

OTROSÍ NO. 14
AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE

Entre los suscritos a saber:

(i) Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S (antes Estrategias Corporativas S.A.S.) (en liquidación), sociedad por acciones simplificadas constituida el 13 de octubre de 1992 mediante Escritura Pública No. 3206 otorgada en la Notaria 10 de la ciudad de Bogotá D.C., (en adelante el "Originador"), representada en este acto por Carlos Angulo Ladish, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía que se indica al pie de su firma y Federico Márquez Aguel, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía que se indica al pie de su firma, quienes obran en calidad de representantes legales y

(ii) Fiduciaria Corficolombiana S.A. (antes Fiduciaria del Valle S.A.), con Nit. 800.256.769-6; sociedad de servicios financieros constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Cali (Valle), tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que se adjunta, autorizada para desarrollar su objeto social mediante Resolución No. 3548 de 30 de septiembre de 1991 emitida por la Superintendencia Bancaria (ahora Superintendencia Financiera de Colombia) (en adelante el "Agente de Manejo", y junto con el Originador las "Partes"), representada en este acto por Juan Carlos Pertuz Buitrago, representante legal, mayor de edad, identificado como aparece al pie de su firma;

Se ha convenido celebrar el presente otrosí No. 14 (en adelante el "Otrosí No. 14") al contrato de fiducia celebrado entre el Originador y el Agente de Manejo el 2 de febrero de 2006 modificado por sus otrosíes 1 al 13 (en adelante el "Contrato de Fiducia"), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

- i. Que el 2 de febrero de 2006, las Partes celebraron el Contrato de Fiducia para llevar a cabo una titularización inmobiliaria.
- ii. Que el 14 de diciembre de 2006, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el otrosí No. 1.
- iii. Que el 3 de marzo de 2008, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el otrosí No. 2.
- iv. Que el 1 de junio de 2009, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 3.
- v. Que el 16 de julio de 2010, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 4.
- vi. Que el 6 de octubre de 2010, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 5.
- vii. Que el 30 de septiembre de 2011, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 6.

- viii. Que el 10 de octubre de 2012. las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 7.
- ix. Que el 16 de septiembre de 2013, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 8.
- x. Que el 6 de diciembre de 2013, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 9.
- xi. Que el 29 de julio de 2014, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 10.
- xii. Que el 06 de septiembre de 2016, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 11.
- xiii. Que el 09 de septiembre de 2016, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 12.
- xiv. Que el [●] de 2018 las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 13.
- xv. Que el [●] de 2018 la Asamblea General de Inversionistas aprobó las modificaciones al Contrato de Fiducia con el fin de dar mayor claridad a sus disposiciones

En virtud de lo anterior, las Partes desean modificar algunas de las cláusulas del Contrato de Fiducia mediante este Otrosí No. 14 el cual se registrá por las siguientes:

CLÁUSULAS

Cláusula 1. Los términos en mayúscula no definidos en este Otrosí No. 14 tendrán el significado asignado los mismos en el Contrato de Fiducia.

Cláusula 2. Se modifica la siguiente definición prevista en el numeral 1. (*Definiciones*) del Contrato de Fiducia de la siguiente manera:

“Endeudamiento Financiero” significa 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.

Cláusula 3 Se adicionan las siguientes definiciones al numeral 1 (*Definiciones*) del Contrato de Fiducia:

“Activos en Desarrollo” significan 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 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 o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.

“Límite Anual de Activos en Desarrollo” significa significa el limite 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 15.7 de este Contrato.

“Límite de Pagos Anticipados del Precio” significa significa el límite de los pagos anticipados del precio de compra de los Activos en Desarrollo, de conformidad con lo previsto en la cláusula 15.7 (a) de este Contrato.

“Límite de Pago 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 cláusula 15.7 (b) de este Contrato.

Cláusula 4 Se modifica el numeral 7.2 del Contrato de Fiducia el cual en adelante se leerá de la siguiente manera:

7.2 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.

Cláusula 5 Se modifica parcialmente el numeral 11 del Contrato de Fiducia el cual en adelante se leerá de la siguiente manera:

11 DEL COMITÉ ASESOR

11.1 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.

11.2 Composición del Comité Asesor:

El Comité Asesor estará compuesto por los siguientes nueve (9) miembros, elegidos para periodos de dos (2) años.

- (a) El Representante Legal de los Inversionistas.
 - (b) Tres representantes de la Administradora.
 - (c) El gerente general o presidente de la Administradora; y
 - (d) 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.
- (...)

11.5 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.

(...)

Cláusula 6 Se modifica el numeral 15.5 del Contrato de Fiducia el cual en adelante se leerá de la siguiente manera:

15.5 Para asegurar la diversificación de arrendatarios, y así reducir el Riesgo Crediticio, el Patrimonio Autónomo tendrá los siguientes límites de exposición para su Portafolio:

- (a) 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.
- (b) 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.

Cláusula 7 Se modifica el numeral 15.6 del Contrato de Fiducia el cual en adelante se leerá de la siguiente manera:

15.6 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 cláusula 15.7. de este Contrato.

Cláusula 8 Se adiciona un literal (c) al numeral 15.7 del Contrato de Fiducia el cual en adelante se leerá de la siguiente manera:

15.7 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:

(...)

(c) 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 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. Se adiciona un nuevo límite en la sección 15.7 del Contrato de Fiducia, el cual en adelante se leerá de la siguiente manera:

15.7 (...)

Para mitigar los riesgos asociados al pago anticipado del precio de compra en Activos en Desarrollo, existirán los siguientes límites:

- (a) 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.
- (b) 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) Contrato(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.”
- c. Se nombra a la sociedad [*por determinar*] como nueva Representante Legal de los Inversionistas, por ello cualquier mención que se haga en el Contrato de

Fiducia 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 Contrato de Fiducia no objeto del presente Otrosí No. 14 continúan plenamente vigentes.

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

[sigue página de firmas]

EL ORIGINADOR

Carlos Angulo Ladish
C.C. 80.409.241
Representante Legal
Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S.

Federico Márquez Aguel
C.C. 80.179.265
Representante Legal
Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S.

EL AGENTE DE MANEJO

Juan Carlos Pertuz Buitrago
C.C. 80.089.598
Representante Legal
Fiduciaria Corficolombiana S.A.

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

**REPRESENTANTE LEGAL DE
LOS INVERSIONISTAS**

Luz María Álvarez
C.C. 52.082.783
Representante Legal
Fiduciaria Colmena S.A.

BENEFICIARIOS

[Nombre]
[ID]
Representante Legal
Centro Rural Sofía Koppel de Pardo

[Nombre]
[ID]
Representante Legal
Asociación Santa Cruz