# INFORME SOBRE LA CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL DEL ORIGINADOR DE LA TITULARIZACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS

**PREPARADO POR EL AGENTE DE MANEJO**

**BOGOTÁ, 2019**

## INFORME SOBRE LA CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL DEL ORIGINADOR DE LA TITULARIZACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias -PEI , presenta el siguiente informe con el propósito de informar a los Inversionistas del PEI los detalles de la cesión de la posición contractual de originador y fideicomitente en el contrato de fiducia mercantil que le dio origen al PEI (el "**Contrato de Fiducia**"), por parte de Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (en liquidación) (el "**Cedente**") a PEI Asset Management S.A.S. (el "**Cesionario**"), actual administrador inmobiliario dentro del proceso de titularización. El informe sigue la siguiente estructura:

I - Introducción

II – Obligaciones del Cedente

III – Derechos del Cedente

IV – Ausencia de Conflictos de Interés

V – Ausencia de Afectación a los Intereses de los Inversionistas

VI – Fecha en que se efectuará la operación

### I. Introducción

Como nota introductoria, es importante mencionar que, mediante la cesión de la posición contractual del Cedente al Cesionario, el Contrato de Fiducia y el Programa de Títulos Participativos del PEI están regresando a una situación similar en la manera en que fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia ("**SFC**") mediante Oficio No. 2006013931 del 30 de marzo de 2006, en el sentido que tanto el originador como la administradora del proceso de titularización eran dos roles contratados con una misma persona (en su momento, Estrategias Corporativas S.A.) y la duplicidad de roles no configuraba, entonces ni ahora, situaciones de conflictos de interés o vulneración de los intereses de los inversionistas, como se explica a continuación.

De igual manera, el Agente de Manejo considera de fundamental importancia señalar que la operación que se informa en este documento se enmarca en los parámetros previstos y permitidos por el cuerpo normativo para los procesos de titularización. En efecto, el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555, relativo a las partes del proceso de titularización, señala respecto del rol de la administradora en el proceso de titularización: "Puede tener esta calidad la originadora misma, el agente de manejo o una entidad diferente. En cualquier caso, la actuación de la administradora no exonera de responsabilidad al agente en la realización diligente de los actos necesarios para la consecución de la finalidad del proceso de titularización". Este mismo entendimiento es corroborado por respetada doctrina en el universo de negocios fiduciarios, al señalar que la titularización "ha generado la aparición de un nuevo actor en escena, la administradora de los bienes, que puede ser, desde luego, la misma entidad fiduciaria, pero que igualmente puede ser un tercero bajo la responsabilidad de ésta última, o incluso el mismo originador"[1] (subrayado fuera del texto).

### II. Obligaciones del Cedente:

El Cedente, en su calidad de originador, tenía la obligación de transferir los bienes o activos que son base del proceso de titularización, en los términos del artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010, por lo que aportó la suma de un millón de pesos ($1.000.000) moneda legal colombiana al Patrimonio Estrategias Inmobiliarias – PEI de conformidad con el Contrato de Fiducia.

En relación con el tratamiento que se seguirá con la suma aportada por el Cedente para la constitución del PEI, tanto el Prospecto como el Contrato de Fiducia, establecen que la suma aportada constituye un bien del

[1] Rodríguez Azuero. (2017). Negocios Fiduciarios y su significación en América Latina. Colombia: Editorial Legis.

Patrimonio Autónomo (sección 2.2.2. - 2 del Prospecto) por lo que su tratamiento se ciñe a las reglas generales de inversión y liquidación del PEI. En este sentido, en la actualidad dicha suma de dinero se encuentra registrado en los EEFF del PEI dentro del rubro del Patrimonio Especial como Aportes en dinero del PEI.

Adicionalmente, el Contrato de Fiducia incluye las siguientes obligaciones en cabeza del Cedente, en calidad de Fideicomitente:

(a) Ceder su posición contractual en los Contratos de Promesa de Compraventa previstos en el Anexo 1 de este Contrato.

(b) Exigir a los promitentes vendedores de los Activos Inmobiliarios previstos en el Anexo 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.

(c) 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.

(d) 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; y

(e) Las demás previstas en la ley y en este Contrato.

Frente a los literales (a) y (b) anteriores, el Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia modificó dichas obligaciones en cabeza del fideicomitente, en atención a que las partes del Contrato de Fiducia contemplaron que la negociación de los contratos de promesa de compraventa de los inmuebles que serían objeto del primer tramo de la titularización ocurriría antes de la constitución del PEI. Sin embargo, el PEI fue constituido antes que terminara la negociación de los contratos de promesa de compraventa correspondientes a los inmuebles del primer tramo, y por lo tanto fue el PEI, a través de la Fiduciaria Corficolombiana S.A.S. (la "**Fiduciaria**"), en calidad de vocera y agente de manejo, quien celebró directamente dichos contratos con los promitentes vendedores de los inmuebles del primer tramo.

Por lo anterior, no se hizo necesaria la cesión de los contratos de promesa de compraventa por parte del Cedente al PEI, lo que llevó a la celebración del Otrosí No. 1 eliminando las obligaciones (a) y (b), ya que los contratos de relativos a adquisiciones del PEI los celebra el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI por intermedio de la Fiduciaria como su vocera de conformidad con la cláusula 10.1(a) del Contrato de Fiducia.

En este sentido, los contratos de adquisición de activos celebrados por el PEI a través de la Fiduciaria incluyen disposiciones relativas al origen lícito de los recursos y a la prevención de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo en los términos de la normatividad que regula esta materia para las entidades que, como la Fiduciaria, son vigiladas por la SFC, garantizando que los activos inmobiliarios del PEI no provienen de ninguna actividad ilícita.

Por tanto, actualmente solo subsisten las obligaciones (c) (d) y (e) en cabeza del Cedente bajo el Contrato de Fiducia, cuyo cumplimiento no se verá afectado por la operación de cesión propuesta.

**III. Derechos del Cedente:**

Frente al análisis de los derechos del Cedente, en su calidad de fideicomitente, a continuación, enumeramos los derechos de que trata el artículo 1236 del Código de Comercio y el ejercicio de estos que ha efectuado el fideicomitente a la fecha:

| Derechos del Fideicomitente (artículo 1236 C.Co.) | Cumplimiento bajo el Contrato de Fiducia |
|---|---|
| 1. Los que se hubiere reservado para ejercerlos directamente sobre los bienes fideicomitidos; | El fideicomitente dentro del Contrato de Fiducia no se reserva derechos especiales sobre los bienes fideicomitidos. |
| 2. Revocar la fiducia, cuando se hubiere reservado esa facultad en el acto constitutivo, pedir la remoción del fiduciario y nombrar el sustituto, cuando a ello haya lugar; | El ejercicio de este derecho se encuentra contemplado en la cláusula 25 del Contrato de Fiducia, en donde se establece que el fideicomitente, previa aprobación de la asamblea general de inversionistas, podrá en cualquier tiempo remover a la Fiduciaria por: (a) el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones legales o contractuales de la Fiduciaria que afecte, entre otros, los derechos del fideicomitente como beneficiario del patrimonio autónomo; o (b) 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.<br><br>Lo anterior, sin perjuicio de las causales para solicitar ante el juez competente la remoción de la Fiduciaria incluidas en el Art. 1239 del Código de Comercio.<br><br>Adicionalmente, en los casos de desaparición legal, insolvencia, disolución, liquidación, toma de posesión o cierre de la Fiduciaria, el fideicomitente, con la previa aprobación del representante legal de los inversionistas, podrá designar una nueva sociedad fiduciaria.<br><br>A la fecha no se ha revocado la fiducia. |
| 3. Obtener la devolución de los bienes al extinguirse el negocio fiduciario, si cosa distinta no se hubiere previsto en el acto de su constitución; | El fideicomitente es beneficiario del patrimonio autónomo respecto a la suma de un millón de pesos ($1.000.000) moneda legal colombiana, que la Fiduciaria deberá entregarle al momento de la liquidación del patrimonio autónomo, siguiendo la prelación de pagos establecida en el Contrato de Fiducia. En efecto, dentro de las obligaciones en cabeza de la Fiduciaria bajo el Contrato de Fiducia, la cláusula 10.1(l) señala expresamente que esta deberá "*restituirle al Fideicomitente la suma de un millón de pesos ($1.000.000), cuando se liquide el Patrimonio Autónomo*".<br><br>A la fecha no se ha obtenido la devolución de los bienes dado que no se ha extinguido el negocio fiduciario. |
| 4. Exigir rendición de cuentas; | De conformidad con la Circular Externa 007 del 2017 de la SFC y la cláusula 10.1 (q) del Contrato de Fiducia, la Fiduciaria ha venido presentado mensualmente la rendición de cuentas de su gestión junto con los estados financieros del patrimonio autónomo al fideicomitente.<br><br>Adicionalmente, en los términos de la cláusula 33 del Contrato de Fiducia, el fideicomitente está facultado para inspeccionar los libros de contabilidad, la correspondencia y demás registros relacionados con el Contrato de Fiducia, con el propósito de verificar la exactitud de las cuentas relativas al mismo. Para el ejercicio de este derecho, el fideicomitente debe comunicar por escrito a la Fiduciaria su decisión de inspeccionar cualquiera de tales documentos, con no |

| | |
|---|---|
| | menos de dos (2) días hábiles de anticipación, para lo cual la Fiduciaria brindará a acceso a sus oficinas y total cooperación al fideicomitente.<br><br>En la misma cláusula se establece la obligación de la Fiduciaria de guardar, conservar y poner a disposición del fideicomitente, todos los comprobantes, registros, libros y correspondencia relacionados con las cuentas del Contrato de Fiducia. |
| 5. Ejercer la acción de responsabilidad contra el fiduciario, y | No se han presentado circunstancias que lleven al fideicomitente al ejercicio de la acción de responsabilidad del Fiduciario. Sin embargo, el Contrato de Fiducia no incluye disposiciones que limiten el ejercicio de este derecho en cabeza del fideicomitente o cláusulas exoneratorias de la responsabilidad de la Fiduciaria.<br><br>A la fecha no se ha ejercido acción de responsabilidad contra el fiduciario. |
| 6. En general, todos los derechos expresamente estipulados y que no sean incompatibles con los del fiduciario o del beneficiario o con la esencia de la institución. | No se evidencian derechos estipulados que sean incompatibles con los del fiduciario o del beneficiario o con la esencia de la institución. |

## IV. Ausencia de Conflictos de Interés:

Se hizo un análisis de las obligaciones que subsisten en cabeza del Cedente en virtud del Contrato de Fiducia y las obligaciones del Cesionario, en su calidad de administradora dentro del proceso de titularización (contenidas en el contrato de administración inmobiliaria suscrito entre Fiduciaria Corficolombiana y el Cesionario), no hallando situaciones en donde se encuentren en contraposición los intereses del Cedente y del Cesionario, y que por tanto se deriven en conflictos de interés. Lo anterior, por cuanto las actividades que desarrollaría el Cesionario (en su actual rol de administradora de la titularización y en su calidad de nuevo originador/fideicomitente) no representan una contraposición de intereses, como se evidencia a continuación:

| Obligaciones del Administrador Inmobiliario | Obligaciones del Fideicomitente | Conflicto |
|---|---|---|
| | 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. | No existe conflicto. En efecto, la validación del "*conocimiento del cliente*" es algo de común interés entre el fideicomitente y la administradora, toda vez que como parte de las funciones esta última se incluye velar por la gestión continua de la administración del Portafolio del Patrimonio Autónomo, la cual podría verse perjudicada en caso de que surjan irregularidades en la información del conocimiento del cliente. |
| | Conservar debidamente sus libros y soportes contables, de acuerdo | No existe conflicto pues esta es una obligación común para |

| | | |
|---|---|---|
| | 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. | cualquier persona obligada a llevar contabilidad, la cual también debe cumplir la administradora. |
| 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:<br><br>i. 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. | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria o del fideicomitente. |
| ii. 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. | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria o del fideicomitente. |
| iii. Proponer al comité asesor un plan anual estratégico inmobiliario para la administración del portafolio del patrimonio autónomo. | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria. |
| iv. Monitorear el desempeño del mercado inmobiliario, con el propósito de proponer fórmulas que maximicen el rendimiento del patrimonio autónomo. | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria o del fideicomitente. |
| v. Presentar mensualmente al comité asesor un reporte que describa la actividad inmobiliaria del patrimonio autónomo o | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria o del fideicomitente. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 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. la información deberá estar disponible para los inversionistas en la página web de la administradora. en todos los casos, la administradora velará por el fácil acceso a la información de los reportes por parte de los inversionistas. | | |
| vi. | En desarrollo de su gestión, monitorear los niveles de los gastos de operación, endeudamiento financiero, fondo de operación, fondo de readquisición y las garantías previstas en el Contrato de Fiducia. | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria o del fideicomitente. |
| vii. | 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. | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria o del fideicomitente. |
| viii. | Proponer al comité asesor la compra y venta de las inversiones admisibles 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. | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria o del fideicomitente. |
| ix. | Realizar la diligencia investigativa de las alternativas de inversión analizadas para el patrimonio autónomo. | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria o del fideicomitente. |

| | | |
|---|---|---|
| x. Estructurar esquemas de financiación para el crecimiento del patrimonio autónomo para ser aprobados por el comité asesor. | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria o del fideicomitente. |
| xi. Promover la estructuración de nuevos tramos. | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria o del fideicomitente. |
| xii. Recomendar al comité asesor el (los) agente(s) colocador(es) para la colocación de nuevos tramos de los títulos. | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria o del fideicomitente. |
| xiii. Monitorear la elaboración y actualización de los avalúos comerciales sobre los inmuebles del patrimonio autónomo, de acuerdo con los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fiducia. | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria o del fideicomitente. |
| Adelantar la promoción preliminar de los títulos, de acuerdo con el artículo 1.2.2.3 de la Resolución 400, unificado por el artículo 6.2.1.1.1 del Decreto 2555 del 2010. | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria o del fideicomitente. |
| Proponer al comité asesor los cambios pertinentes al Prospecto y al Contrato de Fiducia, para su presentación a la asamblea general de inversionistas. | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria o del fideicomitente |
| 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. | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria o del fideicomitente |
| Tener una página web en la que informe periódicamente a los inversionistas el comportamiento del portafolio inmobiliario. | | No existe conflicto pues no hace parte de las funciones del originador en una titularización inmobiliaria o del fideicomitente |

En efecto, como se mencionó en la introducción del presente documento, mediante la cesión de la posición contractual del Cedente al Cesionario, el Contrato de Fiducia y el Programa de Títulos Participativos están

regresando a una situación idéntica a la existente en el inicio de la vida del PEI y a la manera en que fueron suscritos los documentos aquí citados por las distintas partes y autorizados por la SFC mediante Oficio No. 2006013931 del 30 de marzo de 2006, en el sentido que tanto el rol del originador/fideicomitente como el del administrador inmobiliario del PEI, se encontraban en cabeza de una misma persona jurídica: Estrategias Corporativas S.A., hoy Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (en liquidación), sin que en el cumplimiento de las funciones de cada figura se presentasen conflictos de interés.

Más aún, cabe la pena anotar que, en la actualidad, tiene sentido volver a ese esquema inicial, pues PEI Asset Management S.A.S. es hoy una entidad con mayor solidez que Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. en liquidación, y cuenta, además, con un equipo consolidado de expertos dedicados a atender los distintos asuntos relativos al PEI, bien sea en calidad de administrador inmobiliario como en calidad de fideicomitente.

## V. Ausencia de Afectación a los Intereses de los Inversionistas:

La cesión de la posición contractual propuesta no genera una afectación de los derechos políticos, ni económicos de los inversionistas, ni constituye un detrimento patrimonial para los mismos, toda vez que el Cesionario no recibirá comisión o remuneración adicional por el desarrollo de las actividades propias del originadora/fideicomitente, no tendrá un derecho de participación sobre los rendimientos del patrimonio autónomo, ni disminuirá o afectará los derechos propios de los inversionistas.

Sin perjuicio de lo anterior, la propuesta de cesión de la que trata el presente documento será informada a los inversionistas en la próxima asamblea ordinaria, por lo que el tema será incluido dentro del orden del día de la convocatoria a la asamblea ordinaria que será llevada a cabo según lo dispuesto en el Contrato de Fiducia mercantil y el Prospecto.

Adicionalmente, en atención a que en este caso la cesión de la posición contractual configura una modificación de contratos relacionados con en el proceso de titularización del PEI, ésta será comunicada al público como información relevante en cumplimiento de lo establecido por el literal numeral 3) del literal f) del artículo 5.2.4.1.5 de Decreto 2555 de 2010.

## VI. Fecha en que se efectuará la operación

La cesión de la posición contractual será efectuada durante el año 2019 e informada oportunamente por información relevante a los Inversionistas y el mercado en general.

## VII. Anexos

Se incluyen como anexos a este informe: (i) la comunicación informativa enviada a la SFC para informarle de la cesión de la posición contractual del originador y (ii) respuesta al requerimiento de información enviado por la SFC al Agente de Manejo, en relación con la cesión de la posición contractual del originador.

Cordialmente,

**JUAN CARLOS PERTUZ BUITRAGO**
Representante Legal
Fiduciaria Corficolombiana S.A.
Vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS**