Primero, calcular el Límite Anual de Activos en Desarrollo de cada año calendario (el "Año Medido") que vaya a transcurrir desde el año calendario de la Fecha de Solicitud y hasta el último año calendario en el que (en sentido cronológico) se espera que el Patrimonio Autónomo adquiera activos inmobiliarios en virtud de Documentos Vinculantes suscritos.

Para efectos de este cálculo por año calendario se entiende para cada año el periodo que transcurre desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de dicho año.

El cálculo deberá hacerse de la siguiente manera para cada Año Medido:

- a. el valor que resulte de sumar los precios de adquisición acordados en Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir en el Año Medido, directa o indirectamente, según lo acordado por las partes en los Documentos Vinculantes suscritos, exceptuando los esquemas *built to suit*, dividido por
- b. el valor que resulte de sumar: (i) el valor de los activos del Patrimonio Autónomo (según se refleje en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo en la Fecha de Solicitud) más (ii) la suma de los precios de adquisición acordados en Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo y demás Inversiones Admisibles, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir desde la Fecha de Solicitud hasta el Año Medido.

Cuando el Año Medido sea el año calendario en el que se espera adquirir la Oportunidad de Negocio o un año calendario posterior, la Administradora deberá incluir entre los componentes de los literales (a) y (b) anteriores el precio inicial de la Oportunidad de Negocio.

El porcentaje que resulte de este cálculo para cualquier Año Medido no podrá exceder de 15%.

- Segundo, en cada Fecha de Solicitud, la Administradora también deberá calcular y presentar al Comité Asesor el resultado del siguiente cálculo, el cual no podrá exceder el cuarenta por ciento (40%):
  - a. la sumatoria de todos los precios de adquisición acordados en los Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir desde la Fecha de Solicitud hasta el último Año Medido, dividido por
  - b. el valor que resulte de sumar: (i) el valor de los activos del Patrimonio Autónomo (según se refleje en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo en la Fecha de Solicitud) más (ii) la sumatoria de los precios de adquisición acordados en Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo y demás Inversiones Admisibles, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir desde la Fecha de Solicitud hasta el último Año Medido.

**7 Se adiciona un nuevo límite a la sección 2.3.3 del Prospecto, el cual en adelante se leerá de la siguiente manera:**

- Para mitigar los riesgos asociados al pago anticipado del precio de compra en Activos en Desarrollo, existirán los siguientes límites:
  - i. Un Límite de Pagos Anticipados del Precio el cual debe ser calculado como la proporción de (a) la sumatoria de pagos anticipados del precio de Activos en Desarrollo que el Patrimonio Autónomo haya realizado, dividido por (b) el valor que resulte de sumar (i) el valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo) más (ii) el valor total de los Activos en Desarrollo que vayan a ser adquiridos por el Patrimonio Autónomo respecto de los cuales éste realice pagos anticipados del precio, en virtud de lo dispuesto en Documentos Vinculantes. El porcentaje que resulte de este cálculo no podrá exceder el 10%. Los pagos anticipados del precio que se realicen sobre Activos en Desarrollo bajo el esquema *built to suit* no computarán en ni estarán sujetos a este límite.
  - ii. Un Límite de Pagos Anticipados del Precio sobre un Activo Particular que aplicará sobre cada uno de los Activos en Desarrollo particulares que al momento en que el Patrimonio Autónomo vaya a realizar el primer pago anticipado del precio de compra: (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 de mitigación del riesgo comercial 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. Este límite particular consiste en que en estos casos el valor que el Patrimonio Autónomo entregue a título de pagos anticipados del precio no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor total del precio de compra del respectivo Activo en Desarrollo.”

**8 Se modifica parcialmente la sección 2.3.4 del Prospecto la cual se leerá de la siguiente manera:**

**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 de Endeudamiento Financiero.

El Endeudamiento Financiero puede estar compuesto por cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo

- 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 del Patrimonio Autónomo no excederá el 40% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).
- El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).
- El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).
- La suma del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo y el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo no podrá exceder el límite previsto para el valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo. El Comité Asesor deberá aprobar previamente el Endeudamiento Financiero.
- (...)

**9 Se modifica parcialmente la sección 2.5.2 del Prospecto la cual se leerá de la siguiente manera:**

**2.5.2. Comité Asesor**

El Patrimonio Autónomo tendrá un Comité Asesor compuesto por nueve (9) 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 nueve (9) miembros, elegidos para periodos de dos (2) años.

- El Representante Legal de los Inversionistas.
- Tres representantes de la Administradora.
- El gerente general o presidente de la Administradora; y
- Cuatro 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.

(...)

*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.

El Comité Asesor también podrá tomar válidamente decisiones, cuando por escrito sus miembros 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.

(...)

**10 Se nombra a la sociedad [por determinar] como nueva Representante Legal de los Inversionistas, por ello cualquier mención que se haga en el Prospecto al Representante**

**Legal de los Inversionistas o a la Fiduciaria Colmena S.A. debe entenderse hecha a [por determinar].**

Las demás disposiciones contenidas en el Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias y sus adendas no objeto de la presente adenda, continúan plenamente vigentes.

Nosotros, Federico Márquez Aguel y Carlos Angulo Ladish, en calidad de representante legal de Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S., y Juan Carlos Pertuz Buitrago, 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.

*[sigue página de firmas]*

En constancia de lo anterior, se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en dos ejemplares de igual tenor, a los [●] días del mes de [●] de 2018.

**Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S.  
(en liquidación)**

**Fiduciaria Corficolombiana S.A., vocera y  
Agente de Manejo del PEI**

Federico Márquez Aguel  
C.C. 80.179.265  
Representante Legal

Juan Carlos Pertuz Buitrago  
C.C. 80.089.598  
Representante Legal

Carlos Angulo Ladish  
C.C. 80.409.241  
Representante Legal