

ADENDA No. 23

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 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 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 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"); de conformidad con lo establecido en la Resolución No. 0433 del 09 de abril de 2018 y la autorización otorgada por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 0725 del 10 de junio de 2019, realizamos al Prospecto de Emisión y Colocación del Programa de Emisión de Títulos Participativos Estrategias Inmobiliarias las modificaciones correspondientes a la actualización del contenido del mismo para la emisión del Undécimo Tramo de Títulos Participativos del PEI.

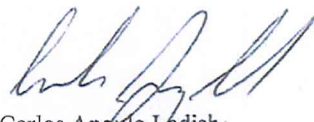
Nosotros, Federico Márquez Aguel y Carlos Angulo Ladish, en calidad de representantes legales de Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S., y Juan Carlos Pertuz Buitrago en calidad de representante legal del Agente de Manejo del PEI, certificamos que hemos empleado la debida diligencia en la verificación 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.

En constancia de lo anterior, se en la ciudad de Bogotá D.C., en dos ejemplares de igual tenor, a los 11 días del mes de junio de 2019.

INVERSIONES Y ESTRATEGIAS CORPORATIVAS S.A.S. (en liquidación)


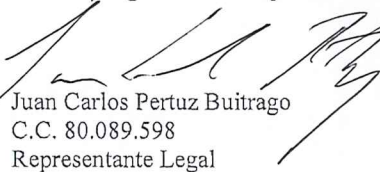


Federico Márquez Aguel  
C.C. 80.179.265  
Representante Legal



Carlos Angulo Ladish  
C.C. 80.409.241  
Representante Legal

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



Juan Carlos Pertuz Buitrago  
C.C. 80.089.598  
Representante Legal



## PROSPECTO DE COLOCACIÓN

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

MONTO INICIAL HASTA COP5,000,000,000,000

CALIFICACIÓN i-AAA BRC Standard & Poor's

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

**Bogotá D.C., JUNIO DE 2019**

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

**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 cinco billones de pesos (COP 5,000,000,000,000) 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 un millón quinientos setenta y un mil setecientos sesenta y cinco pesos (COP 1.571.765) 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 del Undécimo Tramo.
<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>	<p>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, 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, por la Prestación de Servicio de Parqueadero, por Primas de Entrada, y por 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.</p> <p>El Flujo de Caja Distribuible descrito en el presente Prospecto será repartido semestralmente a prorrata entre los Inversionistas.</p>
<b>Derecho de Suscripción Preferencial:</b>	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 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. 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.

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

<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 PEI Asset Management S.A.S.
<b>Administrador del Programa de Emisión:</b>	El Depósito Centralizado de Valores de Colombia – DECEVAL S.A.
<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>	<p>El plazo para la colocación del cupo global del Programa de Emisión actualmente es de tres (3) años, contados a partir de la Resolución No. 0433 del 09 de abril de 2018 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y hasta el veintiséis (26) de abril de 2021. Este plazo podrá renovarse por períodos iguales antes de su vencimiento.</p> <p>El plazo para la colocación del cupo global del Programa de Emisión fue inicialmente autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el Oficio No. 2006013931 del 30 de marzo de 2006 y ha sido renovado en tres ocasiones por el mismo periodo de tiempos de tres (3) años, mediante: (i) el Oficio No. 2009022491 del 24 de marzo de 2009, el cual fue reiterado por la Superintendencia Financiera de Colombia 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) mediante la Resolución No. 0279 del 11 de marzo de 2015, y (iv) Resolución No. 0433 del 09 de abril de 2018; expedidas por la Superintendencia Financiera.</p>
<b>Plazo de Colocación de cada Tramo:</b>	Se establecerá en el primer aviso de oferta del respectivo Tramo.
<b>Vigencia de Suscripción del Undécimo tramo:</b>	<p>Será la establecida en el aviso de oferta para la Primera Vuelta sin Pago en Especie y la Segunda Vuelta sin Pago en Especie.</p> <p>Primera Vuelta sin Pago en Especie: Será la que se establezca en el aviso de oferta del Undécimo Tramo para ceder y ejercer el Derecho de Suscripción Preferencial y se contará desde el día hábil inmediatamente siguiente al día en que se publique el aviso de oferta.</p> <p>Segunda Vuelta sin Pago en Especie: Será la que se establezca en el aviso de oferta del Undécimo Tramo para la Colocación Libre de los Títulos no suscritos en la Primera Vuelta sin Pago en Especie, y 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.</p>
<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 tiene en cuenta aspectos positivos del PEI y de su Administradora.
<b>Destinatarios:</b>	Los Inversionistas, el público en general, incluyendo los fondos de pensiones y cesantías, según se establezca en el respectivo aviso de oferta.

  Calle 80 No 11-42 Torre Sur, Piso 10 Bogotá D.C., Colombia	  Calle 70 bis No 4-41 Bogotá D.C., Colombia	  Av. El Dorado No 69c-03 Torre A, Piso 7 Bogotá D.C., Colombia	  Cra. 13 No 26-45 Piso 1 Edificio Internacional Bogotá D.C., Colombia
---	--	---	---

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

ADMINISTRADOR INMOBILIARIO	ASESOR LEGAL	REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS	AGENTE DE MANEJO	
  Cra. 7 No. 71 – 52 / Torre B Piso 16 Bogotá D.C., Colombia  <b>AGENTE COLOCADOR DEL UNDÉCIMO TRAMO</b>	  Av. 15 No 100-43, Piso 6 Bogotá D.C., Colombia  <b>AGENTE COLOCADOR DEL UNDÉCIMO TRAMO</b>	  Carrera 7 No 33-42, Piso 9 Bogotá D.C., Colombia  <b>AGENTE COLOCADOR DEL UNDÉCIMO TRAMO</b>	  Carrera 7 No. 73-55 Bogotá D.C., Colombia  <b>AGENTE COLOCADOR DEL UNDÉCIMO TRAMO</b>	  Cra. 48 No. 26-85 Torre Sur, Piso 6C Medellín, Colombia  <b>AGENTE COLOCADOR DEL UNDÉCIMO 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 Bolsa de Valores de Colombia ([www.bvc.com.co](http://www.bvc.com.co)); en las oficinas de los Agentes Colocadores (Valores Bancolombia S.A., Corredores Davivienda S.A., Alianza Valores S.A., Ultraserfinco S.A. y Casa de Bolsa S.A. ubicadas en las direcciones asociadas a cada Agente Colocador en la sección anterior “INFORMACIÓN GENERAL DE LA OFERTA”; del Agente de Manejo (Fiduciaria Corficolombiana S.A.) ubicada en la Carrera 13 No. 26 – 45, Piso 1, y de la Administradora (PEI Asset Management S.A.S.) ubicada en la Calle 80 No. 11 - 42.

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 o los Agentes Colocadores, a suscribir o comprar cualquiera de los valores sobre los que trata el mismo.

Los Títulos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia, lo cual no implica certificación sobre la bondad de los Títulos ni sobre la solvencia del Emisor por parte de dicha entidad.

Junio 2019



## TABLA DE CONTENIDO

DEFINICIONES .....	11
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.....	43
1 LOS TÍTULOS.....	44
1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN.....	44
1.1.1 Características Generales .....	44
1.1.2 Titularización de Activos Inmobiliarios .....	45
1.2 OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN .....	45
1.3 BOLSA DE VALORES DONDE ESTARÁN INSCRITOS LOS TÍTULOS .....	46
1.4 DESMATERIALIZACIÓN DE LOS TÍTULOS .....	46
1.5 LEY DE CIRCULACIÓN Y NEGOCIACIÓN SECUNDARIA.....	46
1.6 CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN .....	46
1.7 CONDICIONES FINANCIERAS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN .....	46
1.7.1 Monto.....	46
1.7.2 Clase de Título.....	47
1.7.3 Valor Nominal e Inversión Mínima.....	47
1.7.4 Precio de Suscripción.....	47
1.7.5 Número de Títulos a Emitir.....	47
1.7.6 Emisión de Nuevos Tramos .....	47
1.7.7 Enajenaciones y Transferencias .....	49
1.7.8 Plazo.....	49
1.7.9 Proporción y Forma de la Oferta .....	50
1.7.10 Proporción, Forma de la Oferta y Mecanismo de Adjudicación en caso de que haya Pago en Especie .....	51
1.7.11 Readquisición de Títulos.....	55
1.7.12 Rentabilidad de los Títulos.....	55
1.7.13 Periodicidad y Pago del Flujo de Caja Distribuible.....	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 .....	61
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 .....	65
2 PATRIMONIO AUTÓNOMO .....	67

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

2.1	PARTES INTERVINIENTES .....	67
2.1.1	Originador o Fideicomitente .....	67
2.1.2	Fiduciaria o Agente de Manejo .....	67
2.1.3	Administradora .....	68
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 .....	69
2.2	CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO .....	69
2.2.1	Bienes Titularizados .....	69
2.2.2	Bienes que lo Conforman .....	69
2.2.3	Valor de los Bienes Titularizados correspondientes al Undécimo Tramo .....	70
2.2.4	Transferencia de los Bienes Fideicomitidos .....	70
2.3	POLÍTICA DE INVERSIÓN .....	70
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 .....	77
2.3.5	Seguros .....	78
2.3.6	Pago en Especie .....	79
2.3.6.1	Riesgos asociados al Pago en Especie .....	79
2.3.6.1.1	Transferencia del derecho de propiedad .....	79
2.3.6.1.2	Incumplimiento de promesas de compraventa .....	79
2.3.6.1.3	Desbloqueo de los Títulos .....	80
2.4	ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL UNDÉCIMO TRAMO .....	80
2.4.1.1	Descripción .....	80
2.4.1.2	Ideo Cali .....	81
2.4.1.3	Plaza Central .....	82
2.4.1.4	Nutresa Palermo .....	83
2.4.1.5	Nuestro Montería .....	84
2.4.1.6	Hada International .....	85
2.4.1.7	QBE Piso 8 .....	86
2.4.1.8	Locales Centro Comercial Santafé .....	87
2.4.1.9	CEDI LG Palmira .....	88
2.4.1.10	Davivienda – Avenida Libertador .....	89
2.4.1.11	Davivienda – Calle 29 Palmira .....	90
2.4.1.12	Davivienda – Calle 35 .....	91
2.4.1.13	Davivienda – Calle 38 .....	92
2.4.1.14	Davivienda – Calle 49 Cabellano .....	93
2.4.1.15	Davivienda – Carrera 2 Bocagrande .....	94
2.4.1.16	Davivienda – Carrera 23 Provenza .....	95
2.4.1.17	Davivienda – Cedritos .....	96
2.4.1.18	Davivienda – Centro Comercial Chicó .....	97
2.4.1.19	Davivienda – Centro Comercial Milenio Plaza .....	98
2.4.1.20	Davivienda – Centro Comercial Salitre Plaza .....	99
2.4.1.21	Davivienda – Centro Comercial Salitre Plaza 2 .....	100
2.4.1.22	Davivienda – Contador .....	101
2.4.1.23	Davivienda – Edificio Calle 72 Carrera 11 .....	102
2.4.1.24	Davivienda – Edificio del Café (Cali) .....	103
2.4.1.25	Davivienda – Edificio Manuel Sáenz .....	104
2.4.1.26	Davivienda – Edificio Pasaje El Liceo .....	105



**Prospecto de Colocación**  
**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias**

2.4.1.27	Davivienda – Edificio Seguros Bolívar.....	106
2.4.1.28	Davivienda – Estrada.....	107
2.4.1.29	Davivienda – La Soledad.....	108
2.4.1.30	Davivienda – Multicentro Nueva Autopista.....	109
2.4.1.31	Davivienda – Oficina Principal Ibagué.....	110
2.4.1.32	Davivienda – Santa Isabel.....	111
2.4.1.33	Davivienda – Soluzona.....	112
2.4.1.34	Davivienda – Toberín.....	113
2.4.1.35	Davivienda – Torre Bolívar.....	114
2.4.1.36	Davivienda – Torre CCI.....	115
2.4.1.37	Davivienda – Trinidad Galán.....	116
2.4.1.38	Davivienda – Unicentro Girardot.....	117
2.4.2	Avalúos Comerciales.....	118
2.4.3	Precio de Adquisición.....	120
2.4.4	Términos de los Contratos de Arrendamiento.....	122
2.4.5	Diversificación.....	122
2.4.5.1	Diversificación por tipo de activo según ingresos del Patrimonio Autónomo derivados de la facturación de diciembre de 2018:.....	124
2.4.5.2	Diversificación por sector económico según ingresos del Patrimonio Autónomo derivados de la facturación de diciembre de 2018:.....	124
2.4.5.3	Diversificación por arrendatarios según ingresos del Patrimonio Autónomo derivados de la facturación de diciembre de 2018:.....	125
2.4.5.4	Diversificación por ciudad según ingresos del Patrimonio Autónomo derivados de la facturación de diciembre de 2018:.....	125
2.4.5.5	Vencimiento de los contratos en el tiempo.....	126
2.5	ÓRGANOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.....	126
2.5.1	Administradora.....	126
2.5.2	Comité Asesor.....	128
2.6	INGRESOS Y EGRESOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.....	134
2.6.1	Ingresos del Patrimonio Autónomo.....	134
2.6.2	Gastos del Patrimonio Autónomo.....	135
2.6.3	Costos de Emisión.....	137
2.6.4	Prelación de Pagos y Provisiones.....	137
2.6.5	Cuentas Bancarias.....	138
2.7	VALORACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.....	139
2.8	LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.....	139
2.8.1	Terminación Anticipada.....	139
2.8.2	Liquidación del Patrimonio Autónomo.....	140
2.9	PROYECCIONES FINANCIERAS.....	143
2.9.1	Estados Financieros Iniciales.....	143
2.9.2	Parámetros.....	144
2.9.3	Flujo de Caja Proyectado.....	145
2.9.4	Rentabilidad Esperada.....	147
2.9.5	Sensibilidades.....	147
3	AGENTE DE MANEJO.....	150
3.1	OBLIGACIONES DEL AGENTE DE MANEJO.....	150
3.2	REMOCIÓN.....	153
3.2.1	Eventos de Remoción.....	153
3.2.2	Procedimiento de Remoción.....	153
3.3	DERECHOS DEL AGENTE DE MANEJO.....	154

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

3.4	INFORMACIÓN GENERAL DE LA FIDUCIARIA .....	155
3.4.1.	Reseña General .....	155
3.4.2.	Domicilio .....	155
3.4.3.	Organigrama General .....	156
3.4.4.	Junta Directiva .....	156
3.4.5.	Composición Accionaria .....	157
3.5	CALIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA .....	157
3.5.1.	Calificación a la Fortaleza en la Administración de Portafolios .....	157
3.5.2.	Calificación del Fondo de Inversión Colectiva – Valor Plus .....	157
3.6	CIFRAS ACTUALES DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ....	158
3.6.1.	Estructura Financiera de Fiduciaria Corficolombiana S.A. ....	158
3.6.2.	Distribución de la Actividad Fiduciaria .....	158
3.7	EXPERIENCIA GENERAL EN EL MANEJO DE FIDEICOMISOS .....	159
3.7.1.	Fiducia de Administración .....	159
3.7.2.	Titularizaciones .....	159
3.8	Certificación ICONTEC .....	160
4.	REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS .....	160
4.1	OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS .....	160
4.2	DESIGNACIÓN Y RENUNCIA .....	161
4.3	TERMINACIÓN .....	162
4.4	DERECHOS DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS .....	162
4.5	INFORMACIÓN GENERAL DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS .....	162
4.5.1	Reseña General .....	162
4.5.2	Domicilio .....	163
4.5.3	Organigrama General .....	163
4.6	CIFRAS DE FIDUCIARIA COLMENA .....	163
4.7	EXPERIENCIA GENERAL .....	164
4.8	ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS .....	164
4.8.1	Reuniones Ordinarias .....	164
4.8.2	Objeto de la Reuniones Ordinarias .....	164
4.8.3	Reuniones Extraordinarias .....	165
4.8.4	Convocatorias .....	165
4.8.5	Lugar de las Reuniones .....	166
4.8.6	Calidad de Inversionista .....	166
4.8.7	Quórum .....	166
4.8.8	Quórum Especial .....	167
4.8.9	Actas .....	167
5.	FIDEICOMITENTE .....	168
5.1	OBLIGACIONES DEL FIDEICOMIENTE .....	168
6.	PEI Asset Management S.A.S. ....	169
6.1	EQUIPO .....	169
6.2	BRIGARD URRUTIA .....	170
6.2.1	Asesoría legal .....	172
6.2.2	Equipo .....	173
7.	REQUISITOS FORMALES DE LA EMISIÓN .....	174
7.1	APROBACIONES Y AUTORIZACIONES .....	174

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

7.2	ADVERTENCIA .....	174
7.3	CERTIFICACIÓN DEL ORIGINADOR.....	175
7.4	CERTIFICACIÓN DEL AGENTE DE MANEJO .....	176
7.5	CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS .....	178
8.	ANEXOS (En USB adjunta).....	179
8.1	CONTRATOS .....	179
8.1.1	Anexo: Contrato de Fiducia .....	179
8.1.2	Anexo: Contrato de Administración Inmobiliaria .....	179
8.2	AVALUOS COMERCIALES .....	179
8.2.1	Anexo: Certificado de Valor Avalúos Comerciales de los Activos Inmobiliarios .....	179
8.3	OTROS.....	179
8.3.1	Anexo: Estados Financieros de Fiduciaria Corficolombiana S.A. ....	179
8.3.2	Anexo: Acta de la Junta Directiva del Originador .....	179
8.3.3	Anexo: Modelo Financiero.....	179
8.3.4	Anexo: Reportes Completos de Calificación .....	179
8.3.5	Anexo: Certificaciones.....	179

## **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 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.

“**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**” significa lo previsto en el numeral 2.3.1 de este Prospecto.

“**Administradora**” significa PEI Asset Management 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**” significan las sociedades comisionistas de bolsa designadas por el Comité Asesor. Para el Undécimo Tramo son las sociedades Valores Bancolombia S.A., Corredores Davivienda S.A., Alianza Valores S.A. y Casa de Bolsa S.A. Para los siguientes Tramos serán Agentes Colocadores las sociedades comisionistas designadas por el Comité Asesor.

“**Agente de Manejo**” significa la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A.

“**Asamblea General de Inversionistas**” significa 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 las técnicas de valoración aceptadas en las NIIF, o las normas que las modifiquen, reemplacen o adicionen, elaborado por una Lonja de Propiedad Raíz. Los Avalúos Comerciales podrán ser realizados por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores con previa autorización del Comité Asesor.

“**Beneficio de la Fundación**” significa lo previsto en el numeral 2.1.5 de este Prospecto.

“**Bienes Fideicomitidos**” significa la suma de un millón de pesos (COP 1,000,000) moneda legal colombiana y los Contratos de Compraventa, afectados a la constitución del Patrimonio Estrategias Inmobiliarias.

“**Bienes Titularizados**” significan 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 de renta variable, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano. Será la entidad encargada de realizar la adjudicación y el cumplimiento de las operaciones que se efectúen a través de los Agentes Colocadores y/o los afiliados al MEC, según se establezca en el aviso de oferta pública de cada Tramo.

“**Canon de Arrendamiento**” es el precio que paga el arrendatario como contraprestación a la tenencia de un Activo Inmobiliario.

“**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 Inversoristas 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**” significa 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 uno o más Activos Inmobiliarios 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**” significa el contrato suscrito por el Patrimonio Autónomo con 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. (en liquidación) (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**” significa es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia - DECEVAL 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, sustituyan 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) fondos de inversión colectiva administrados 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**” significan las entidades, que de acuerdo con el reglamento de operaciones de DECEVAL aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, 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**” significa 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 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. 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.

“**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 real de dominio sobre un Activo Inmobiliario y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.



“**Dólares**” significa dólares de los Estados Unidos de América.

“**EBITDA**” significa la utilidad del Patrimonio Autónomo antes de intereses e impuestos, menos las partidas de ingresos y que no representen flujo de caja, más las partidas de gastos que no representen flujo de caja.

“**Emisión**” significa el conjunto de valores con características idénticas y respaldados económicamente por un mismo emisor, con el propósito de ser puestos en circulación y absorbidos por el Mercado de Valores. Para efectos de este prospecto significa cada conjunto de Títulos emitidos con cargo al Programa de Emisión.

“**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, pero sin limitarse a, 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.

“**Endeudamiento Financiero de Corto Plazo**” significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, 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, por un plazo igual o inferior a un año.

“**Endeudamiento Financiero de Largo Plazo**” significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, 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, 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**” significa 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**” significa Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (en liquidación).

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

“**Flujo de Caja**” significa el resultado neto de los activos líquidos del Patrimonio Autónomo, calculado como los flujos de entradas y salidas de dinero 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 más los rendimientos financieros generados por los Excedentes de Liquidez, de acuerdo con lo previsto en el numeral 1.7.12 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.

“**Flujo de Caja Distribuible**” significan los flujos que se distribuyen entre los Inversionistas, de acuerdo con lo previsto en el numeral 1.7.12 de este Prospecto.

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

“**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**” significa los gastos 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”), expresado 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.

“**Límite Anual de Activos 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.

“**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**” significa 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 de la oferta, que debe ser demandado por los Inversionistas independientemente del número de vueltas de colocación, 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 con 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 facultad 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.

“**PEI**” significa el Patrimonio Estrategias Inmobiliarias (PEI). Es un vehículo de inversión administrado por PEI Asset Management S.A.S., con características únicas en el mercado colombiano que permite a los inversionistas participar en un portafolio diversificado de inmuebles generadores de renta. El PEI emula las fiducias inmobiliarias internacionales, comúnmente conocidas como REITs por sus siglas en inglés (*Real Estate Investment Trusts*).

“**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.

“**Pesos**” significa pesos colombianos.

“**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.

“**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 y generados por el vehículo, 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, 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.

“**Representante Legal de los Inversionistas**” significa 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**” significa, 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**” significan 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**” significan las Emisiones con cargo al 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 del Patrimonio Autónomo descritos en este Prospecto, de acuerdo con las normas de contabilidad vigentes en Colombia.

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

“**Utilidad Retenida del Patrimonio Autónomo**” significa la suma acumulada de la utilidad contable no distribuida después del cierre de cada ejercicio.

“**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.

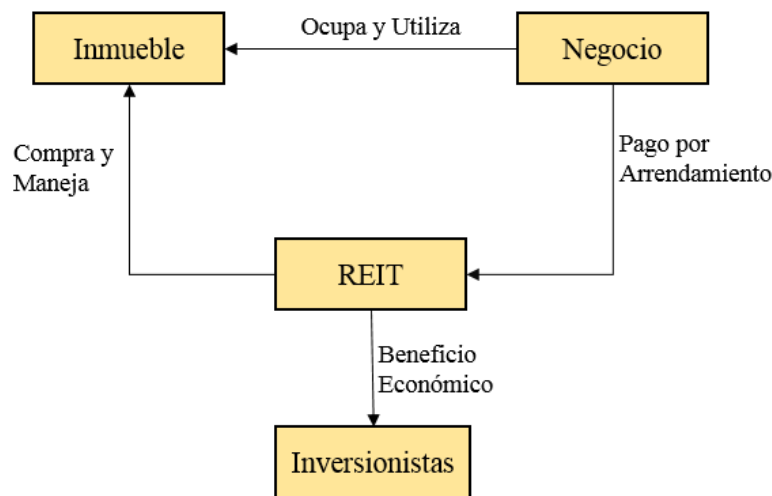
“**Valor del Patrimonio Autónomo para Emisiones Posteriores**” significa el valor del Patrimonio Autónomo para realizar la Emisión de un nuevo Tramo, el cual será calculado en la forma prevista en el numeral 1.7.6 de este Prospecto.

“**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 de los vehículos de inversión inmobiliaria internacionales conocidos como REITs, con la que se busca ilustrar sus principales características. A pesar de que las estructuras legales utilizadas para estos fines pueden ser distintas a la titularización inmobiliaria que usa el PEI en Colombia, el Programa de Emisión busca compartir los mismos principios que caracterizan a los REITs. A continuación, se señala un esquema simplificado del funcionamiento de un REIT:



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

Los vehículos inmobiliarios conocidos como REITs (por sus siglas en inglés “*Real Estate Investment Trusts*”), son vehículos que adquieren, desarrollan, administran y enajenan propiedades de finca raíz. Adicionalmente, dependiendo del objetivo con el que fueron constituidos y su política de inversión, estos vehículos se caracterizan por estar conformados por un portafolio inmobiliario diversificado o especializado por actividad económica, así como por ser gestionados 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.

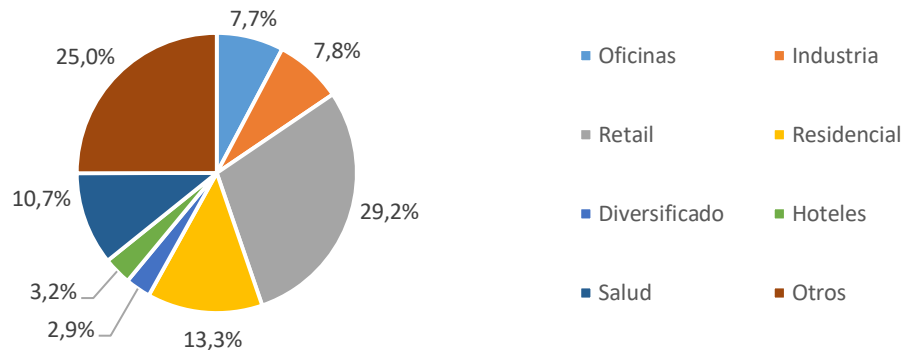
Los REITs surgieron en 1960 en los Estados Unidos, como un vehículo de inversión con la vocación de democratizar la oportunidad de invertir en grandes portafolios inmobiliarios<sup>1</sup>. Desde ese entonces y a 31 de diciembre de 2018 existen globalmente 226 *equity reits* asociados a NAREIT. A cierre de 2018, los

<sup>1</sup> CFA. (2015). The REIT Industry. CFA Institute Industry Guides.

REITs cuentan con más de USD 2.0 trillones en activos y una capitalización de mercado superior a los USD 1.0 trillones<sup>2</sup>.

Dependiendo del foco y su estrategia de inversión, estos vehículos inmobiliarios invierten en diferentes sectores e industrias, entre los cuales se encuentran oficinas, comercio, bodegas, hoteles y propiedades residenciales. En Estados Unidos, tomando como variable de medición la participación por sectores según capitalización que publicó NAREIT<sup>3</sup>, se puede evidenciar que la mayoría de los REITs están especializados por sector.

Participación por Sectores en EEUU según capitalización de Mercado a Dic 31 de 2018



*Gráfica preparad por el Administrador Inmobiliario con base en datos de NAREIT<sup>4</sup>.*

### REITs y alternativas de inversión inmobiliarias en Latinoamérica

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

#### Descripción:



ParqueArauco®

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

<sup>2</sup> NAREIT- “REITWatch, A Monthly Statistical Report on the Real Estate Investment Trust Industry”, January 2019 (Data as of December 2018) <https://www.reit.com/sites/default/files/reitwatch/RW1901.pdf>

<sup>3</sup> Ibídem.

<sup>4</sup> Ibídem.



comerciales en Chile, Perú y Colombia. A diciembre de 2018 contaba con 32 inmuebles que representan más de 1,053,000 m<sup>2</sup> de área arrendable<sup>5</sup>.



**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 636,414 m<sup>2</sup> de área arrendable en 28 propiedades a diciembre de 2018<sup>6</sup>.



**Fibra Uno** es la primera fibra de México y está entre los grandes líderes del mercado inmobiliario de ese país. Se dedica a la adquisición, desarrollo, renta y operación de bienes inmobiliarios mixtos. A diciembre de 2018 contaba con 536 propiedades entre oficinas, comercio e industria que sumaban más de 8.6 MM de m<sup>2</sup> de área arrendable<sup>7</sup>.



**Fibra Macquarie** es un fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, enfocado principalmente en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio contaba con 253 propiedades y tenía bajo manejo más de 3.2 MM m<sup>2</sup> de área arrendable a diciembre de 2018<sup>8</sup>.

Fuente: Informes de Gestión de los vehículos de inversión inmobiliarios en Latinoamérica antes citados a cierre de diciembre de 2018

---

<sup>5</sup> Parque Arauco: Reporte de Resultados Cuarto Trimestre 2018. <http://www.parauco.com/wp-content/uploads/2019/01/Reporte-de-Resultados-4T18.-2.pdf>

<sup>6</sup> BR Properties Results Center: <https://www.brpr.com.br/en/ri/central-de-resultados/?riDate=2018>





<sup>7</sup> Fibra Uno. Información disponible en: <http://funo.mx/inversionistas>

<sup>8</sup> Fibra Macquarie. Información disponible en: <https://www.fibramacquarie.com/investors/events-and-presentations> y <https://www.brpr.com.br/ri/central-de-resultados/?riDate=2018>

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

La siguiente tabla ilustra la comparación de los vehículos de inversión inmobiliarios en Latinoamérica antes citados:



miles de USD				
Total Activos	\$ 12,355,980	\$ 3,429,128	\$ 2,740,685	\$ 2,226,020
Total Pasivos	\$ 4,309,908	\$ 1,874,654	\$ 1,228,172	\$ 829,134
Patrimonio	\$ 8,046,072	\$ 1,554,474	\$ 1,512,513	\$ 1,396,887
No de Activos	536	32	28	253
Area Bajo Manejo	8,614,725 m2	1,053,000 m2	636,414 m2	3,216,000 m2
Activos Inmobiliarios	\$ 11,374,836	\$ 2,576,282	\$ 2,067,395	\$ 2,042,390
Vacancia	4.70%	5.30%	19.50%	5.60%
Bodegas	47.8%	0%	3%	86%
Oficinas	14.0%	0%	97%	0%
Comercio	38.2%	100%	0%	14%
Otros	0.0%	0%	0%	0%
Capital	17.0%	24%	46%	11%
Otras Ciudades Nacionales	83.0%	35%	54%	89%
Inv Extranjero	0.0%	41%	0%	0%
Endeudamiento Real*	33.1%	121%	81%	59%
Endeudamiento Permitido	60.0%	N/D	N/D	N/D
Cifras a Diciembre 2018 (US\$)				
Pesos a USD\$	19.65	694	3.8812	19.65

**¡Error! Vínculo no válido.** \*Endeudamiento Real calculado como el % de Pasivos sobre Patrimonio

Cifras a 31 de diciembre de 2018 (US\$)

Fuente: Informes de Gestión de las páginas web de los vehículos de inversión inmobiliarios en Latinoamérica antes citados.

Las comparaciones tienen como única finalidad servir como guía de la evolución del mercado y no pretenden reflejar una comparación exhaustiva de la industria. Las cifras son el resultado de cálculos internos hechos con información pública disponible la cual no necesariamente es homogénea, entre otros aspectos, en metodologías de cálculo, insumos y periodos temporales.

### Ventajas de los REITs

Los REITs ofrecen ventajas claras tanto a los propietarios de activos inmobiliarios, como a los inversionistas que invierten en los valores o participaciones que emiten estos vehículos.

Para los propietarios de activos inmobiliarios, los REITs son una alternativa para eventualmente liberar capital como consecuencia de la venta de sus activos inmobiliarios al REIT, capital que posteriormente pueden utilizar de diferentes maneras, como la optimización del costo de sus estructuras de capital y la inversión en aspectos de su negocio principal (“*core business*”), con la expectativa de lograr retornos superiores.

Por su parte, para los inversionistas que adquieren los valores o participaciones que emiten estos vehículos, los REITs ofrecen una alternativa de inversión con un perfil de riesgo/retorno balanceado. Entre las principales características de estos vehículos se encuentran las siguientes:

**Diversificación:** los REITs en el mercado bursátil de Estados Unidos 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. La siguiente tabla, calculada con datos de NAREIT, muestra la correlación que hay entre los REITs en Estado Unidos y otro tipo de inversiones en acciones e instrumentos de renta fija en el mercado de capitales de Estados Unidos<sup>9</sup>:

Correlacion REITs con renta fija y Acciones				
30 años (Dic.1988 - Dic. 2018)				
Bonos	S&P 500	NASDAQ 100	Dow Jones	Russell 2000
0.584	0.553	0.36	0.578	0.629

*Fuente: NAREIT – Comparative Total Return Investment Correlation<sup>10</sup>*

**Flujos Estables y Crecientes:** un portafolio diversificado de activos inmobiliarios con arrendatarios de primer nivel reduce el riesgo crediticio y produce flujos muy estables y crecientes en el tiempo.

**Administración:** una administración profesional y especializada se encarga de maximizar el desempeño de un vehículo dinámico y creciente.

**Liquidez:** los activos inmobiliarios no se caracterizan por tener niveles de liquidez altos. Sin embargo, los valores y las participaciones que emiten los REITs inscritos en bolsas de valores presentan niveles de bursatilidad más atractivos que los activos subyacentes.

**Riesgo-Retorno:** uno de los principales atractivos de los REITs es la relación que existe entre el riesgo-retorno de la inversión, en comparación con otras alternativas de inversión que ofrece el mercado de capitales. La siguiente gráfica, preparada por la Administradora con base en datos de NAREIT, muestra la relación entre el riesgo/retorno de los REITs en Estados Unidos en comparación con otro tipo de inversiones de renta variable y renta fija de los Estados Unidos<sup>11</sup>:

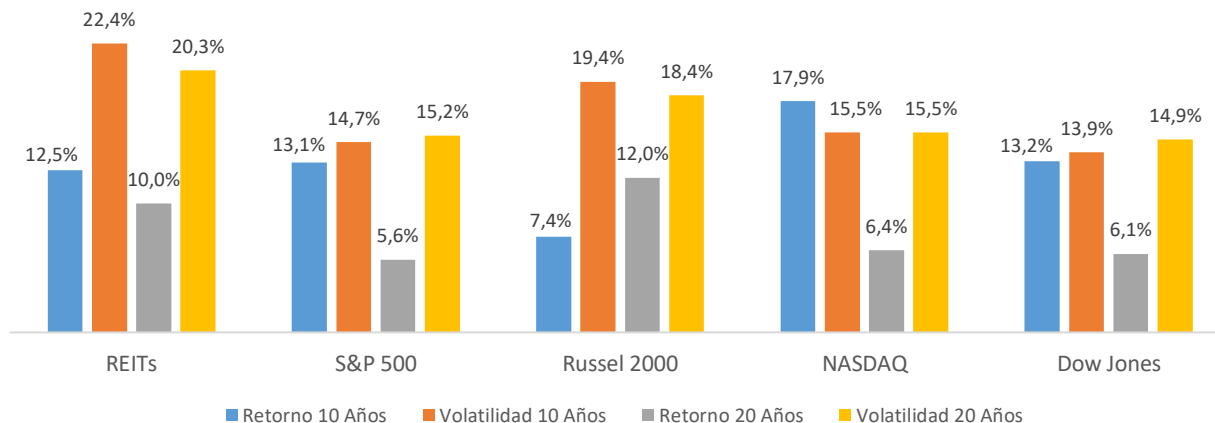
<sup>9</sup> NAREIT- “*REITWatch, A Monthly Statistical Report on the Real Estate Investment Trust Industry*”, January 2019 (Data as of December 2018) <https://www.reit.com/sites/default/files/reitwatch/RW1901.pdf>

<sup>10</sup> Ibíd

<sup>11</sup> Ibíd

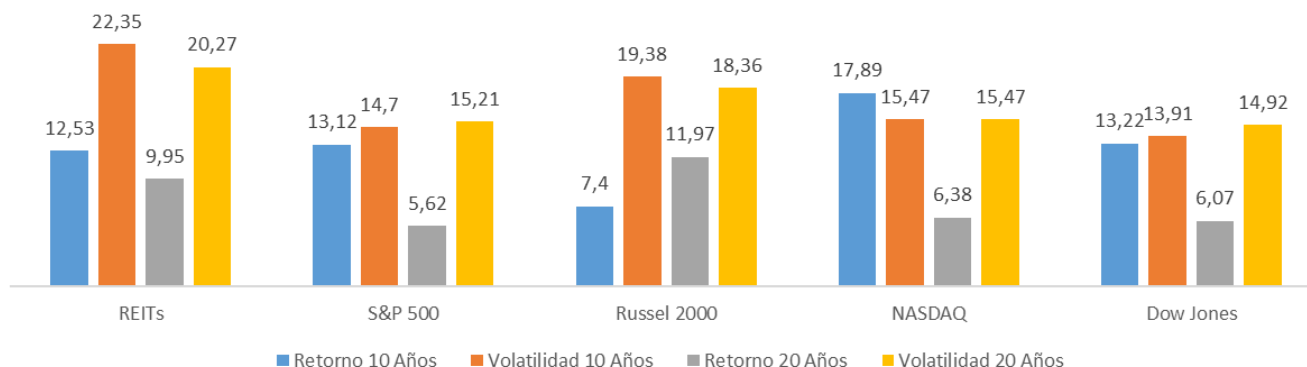
### Benchmark Retorno - Riesgo

Enero 1972 - Diciembre 2018



### Benchmark Retorno/Riesgo

Ene.1972-Dic. 2018



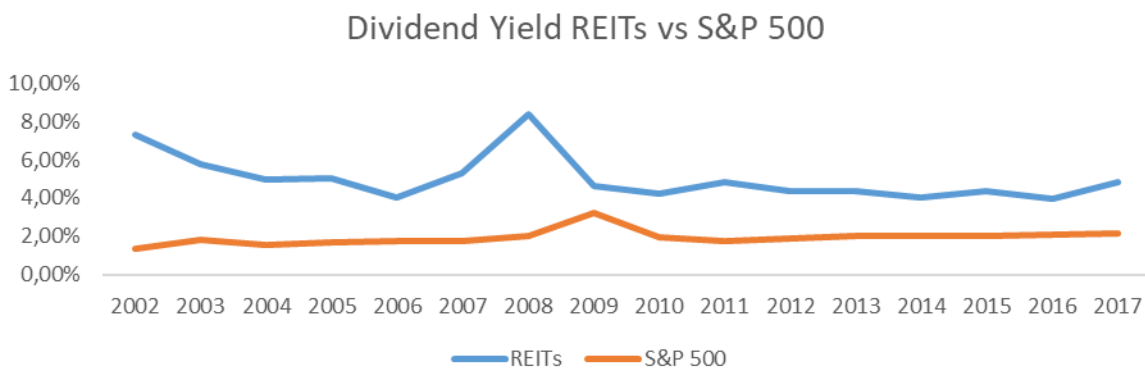
Fuente: NAREIT – Comparative Total Return Investment Performance<sup>12</sup>

En el caso colombiano no existe una industria de REITs que cuente con datos que permitan comparar la relación riesgo-retorno con otros índices del mercado. Por tanto, se ha tomado como referente el mercado de Estados Unidos que permite valorar el comportamiento de la relación riesgo-retorno en el tiempo para este tipo de vehículos.

**Distribuciones:** Los REITs reparten rendimientos altos en comparación con empresas en otros sectores. En la siguiente gráfica se observa que los REITs presentan un “*dividend yield*” promedio en Estados Unidos desde el año 2002 hasta el 31 de diciembre de 2018 cercano al 4.80% anual mientras que en las compañías del S&P 500 es del 2.15%<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Ibíd

<sup>13</sup> Ibíd



*Fuente: NAREIT – Comparative Total Return Investment Performance<sup>14</sup>*

El “*dividend yield*” es la proporción del valor de los títulos que se reparte anualmente a manera de dividendos.

### REITs Vs. Titularizaciones Inmobiliarias tradicionales

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

Entre las principales dificultades que se han observado se encuentran:

- La concentración en un solo arrendatario y tipo de activo genera una alta exposición al riesgo crediticio de los arrendatarios, así como al riesgo de mercado.
- No han hecho uso de la figura de un administrador inmobiliario experto en la administración y gestión de los activos inmobiliarios objeto de la titularización
- Usualmente tienen una vigencia definida, lo cual puede obligar a liquidar los activos en condiciones de mercado desfavorables o a exigir una obligación de recompra por parte del originador.

Como vehículo inmobiliario, el PEI busca recoger las principales características observadas en los REITs internacionales que tienen sus valores inscritos en bolsas de valores, a fin de capturar los beneficios que presentan estas estructuras. A continuación, se muestra una comparación:

<sup>14</sup> Ibíd

	Patrimonio Estrategias Inmobiliarias	REITs Internacionales inscritos en bolsa
<b>Número de inversionistas:</b>	Más de 100	Más de 100
<b>Administración:</b>	Profesional	Profesional
<b>Liquidez:</b>	Alto Potencial	Alta
<b>Diversificación:</b>	Alta	Alta
<b>Vigencia:</b>	99 años (prorrogables)	Indefinida
<b>Activos/Arrendatarios:</b>	Primer Nivel	Primer Nivel
<b>Optimización:</b>	Vehículo Dinámico <i>no mantiene un portafolio estático en el tiempo</i>	Vehículo Dinámico

Adicionalmente, en el mercado colombiano existen vehículos de inversión comparables en algunos aspectos con las titularizaciones inmobiliarias, como lo son los fondos de inversión colectiva inmobiliarios (FICIs) y los fondos de capital privado que invierten en activos inmobiliarios (FCPs).

## RESUMEN EJECUTIVO DEL COMPORTAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA

En términos generales el 2018 fue un año marcado por altos niveles de vacancia y reducción de precios de mercado convirtiéndose en un escenario propicio para compradores y arrendatarios. No obstante, los niveles de absorción de inventario tuvieron un buen comportamiento lo que permite prever el repunte del ciclo del sector inmobiliario y esperar disminuciones de vacancia y corrección de precios al alza en los próximos 12 a 18 meses.

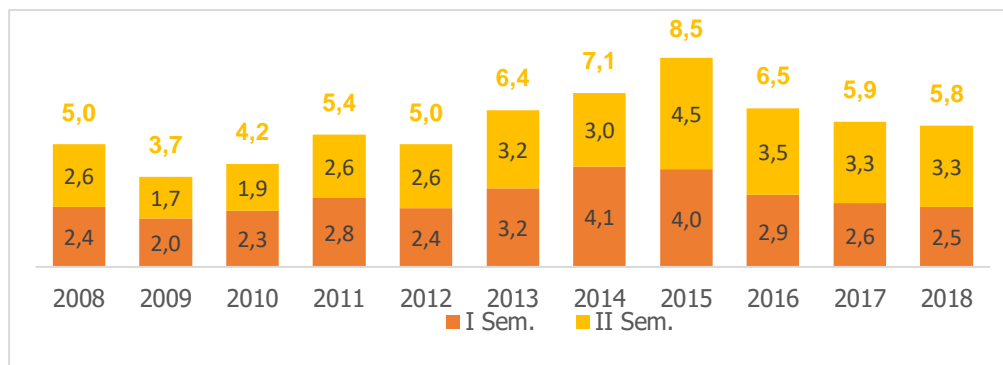
A continuación, se presenta el resumen ejecutivo del comportamiento del sector durante el ejercicio 2018, el cual incluye análisis de las principales categorías de interés para el PEI.

### I. LICENCIAS: COMPORTAMIENTO DEL ÁREA APROBADA PARA NUEVA CONSTRUCCIÓN

#### Licencias Aprobadas

A diciembre del 2018 se han aprobado más de 22.4 millones m<sup>2</sup> de licencias de construcción incluyendo las licencias habitacionales en Colombia, lo que representa una disminución del 4.6% con respecto al mismo periodo del 2017. Este resultado está explicado por la disminución de licencias habitacionales en un 5.9% y de licencias no habitacionales en un 0.9%. Si bien, sectores como Bodegas, Hoteles y Comercio disminuyeron en 635,551 m<sup>2</sup> las licencias no habitacionales aprobadas, el sector de oficinas e industria aportaron 354,192 m<sup>2</sup> en nuevas licencias de construcción. A continuación, se presenta una gráfica que muestra el comportamiento de licencias aprobadas, realizado por el Administrador Inmobiliario con datos del DANE:

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias



Se espera que durante el 2019 la Alcaldía de Bogotá apruebe un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) lo que eventualmente puede generar un aumento considerable en las licencias aprobadas en las diferentes categorías en la capital del país como ha sido tradicional cuando ha cambiado el POT.

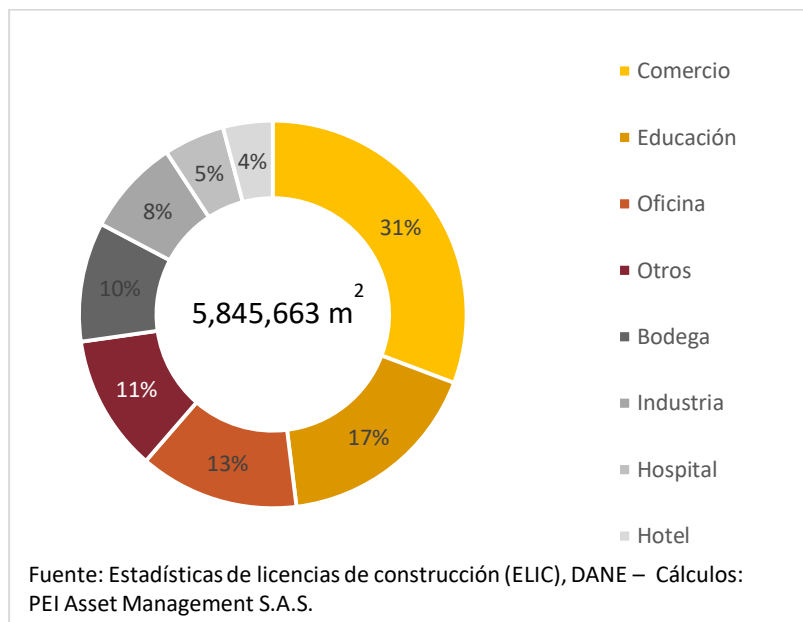
**Licencias No Habitacionales Aprobadas por Sector Económico**

De las licencias que fueron aprobadas para uso no habitacional a diciembre del 2018, el sector de comercio tuvo la mayor participación con un 31%, equivalente a 1.8 millones m<sup>2</sup> de licencias aprobadas. De interés para el PEI también se encuentran las categorías educación con un 17% participación, equivalente a 1.0 millones m<sup>2</sup> de licencias aprobadas; el sector de oficinas con un 13%, equivalente a 0.8 millones m<sup>2</sup> de licencias aprobadas, y los sectores industrial y bodegas con un 8% y un 10%, respectivamente, equivalentes a más de un millón m<sup>2</sup> de licencias aprobadas.

Por otra parte, es importante señalar que durante el 2018 la categoría con mayor incremento en metros cuadrados licenciados fue la categoría de oficinas en la que se aprobaron 0.8 millones m<sup>2</sup>, lo cual implica que hubo un incremento de 55% en comparación con las licencias aprobadas para el mismo periodo del año anterior. En una línea similar, las licencias aprobadas al sector industrial cerraron en 0.5 millones m<sup>2</sup>, lo que implica que el número de licencias autorizadas en este tipo de activos inmobiliarios haya incrementado en un 20% con respecto al mismo periodo del año anterior. Finalmente, en el sector de comercio se aprobaron 1.8 millones m<sup>2</sup> disminuyendo en un 6% comparado con el mismo período del año anterior. De igual manera, en el sector de bodegas se redujo el número de licencias aprobadas en un 39% por lo que se aprobaron 0.6 millones m<sup>2</sup> al cierre del 2018. A continuación, se presenta una gráfica que muestra la participación de cada sector sobre el total de licencias no habitacionales que fueron autorizadas durante el 2018, realizado por el Administrador Inmobiliario con datos del DANE:



### Licencias no habitacionales por sector económico



### Licencias No Habitacionales Aprobadas por Departamento y Bogotá D.C.

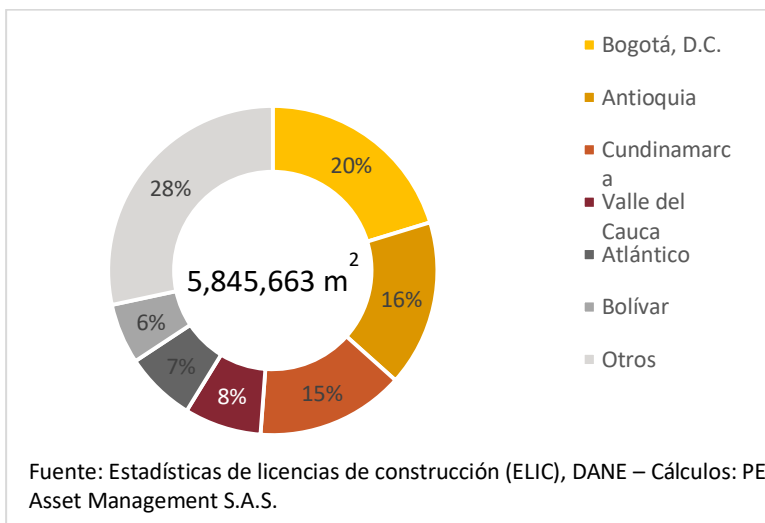
Es importante resaltar que el 51% de las licencias no habitacionales aprobadas se concentraron en la ciudad de Bogotá y en los departamentos de Antioquia y Cundinamarca, en donde se licenciaron 1.2 millones m<sup>2</sup>, 1.0 millón m<sup>2</sup> y 0.9 millones m<sup>2</sup>, respectivamente.

Es significativo el incremento en metros cuadrados de 205,808 m<sup>2</sup> por licencias aprobadas en Bogotá, pues equivale a un aumento de 11% con respecto al mismo periodo del año anterior, impulsado principalmente por el sector de oficinas.

Dentro de los principales departamentos los que más dinamismo mostraron en comparación con el mismo periodo del año anterior fueron Cundinamarca, con un aumento de 77,029 m<sup>2</sup>; Bolívar, con un aumento de 66,033 m<sup>2</sup> y Atlántico, con un aumento de 58,994 m<sup>2</sup> en las licencias no habitacionales aprobadas.

Cabe anotar que en el caso de Cundinamarca el aumento de 77,029 m<sup>2</sup>, equivalente a un incremento del 10% en licencias aprobadas con respecto al periodo anterior, lo impulsó principalmente los sectores de bodegas y hospitalario, mientras que en Bolívar el incremento de 66,033 m<sup>2</sup>, equivalente a un aumento de 24% en las licencias aprobadas con respecto al periodo anterior, se explica en gran parte a los sectores comercial y de oficinas. Finalmente, en Atlántico el incremento de licencias aprobadas lo impulsaron los sectores comercial e industrial. A continuación, se presenta una gráfica realizada por el Administrador Inmobiliario con datos del DANE que muestra la participación de cada departamento sobre el total de licencias no habitacionales que fueron autorizadas durante el 2018.

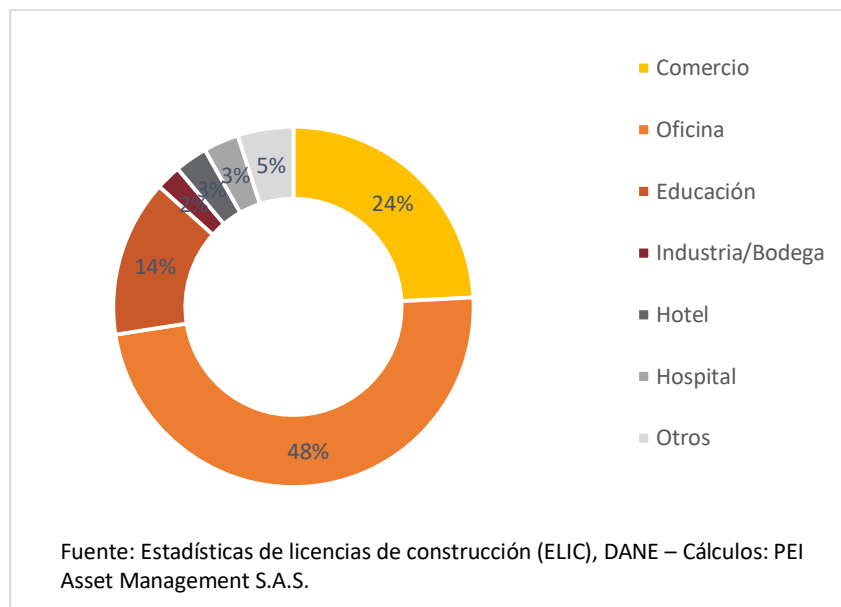
Licencias no habitacionales aprobadas por departamento y Bogotá D.C.



En Bogotá se aprobaron más de 1.2 MM m<sup>2</sup> que equivalen a una participación del 20% del total nacional. La categoría de oficinas creció en 259,196 m<sup>2</sup>, llegando a un total licenciado de 572,323 m<sup>2</sup>, seguido de la categoría de comercio, la cual aumentó en 49,329 m<sup>2</sup> para llegar a un total licenciado de 277,434 m<sup>2</sup>. Por último, vale la pena resaltar el incremento que se dio en el sector hotelero por 15,723 m<sup>2</sup>, lo cual hizo que las licencias aprobadas en esta categoría ascendieran a 32,551 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, hubo sectores en Bogotá que tuvieron una disminución en el número de licencias aprobadas con respecto al año anterior. En el sector educativo, hubo una reducción de licencias en un 44%, equivalente a 140,363 m<sup>2</sup>, llegando a un total licenciado de 179,220 m<sup>2</sup>. Igualmente, en el sector de bodegas las licencias aprobadas disminuyeron en 4,541 m<sup>2</sup> en relación con el año anterior, lo que situó el total licenciado en 1,703 m<sup>2</sup>. A continuación, se presenta una gráfica que muestra la participación de cada departamento sobre el total de licencias no habitacionales que fueron autorizadas durante el 2018, realizado por el Administrador Inmobiliario con datos del DANE:

Licencias no habitacionales por sector económico en Bogotá D.C.



**II. MERCADO: COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS EN COLOMBIA**

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers International, se presenta un análisis del sector de oficinas al cierre año 2018. Para estandarizar el análisis, se tomaron los criterios de Colliers International para clasificar el inventario de oficinas que se presenta 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de oficina y 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 m<sup>2</sup> de oficina o superior y sistemas de seguridad básicos de acceso y contra incendio.

## Oficinas

Según estudios de Colliers International, el inventario de las cuatro principales ciudades del país a diciembre del 2018 se situó en 3.8 millones m<sup>2</sup> lo cual representa un incremento del 7.2% con respecto al mismo periodo del año anterior. En tres de las cuatro ciudades se presentó un incremento en el inventario a excepción de Barranquilla que mantuvo su inventario en 225,000 m<sup>2</sup>. Bogotá D.C cerró el año con un inventario de 2.7 millones m<sup>2</sup> lo cual representa una participación del 72% del total nacional. Medellín llegó a 730,000 m<sup>2</sup> de inventario creciendo un 7% comparado con el mismo periodo del año anterior. Por otro lado, Cali presentó un aumento del 4% en el inventario de oficinas cerrando en 156 mil m<sup>2</sup>.

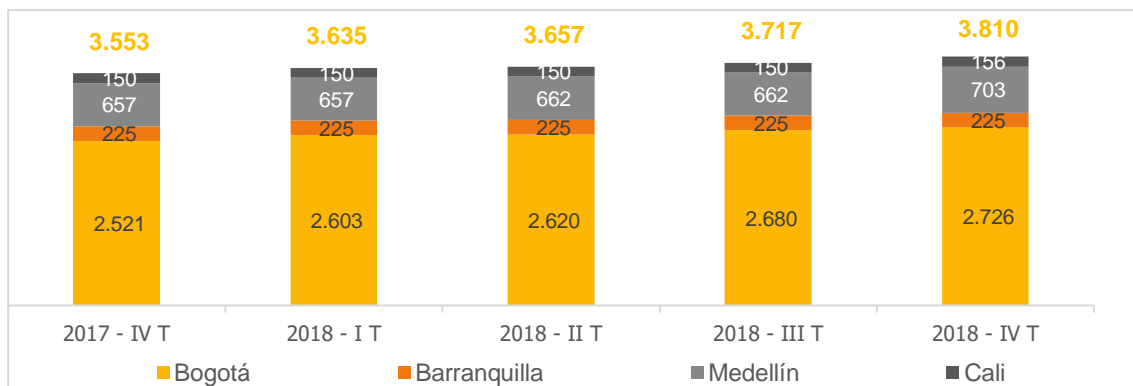
En Bogotá el inventario incrementó debido al inicio de operación en el mercado de 23 edificios como Central Point, Elemento Torre Agua, Plaza Claro y Torre 100 los cuales representan 55,000 m<sup>2</sup> (2% del inventario total). Es importante anotar, que en los próximos años ingresarán alrededor de 593,000 m<sup>2</sup> representados en 39 nuevos proyectos de los cuales el 44% de esta nueva oferta son edificios clase A, entre los cuales resaltan construcciones como Urban 165, Torre 126 y Floresta Business Center, adicionalmente, el 33% de proyectos serán clase A+ en los que se destaca Atrio Torre Norte con 61,000 m<sup>2</sup> y 7-100 con 69,000 m<sup>2</sup>; el restante 23% de proyectos será clase B.

En Medellín el incremento del 7% se debe al ingreso de 4,000 m<sup>2</sup> representados en 5 proyectos ubicados en los corredores de Las Palmas y El Poblado, dentro de estos proyectos se destacan los edificios BIO 26 Torre Norte, Q Office, 35 Palms y Square Trade & Home. El 89% de la nueva oferta de oficinas en Medellín se está concentrado en el corredor Las Palmas y el Poblado y para el 2019 se espera la entrega de 4 proyectos que suman más de 46,000 m<sup>2</sup>.

Con respecto a Cali el incremento del 4% del inventario se debe a la finalización del edificio Zona América 1 con 7,000 m<sup>2</sup> de área corporativa. Es importante anotar, que para el 2019 no se proyectan variaciones significativas en el inventario de la ciudad, sin embargo, es de resaltar el proyecto Zona América al sur de la ciudad, el cual busca ser la primera zona franca enfocada a servicios y tecnología, el cual tiene como objetivo a largo plazo albergar 18 edificios de oficinas.

La vacancia promedio para estas cuatro ciudades pasó de 9.8% en junio 2016 a 10.9% en junio de 2017, equivalente a 357,000 m<sup>2</sup>. Esto significa un aumento del indicador de vacancia superior al 11%. Medellín fue la ciudad que presentó el mayor incremento de la vacancia, comparado con el año anterior, pasando del 5.6% al 9.3% debido al ingreso de nueva oferta. Con respecto a Bogotá DC y Cali, la vacancia tuvo una variación del 6% y del 11%, respectivamente. Por su parte, Barranquilla se mantuvo estable. A continuación, se presenta una gráfica que muestra el comportamiento del sector de oficinas en las principales ciudades, realizado por el Administrador Inmobiliario con datos del Reporte de mercado de Oficinas 2018 Q4 de Colliers International:

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias



La vacancia promedio de mercado en los activos corporativos se situó en el 11.8% equivalente a 449,000 m2. Comparado con el mismo periodo del 2017, la vacancia de las cuatro ciudades se redujo en un 0.3%.

Barranquilla desde hace varios años está presentando niveles de sobreoferta en la categoría, particularmente durante el 2018 cerró con una vacancia del 29% que se debe al aumento del inventario por la nueva oferta de edificios como Centro Empresarial Atlántico y Centro Empresarial Buenavista, los cuales continúan mostrando un porcentaje alto de disponibilidad y una baja absorción.

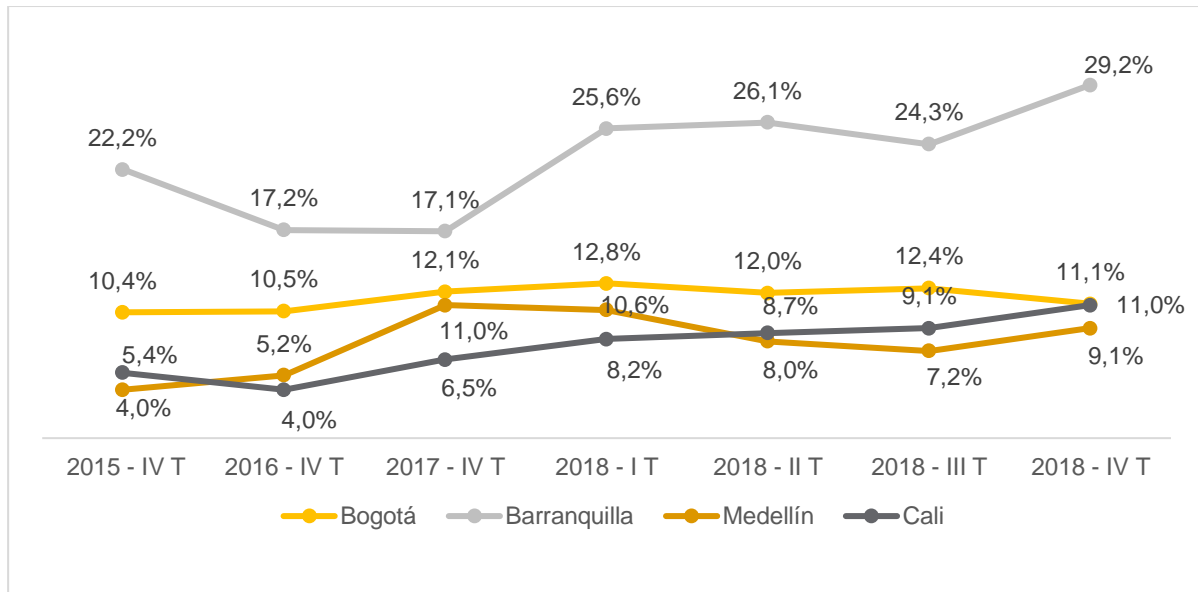
Con respecto a Cali la vacancia paso del 6.5% al 11% debido a la oferta en edificios como Word Trade Center, Torre Centenario Centro Empresarial y ZF Towers Versalles en el norte de la ciudad.

Por su parte, en Bogotá la vacancia disminuyo en 1% con respecto al año anterior principalmente por la ocupación de grandes espacios por compañías de coworking, empresas gubernamentales y empresas de outsourcing (BPO).

Finalmente, Medellín fue la ciudad con mayor reducción en la vacancia con 2% pasando del 11% al 9%, esto se debe a la rápida absorción que ha tenido la nueva oferta en la ciudad en edificios tipo A.

A continuación, se presenta una gráfica que muestra el comportamiento de la vacancia en el sector de oficinas en las principales ciudades realizado por el Administrador Inmobiliario con datos del Reporte de Mercado de Oficinas 2018 Q4 de Colliers International:

Comportamiento vacancia de oficinas en las cuatro ciudades principales durante el 2018:



En relación con los precios de mercado, en términos generales en las cuatro principales ciudades se presentó una disminución en esta variable, equivalente a una variación negativa del 4% con respecto al cierre de 2017. Por sus altos niveles de vacancia, Barranquilla fue la ciudad con mayor variación en los precios registrando una caída del 8%. En Medellín los precios disminuyeron en un 5% con respecto al cierre del año anterior, esto se debe al movimiento de la demanda a edificios clase A, lo cual ha obligado a decrecer los precios en los espacios disponibles en edificios clase B.

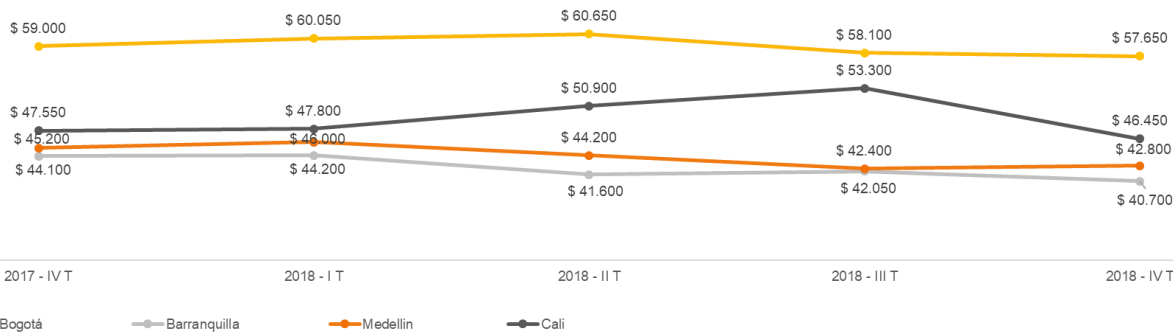
En Bogotá D.C. se presentan los valores por metro cuadrado más altos del país con un promedio de COP 57.650, estos precios presentaron una corrección a la baja del 1% comparado con el mismo mes del año anterior.

Por otro lado, en Cali los precios de las oficinas disminuyeron en un 1% con respecto al cierre del 2017, sin embargo, durante el segundo y tercer trimestre del año se presentó un incremento en los precios de renta en Cali a causa del ingreso de inventario de edificios clase A.

A continuación, se presenta una gráfica que muestra el comportamiento de los precios de mercado en el sector de oficinas en las principales ciudades, realizado por el Administrador Inmobiliario con datos del Reporte de mercado de Oficinas 2018 Q4 de Colliers International:



### Canon de arrendamiento de oficinas por m<sup>2</sup> en las 4 ciudades principales



### III. MERCADO: COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE CENTROS COMERCIALES EN COLOMBIA

De acuerdo con el *International Council of Shopping Centers* (ICSC), los centros comerciales pueden clasificarse en las siguientes categorías, sin embargo, estas pueden variar dependiendo el país y/o el mercado objeto de análisis. A continuación, se presenta la clasificación que maneja el ICSC:

- **Centros vecinales:** cuentan con un área promedio entre 3,000 y 10,000 m<sup>2</sup> de área arrendable y se caracterizan por poseer entre sus locales un supermercado.
- **Centros comunitarios:** cuentan con un área promedio entre 10,000 y 40,000 m<sup>2</sup> de área arrendable y pueden contar con la presencia de tiendas por departamentos, tiendas de moda, supermercados y/o tiendas especializadas.
- **Centro regional:** cuentan con un área entre 40,000 y 80,000 m<sup>2</sup> de área arrendable, se caracterizan por generar un comercio masivo y contar con la presencia de más de una tienda por departamento, tiendas de moda, supermercados y/o tiendas especializadas.
- **Centro súper-regional:** se caracterizan por contar con áreas mayores a los 80,000 m<sup>2</sup> de área arrendable, un comercio masivo y la presencia de más de una tienda por departamento, tiendas de moda, supermercados y/o tiendas especializadas.

#### Centros Comerciales

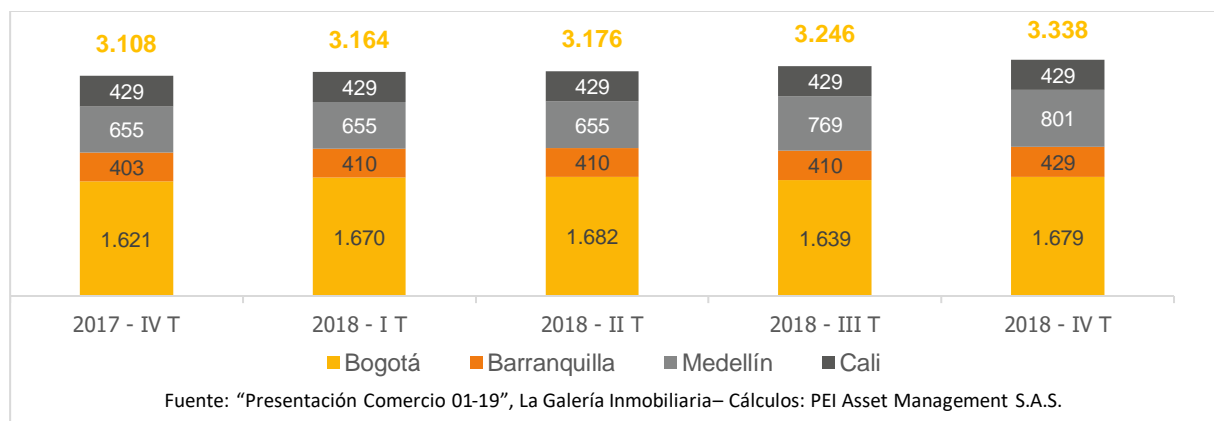
La información que se presenta a continuación fue preparada por la Administradora con base en los estudios de mercado de cierre de 2018, los cuales fueron contratados por la Administradora con La Galería Inmobiliaria.

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

El análisis presentado por La Galería Inmobiliaria en enero de 2019, empresa que lleva más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario y maneja una base de datos de 174 centros comerciales en diferentes zonas del país, reportó al cierre del tercer trimestre del 2018 más de 3.3 millones m<sup>2</sup> de área arrendable en los Centros Comerciales de las principales 4 ciudades del país evidenciando un crecimiento del 7.4% con respecto al mismo periodo del año 2017. Lo anterior, a causa de la entrada en operación de cuatro nuevos centros comerciales dentro de los que se destacan Viva Envigado en Medellín con 105,000 m<sup>2</sup> el cual se consolida como el centro comercial más grande el país. En Bogotá se inauguraron Gran Plaza Ensueño y Plaza Claro, que suman un total de 75,000 m<sup>2</sup>. Adicionalmente ingresaron al mercado en la ciudad de Medellín los centros comerciales La Central, De Moda Outlet y Plaza Arrayanes, y en Barranquilla el centro comercial Carnaval.

Así mismo, de acuerdo con los reportes de La Galería Inmobiliaria para el año 2019 se esperan la entrada de nueve proyectos dentro de las 4 principales ciudades del país, concentrados en el segundo semestre del año lo cual se traduce en más de 333,000 m<sup>2</sup>. En la ciudad de Bogotá se proyecta el ingreso de 145,000 m<sup>2</sup> concentrados en los proyectos de Paseo Villa del Rio y El Edén 1ra Etapa, en segundo lugar, se encuentra la ciudad de Barranquilla en donde se espera una nueva oferta de 122,000 m<sup>2</sup> distribuida en los proyectos de Alegra, la expansión de Mall Plaza, Plaza Campestre y Plaza 63, seguida la ciudad de Cali con dos nuevos proyectos Marcas Mall y Cosmocentro 360 que suman 57,000 m<sup>2</sup>. Finalmente, en Medellín se proyecta el ingreso de 9,000 m<sup>2</sup> con el ingreso del Centro Comercial Pradera del Sur.

A continuación, se presenta una gráfica que muestra el comportamiento de los metros cuadrados construidos en las ciudades principales para la categoría de comercio durante el 2018, realizado por el Administrador Inmobiliario con base en datos del informe de cierre del sector que presentó La Galería Inmobiliaria denominado “Presentación Comercio 01-19”:



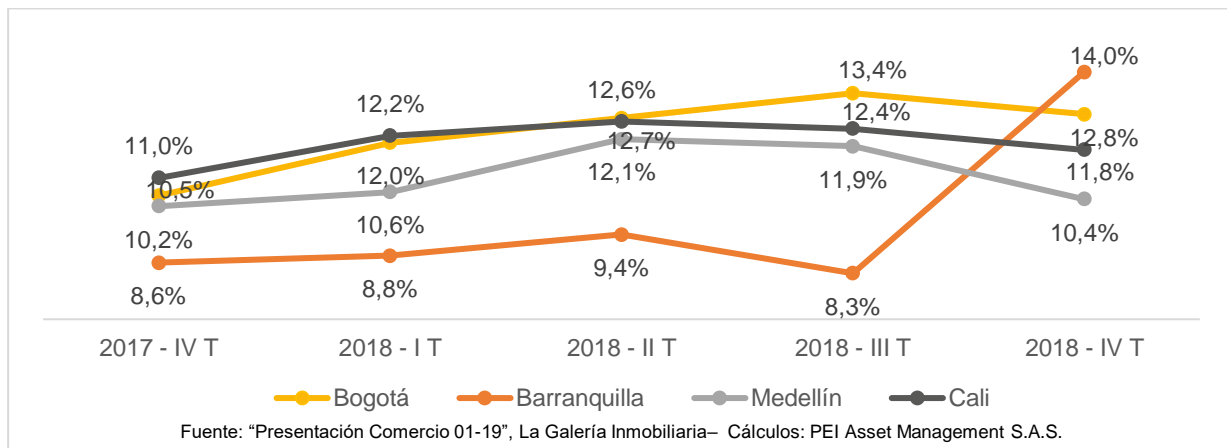
La vacancia de los centros comerciales cerró el tercer trimestre del 2018 con un porcentaje del 12.3% y 409,000 m<sup>2</sup> disponibles, comparado con el mismo periodo del año anterior los metros cuadrados disponibles se incrementaron en 73,000 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con la Galería Inmobiliaria, se presentó un incremento generalizado de la vacancia en las cuatro principales ciudades del país. En Barranquilla el incremento fue del 5.4% en la vacancia física explicado por la apertura del centro comercial Carnaval que marcó una vacancia del 59%. En Bogotá se

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

presentó un incremento del 2% en la vacancia lo que se traduce en 45,000 m<sup>2</sup>, explicado por el ingreso de nueva oferta en el mercado como el centro comercial Plaza Ensueño y Plaza Claro los cuales registran una vacancia del 33%. Caso similar se observa en la ciudad de Medellín donde el ingreso de nuevos centros comerciales incorporó una oferta significativa de metros cuadrados que llevaron a que la categoría comercial en Medellín registrara una vacancia del 10.4%. En la ciudad de Cali la vacancia no presentó mayores cambios si bien se evidencia un aumento de 3,000 m<sup>2</sup> o un 0.8% lo cual se traduce 5,000 m<sup>2</sup>.

A continuación, se presenta una gráfica que muestra el comportamiento de la vacancia en las ciudades principales para la categoría de comercio durante el 2018, realizado por el Administrador Inmobiliario con base en datos del informe de cierre del sector que presentó La Galería Inmobiliaria denominado “Presentación Comercio 01-19”:



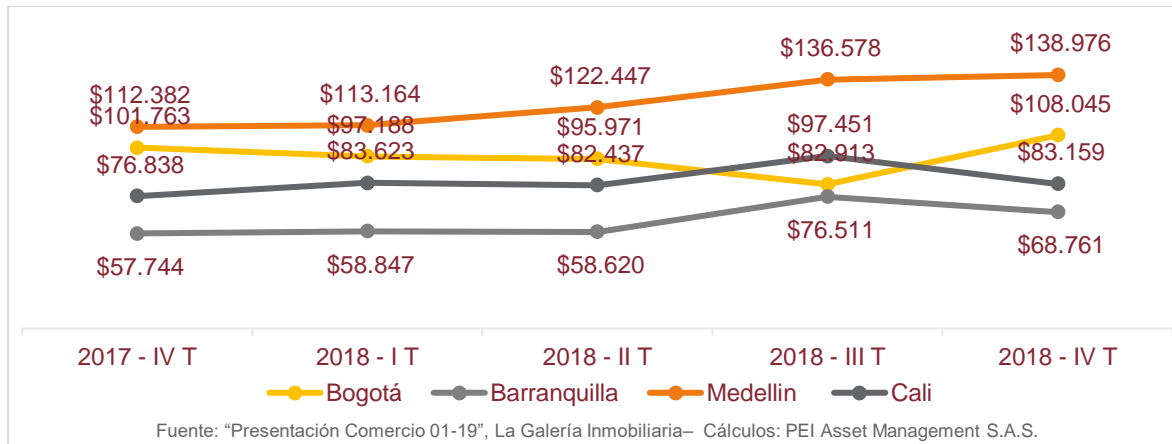
El precio promedio por metro cuadrado en las cuatro principales ciudades del país se situó en COP 99,735 aumentando en un 14% con respecto al mismo periodo del 2017. En el caso de Medellín el precio por metro cuadrado aumentó en un 24%, esto en gran parte al ingreso de nueva oferta en centros comerciales como Viva Envigado, La Central y Plaza Arrayanes los cuales por su ubicación y alta demanda presentan un valor por metro cuadro promedio de COP 154,032 impulsando al alza el precio de promedio de renta de centros comerciales en la ciudad.

Así mismo, en Barranquilla los precios por metro cuadrado incrementaron en un 19% debido al aumento de oferta en centros comerciales Super Regionales. de la demanda dentro de los mismos que se evidencia en la disminución de la vacancia en la ciudad.

Por otro lado, en Bogotá el precio promedio se incrementó en un 6% llegando a COP 108,045.

Por su parte en Cali, los precios por metro cuadrado alcanzan en promedio COP 83,159 por metro cuadrado aumentando un 8% con respecto al año anterior, derivado del aumento de espacios disponibles en centros comerciales como Unicentro y Chipchape que marcan precios por metro cuadrado alrededor de COP 150,000.

A continuación, se presenta una gráfica que muestra el comportamiento de los precios de mercado en las ciudades principales para la categoría de comercio durante el 2018, realizado por el Administrador Inmobiliario con base en datos del informe de cierre del sector que presentó La Galería Inmobiliaria denominado “Presentación Comercio 01-19”:



#### IV. MERCADO: COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE BODEGAS EN COLOMBIA

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers International, a continuación, se presenta un resumen ejecutivo del mercado industrial a cierre del 2018. Para estandarizar el análisis, es importante tener claridad sobre los criterios utilizados para su clasificación:

**Parque industrial:** es la superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de la nave industrial en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación. Busca el ordenamiento de los asentamientos industriales y la desconcentración de las zonas urbanas y suburbanas (áreas residenciales situadas a las afueras de la ciudad), busca hacer un uso adecuado del suelo, proporcionar condiciones idóneas para que la industria opere eficientemente y se estimule la creatividad y productividad dentro de un ambiente confortable.

**Nave industrial:** es la instalación física o edificación diseñada y construida para realizar actividades industriales de producción, transformación, manufactura, ensamble, procesos industriales, almacenaje y distribución.

**Bodega de almacenaje:** instalación física cuyo objetivo único es el almacenamiento de productos.

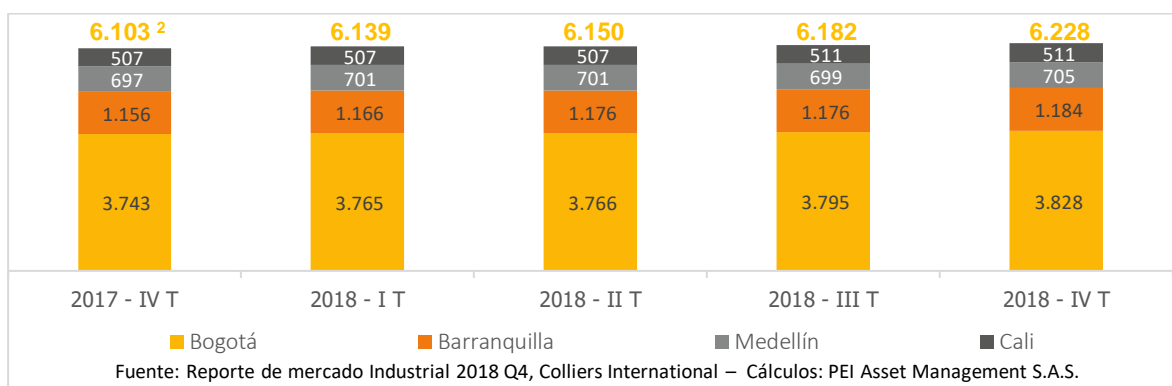
#### Bodegas

La información que se presenta a continuación fue preparada por la Administradora con base en los estudios de mercado de cierre de 2018, los cuales fueron contratados por la Administradora con Colliers International.

Con base a los estudios de Colliers International, el inventario de Bodegas en las cuatro principales ciudades del país a diciembre del 2018 se situó en 6.2 millones m<sup>2</sup>, lo cual representa un incremento del 2.0% con respecto al mismo periodo del año anterior. Las ciudades que evidenciaron mayor dinamismo fueron: Bogotá en el cual se tiene en cuenta sus alrededores y Barranquilla, la primera debido al inicio de operación de diferentes parques industriales como Interpark, Logika Siberia y Zol-Funza. Mientras que Barranquilla evidenció la expansión de la bodega de Hada International en la Zona Franca La Cayena (activo de propiedad del PEI) y el inicio de operación los parques industriales Zilog y Las Américas.

A cierre del 2018 Bogotá D.C. y sus alrededores cerraron el año con un inventario de 3.8 millones de m<sup>2</sup>, lo cual representa un aumento del 2%, equivalente 85.000 m<sup>2</sup>. Barranquilla por su parte presentó un aumento en 28,000 m<sup>2</sup> en el inventario, seguido de Medellín con 8,000 m<sup>2</sup> y finalmente Cali que creció un 1% equivalente a 5,000 m<sup>2</sup>.

Para el año 2019 se estima un aumento significativo en tres de las principales ciudades del país. En Barranquilla se proyecta un amplio incremento del inventario debido a la finalización de proyectos en especial en bodegas con características BTS el cual aportarían más de 944,000 m<sup>2</sup>. Caso similar ocurre en Bogotá y alrededores en donde se espera para el 2019 un alza del inventario debido al desarrollo de bodegas BTS y a la consolidación de parques industriales en municipios vecinos a la capital. Asimismo, en Medellín se espera que continúe con la misma dinámica dado el ingreso de parques industriales como Qbox, Quality Center y Parque Industrial Fote entre otros. Finalmente, para Cali se estima un crecimiento inferior en comparación a otras ciudades debido a los pocos proyectos de construcción que se desarrollan actualmente en la región. A continuación, se presenta una gráfica que muestra el comportamiento del sector de bodegas en las principales ciudades, realizado por el Administrador Inmobiliario con datos del Reporte de mercado de Oficinas 2018 Q4 de Colliers International:



En relación la vacancia, el promedio en bodegas se situó en 14.2%, equivalente a 881,000 m<sup>2</sup>. Si se compara esta cifra con el 2017, se concluye que los metros vacantes aumentaron en 5,000 m<sup>2</sup>.

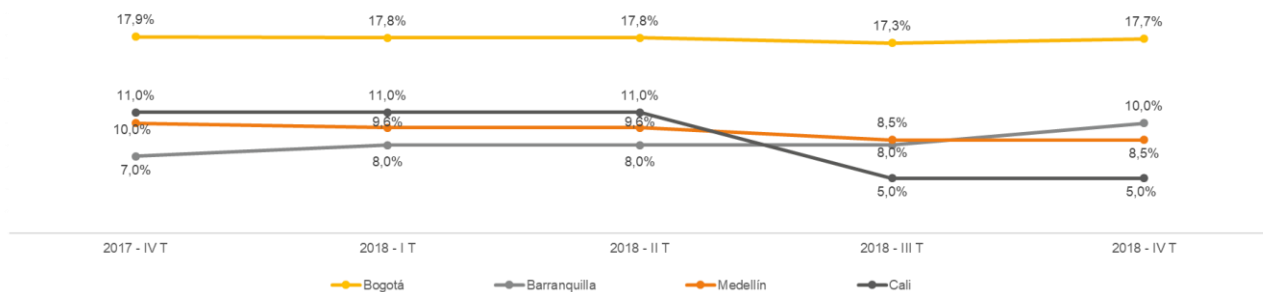
A nivel de ciudad, la mayor reducción de vacancia se presentó en Cali en la que el indicador disminuyó en un 6% con respecto al año anterior, debido a la entrada de empresas enfocadas principalmente en el sector de alimentos en la región que han ocupado espacios disponibles. De manera similar, Medellín

registró una reducción de la vacancia de 1.5% comparado con el cierre del 2017, principalmente por un incremento de la demanda especialmente por empresas importadoras de autopartes, industrias del sector de alimentos, logísticas y textiles.

En Bogotá y alrededores, la vacancia se encuentra en niveles de sobreoferta con el 17.7%, principalmente por la desocupación que se presenta debido a la migración hacia bodegas de mejores especificaciones y centros de distribución hechos a la medida y las necesidades particulares de las empresas.

Por su parte, la ciudad de Barranquilla presentó un incremento de la vacancia en un 3% comparado con el cierre del 2017. Este incremento se dio como consecuencia de un aumento en la oferta en los diferentes tanto en sectores de la ciudad, como en parques industriales tales como el Parque Industrial Las Américas y Parque Industrial de Malambo-PIMSA.

Con base en los datos publicados por la Encuesta Mensual Manufacturera publicada por el DANE en noviembre de 2017<sup>15</sup>, es posible evidenciar que la variación positiva anual de la producción real en un 4.7% y el aumento en ventas de 4.8% las cifras del sector industrial al cierre del 2018 parecen indicar una recuperación positiva en el sector industrial. Esto, a su vez, parece mostrar el mejoramiento de la economía y un buen panorama macroeconómico a cierre del 2018. Por lo anterior, para el 2019 posible esperar una reducción en la sobreoferta en el inventario de bodegas, tanto para proyectos de parques industriales como en bodegas bajo el modelo *built to suit* (BTS).



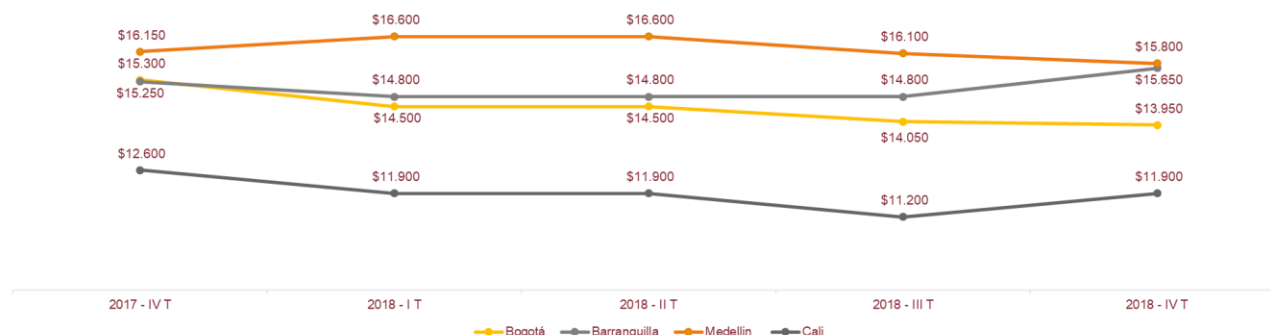
Fuente: Reporte de mercado Industrial 2018 Q4, Colliers International – Cálculos: PEI Asset Management S.A.S.

En términos generales los precios de mercado promedio en la categoría de Bodegas disminuyeron en un 3%. En el caso de Bogotá y alrededores, el valor promedio por m<sup>2</sup> (COP 13,950) disminuyó en un 9% comparado con el mismo periodo del año anterior, esto explicado por los altos niveles de vacancia que presenta la categoría en diferentes corredores. En la ciudad de Cali se presentó una reducción del 6% en el canon promedio de arrendamiento, esto se debe a una reducción de la tasa de disponibilidad en las bodegas clase A y Zonas Francas mientras que en las bodegas clase B aumentaron en un 1% su disponibilidad impulsando el precio del mercado a la baja. Finalmente, en Medellín ciudad donde los precios de mercado evidenciaron una reducción del 2% se explica por el ajuste de los precios en las Zonas Francas a causa de los largos periodos de disponibilidad, caso similar ocurrió con las bodegas clase A+. Por otro lado, en Barranquilla el canon promedio se ha incrementado en

<sup>15</sup> Enlace disponible en: “Encuesta Mensual Manufacturera”, DANE, Noviembre de 2018.  
[https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/mmm/Pres\\_EMM\\_nov18.pdf](https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/mmm/Pres_EMM_nov18.pdf)

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

un 3% con respecto al cierre del cuarto trimestre del 2017, impulsado principalmente por la oferta de inmuebles con mejores especificaciones en la Zona Franca de Barranquilla y en bodegas clase A+.



Fuente: Reporte de mercado Industrial 2018 Q4, Colliers International – Cálculos: PEI Asset Management S.A.S.

#### IV. MERCADO: COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS EN COLOMBIA

De acuerdo con la información del Ministerio de Educación en Colombia<sup>16</sup> se encuentran matriculados 4,689,279 estudiantes en niveles de pregrado y posgrado, de los cuales el 52% están ubicados en la ciudad de Bogotá D.C. Lo anterior, revela la necesidad y potencial que tiene la ciudad de albergar un modelo de negocio como las residencias universitarias. Adicionalmente, se ha demostrado los numerosos beneficios que trae consigo vivir en residencias universitarias como los son el *networking* y una mejora en el rendimiento académico, lo que ayuda a disminuir la deserción estudiantil durante los primeros semestres. No obstante, se trata de una categoría completamente nueva en el mercado colombiano que presenta retos para todos: desarrolladores, inversionistas, operadores y, por supuesto, usuarios.

Durante el 2018 el inventario de habitaciones en residencias universitarias en la ciudad de Bogotá creció más del 28% debido al ingreso de nueva oferta en LivinnX y Esstudia.

La zona centro de Bogotá concentra el 95% de la oferta de las residencias universitarias, esto a causa de la cercanía a universidades como Los Andes, Rosario, Externado y Jorge Tadeo Lozano, que suman 116,212<sup>17</sup> estudiantes matriculados en sus diferentes programas, del cual la Universidad de los Andes aporta el 40% de la muestra.

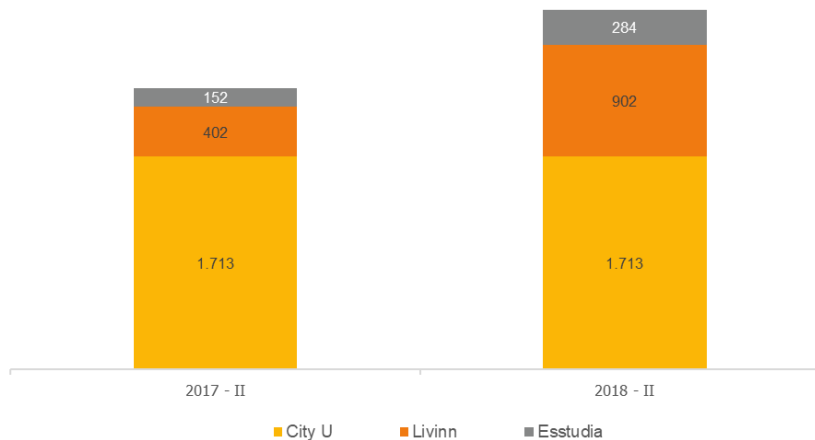
La información que se presenta a continuación fue calculada por la Administradora con base en datos recogidos directamente por el Operador de las residencias universitarias de CityU, debido a que a la fecha de publicación de este Prospecto el PEI no cuenta con proveedores que adelanten estudios de mercado que se adelanten sobre residencias universitarias en Colombia.

<sup>16</sup> Tomado de: Base “Matriculados en Educación Superior – Colombia 2017”, abril del 2018, Ministerio de Educación Nacional – Sistema Nacional de Información de la Educación Superior (SNIES).

<sup>17</sup> *Ibíd.*



### Inventario de Habitaciones en Residencias Universitarias en Bogotá



Cálculos realizados por PEI Asset Management S.A.S. con base en información recogida directamente por el operador de las residencias universitarias de City U

Adicionalmente, de acuerdo con datos entregados por el operador de las residencias universitarias de City U, en la ciudad de Bogotá D.C actualmente se encuentran en etapa de desarrollo 5 proyectos en venta enfocados a la venta de aparta estudios universitarios o viviendas estudiantiles, que podrían ser sustitutos de CityU y que representarán una nueva oferta de más de 1,540 habitaciones, entre los proyectos más destacados se encuentran: La Quinta (2020), Torre Barcelona en Bogotá (2019) y Chía (2021), 33DC (2023), Saint Pierre y Davinci.

En términos de precio, de acuerdo con datos entregados por el operador de las residencias universitarias de City U, para las viviendas universitarias ubicadas en el centro de la ciudad, al 31 de diciembre de 2018 las tarifas de arrendamiento oscilaban entre COP 900,000 y COP 2.8 millones, dependiendo del tipo de habitación y los servicios solicitados. En el caso de City U y Livinn, la diferencia en los precios se debía a que cada una de ellas ofrece una variedad de acomodaciones que van desde habitaciones individuales hasta cuádruples. Para el caso de Esstudia, la residencia solo contemplaba acomodaciones individuales, por lo que la variación se explica por concepto de los servicios solicitados. A continuación, se expone una gráfica que muestra el comportamiento de los precios durante el 2018:

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias



Cálculos realizados por PEI Asset Management S.A.S. con base en información recogida directamente por el operador de las residencias universitarias de City U

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

Por medio del oficio 2006013931 del 30 de marzo de 2006, la Superintendencia Financiera de Colombia 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 cinco billones de pesos (COP5,000,000,000,000) 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 Inversor 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, conforme con lo establecido en la ley, el Patrimonio Autónomo cumplirá con la sección 5.6.6.1.1 del Decreto 2555 relacionada con la titularización de un inmueble.

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 con las técnicas de valoración aceptadas en NIIF, o las normas que las modifiquen, reemplacen o adicionen, por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. El evaluador será independiente del Originador y del Agente de Manejo.
- 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 cinco billones de pesos (COP 5,000,000,000,000) 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 tres 97.3% de los recursos que se obtengan por la colocación del Undécimo Tramo serán destinados a la compra de los Activos Inmobiliarios, de conformidad con lo previsto en el numeral 2.4 de este Prospecto, y dos punto siete por ciento 2.7% de dichos recursos se reservará para el Fondo de Operación, en el que reposan los recursos para pagar los Gastos 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 adquirientes 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 i AAA al Programa de Emisión. La calificación asignada tiene en cuenta aspectos positivos del PEI y de su Administradora.

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 es remitido 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”.

### **1.7 CONDICIONES FINANCIERAS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN**

#### **1.7.1 Monto**

El Programa de Emisión cuenta con un cupo global de hasta cinco billones de pesos (COP 5,000,000,000,000) 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 un millón quinientos setenta y dos mil setecientos sesenta y cinco pesos (COP 1.571.765) 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 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 el 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 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 sin aproximación de decimales que 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, limitadas a los dos primeros decimales sin aproximaciones, 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 o de fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto, y (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial.

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 que haya 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 (5°) 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, aplicará lo dispuesto 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

Página 55



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

1. El flujo de operaciones (el "Flujo de Caja de Operación") equivale al EBITDA menos los intereses del Endeudamiento Financiero y más los rendimientos financieros generados por los Excedentes de Liquidez.
2. El flujo de caja de operación ajustado (el "Flujo de Caja de Operación Ajustado") corresponde al Flujo de Caja de Operación menos las inversiones en activos inmobiliarios y el capital de trabajo.
3. Los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas (el "Flujo de Caja Distribuible") se obtiene se obtiene de efectuar las siguientes operaciones sobre el Flujo de Caja de Operación Ajustado: restar la provisión para el Fondo de Readquisición, restar las amortizaciones del Endeudamiento Financiero, sumar el nuevo Endeudamiento Financiero y sumar el Flujo Neto de las Emisiones de Nuevos Tramos.

En el evento de la venta de Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, los recursos derivados de esta transacción serán sumados al Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas, en los siguientes eventos: (i) cumplidos los doce (12) meses siguientes a la fecha de venta estos recursos no se han reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la Política de Inversión, (ii) la liquidación del Patrimonio Autónomo, o (iii) cuando el Comité Asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y conveniencia.

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

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

En el evento en que no se pueda perfeccionar alguno(s) de los Contratos de Compraventa, el saldo de los recursos de la Emisión que se destinarían a la compra de los Activos Inmobiliarios correspondientes a dichos Contratos de Compraventa se utilizará para la compra de otros Activos Inmobiliarios, dentro de los doce (12) meses siguientes, de acuerdo con la Política de Inversión y las directrices del Comité Asesor. Dichos recursos se mantendrán en el Patrimonio Autónomo y no será Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas, salvo en los siguientes eventos: (i) si cumplidos los doce (12) meses anteriormente señalados no se han adquirido los Activos Inmobiliarios correspondientes, (ii) la liquidación del Patrimonio Autónomo, o (iii) cuando el Comité Asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y conveniencia.

### **1.7.13 Periodicidad y Pago del Flujo de Caja Distribuible**

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

1. El décimo día hábil (10º) del mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de octubre y el 31º de diciembre del año anterior.
2. El décimo día (10º) hábil del mes de mayo se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de enero y el 31 de marzo del año en curso.
3. El décimo día (10º) hábil del mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de abril y el 30 de junio del año en curso.
4. El décimo día (10º) hábil del mes de noviembre se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de julio y el 30 de septiembre del año en curso.

**Periodo de transición hacia una periodicidad trimestral del Flujo de Caja Distribuible:** la Administradora y la Fiduciaria tendrán que distribuir de manera trimestral el Flujo de Caja Distribuible a más tardar el 31 de diciembre de 2020 y su aplicación deberá hacerse al mismo tiempo para todos los Inversionistas.

De manera transitoria, la Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagará a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación en el Patrimonio Autónomo de la siguiente manera:

1. El décimo día hábil (10º) del mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de julio y el 31º de diciembre del año anterior.
2. El décimo día (10º) hábil del mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de enero y el 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.

En la Segunda Vuelta sin Pago en Especie y en la Tercera Vuelta- Colocación Libre, cuando la demanda supere la oferta, la adjudicación de los Títulos a los destinatarios de estas ofertas se realizará por orden de llegada, y siguiendo las reglas especiales de asignación señaladas en el aviso de oferta y en los términos descritos en el instructivo operativo que expida la BVC, sujeto a los montos mínimos establecidos. En caso de que, por efecto del mecanismo de adjudicación 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 mecanismo de adjudicación, 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, (i) se resolverán los contratos de suscripción de los Títulos celebrados en virtud de la oferta, y (ii) se extinguirán los efectos frente al Patrimonio Autónomo de las cesiones Derechos de Suscripción Preferencial (incluidas las cesiones de fracciones de los cómputos que se realicen, de conformidad con lo establecido en cada aviso de oferta pública), por lo cual las cesiones realizadas no tendrán efectos respecto de ofertas de Títulos bajo nuevos avisos de 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. 0433 del 09 de abril de 2018 de la Superintendencia Financiera de Colombia, hasta el 26 de abril de 2019. 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

*Página 59*

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. Mediante la Resolución No. 0279 del 11 de marzo del 2015 expedida por la Superintendencia Financiera, se renovó el plazo por tres (3) años más, hasta el 12 de marzo de 2018. Finalmente, el 19 de febrero de 2018 se solicitó nuevamente la renovación del plazo por tres (3) años más y fue aprobada mediante Resolución No. 0433 del 09 de abril de 2018 de la Superintendencia, hasta el 26 de abril de 2021.

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, a los Inversionistas, a la Persona Determinada y 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 cumpliera 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 de este.
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 Undécimo 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.

*Prospecto de Colocación*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

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. (en liquidación), quien aportó un millón de pesos (COP1,000,000) moneda legal colombiana al Patrimonio Autónomo.

El Fideicomitente será beneficiario del Patrimonio Autónomo respecto a la suma de un millón de pesos (COP1,000,000) moneda legal colombiana, que la Fiduciaria restituirá al Fideicomitente al momento de la liquidación del Patrimonio Autónomo.

Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (en liquidación) 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. (en liquidación) no tendrá responsabilidad alguna frente a los Inversionistas ni frente a la Fiduciaria.

Durante el 2019 se llevará a cabo la cesión de la posición contractual de Originador y Fideicomitente que actualmente detenta Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (en liquidación) dentro del Contrato de Fiducia a la sociedad PEI Asset Management S.A.S.

#### **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 PEI Asset Management 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 Sofía Koppel (antes 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 Sofía Koppel 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**

Valores Bancolombia S.A., Corredores Davivienda S.A., Alianza Valores S.A., Ultraserfinco S.A. y Casa de Bolsa S.A. actuarán como Agentes Colocadores del Undécimo 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 proindiviso.

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

El Patrimonio Autónomo estará constituido por los siguientes bienes:

1. La suma de un millón de pesos (COP1,000,000) 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 Compra de Activos Inmobiliarios.
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.
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 Undécimo Tramo**

Los Activos Inmobiliarios relacionados en el numeral 2.4 tienen un valor comercial de COP\$816,622,105,380. 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 (COP 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, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros del PEI, del porcentaje de participación que adquiera en el respectivo patrimonio autónomo, y/o sobre los Activos Inmobiliarios subyacentes.

#### **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 únicamente cuando se tenga(n) firmado(s) el (los) Contrato(s) de Arrendamiento, concesión o cualquier tipo contractual

*Página 72*

susceptible de generar renta, 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 sin la existencia de dichos contratos.

- 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, el Flujo de Caja Distribuible 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 Flujo de Caja Distribuible 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 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.

- 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 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 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.

(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 deberá calcular y presentar al Comité Asesor la sumatoria del Límite Anual de Activos en Desarrollo para cada uno de los Años Medidos. Esta sumatoria no podrá superar cuarenta por ciento (40%):



*Prospecto de Colocación*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- 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.

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.

- 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.”



### **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 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 cuarenta por ciento (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.
- 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 UNDÉCIMO TRAMO**

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

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

### **2.4.1.1 Descripción**

El Undécimo Tramo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI), está compuesto por treinta y seis activos que fueron adquiridos entre 2016 y el 2018: Ideo Cali, Plaza Central, Nutresa Palermo, Nuestro Montería, Hada International, QBE Piso 8, Divercity, CEDI LG Palmira, Davivienda – Calle 29 Palmira, Davivienda – Calle 35, Davivienda – Calle 38, Davivienda – Calle 49 Cabellano, Davivienda – Carrera 2 Bocagrande, Davivienda – Carrera 23 Provenza, Davivienda – Cedritos, Davivienda – Centro Comercial Chicó, Davivienda – Centro Comercial Milenio Plaza, Davivienda – Centro Comercial Salitre Plaza, Davivienda – Centro Comercial Salitre Plaza 2, Davivienda – Contador, Davivienda – Edificio Calle 72 Carrera 11, Davivienda – Edificio del Café (Cali), Davivienda – Edificio Manuel Sáenz, Davivienda – Edificio Pasaje El Liceo, Davivienda – Edificio Seguros Bolívar, Davivienda – Estrada, Davivienda – La Soledad, Davivienda – Multicentro Nueva Autopista, Davivienda – Oficina Principal Ibagué, Davivienda – Santa Isabel, Davivienda – Soluzona, Davivienda – Toberín, Davivienda – Torre Bolívar, 50% de Davivienda - Torre CCI, Davivienda – Trinidad Galán y Davivienda – Unicentro Girardot. Es importante resaltar que todos son Activos Inmobiliarios con excelentes especificaciones técnicas, y los arrendatarios tienen muy buenas calidades crediticias.

### 2.4.1.2 Ideo Cali

- 1. Nombre:** Centro comercial Ideo Cali
- 2. Concesionarios:** Multi concesionario. El centro comercial cuenta con marcas como Corona, Haceb, Muebles & Accesorios, Mabe, Decorceramica, entre otras.
- 3. Ciudad:** Cali, Valle del Cauca
- 4. Barrio:** Calima
- 5. Dirección:** Carrera 1 No 62-80
- 6. Uso:** Centro comercial
- 7. Área arrendable:** 17,975 m<sup>2</sup>
- 8. Año de construcción:** 2017
- 9. Número de Parqueaderos:** 220 parqueaderos de vehículos y 114 parqueaderos de motos.
- 10. Número de Pisos:** 2 pisos
- 11. Tipo de construcción (tipo estructura):** Edificación con sistema reticular reforzado con columnas en concreto y vigas de acero.
- 12. Vías de acceso:** El centro comercial se ubica sobre la Carrera 1 en sentido Norte-Sur, vía cercana a tres corredores urbanos que cuenta con 6 carriles tres sentidos Norte-Sur y tres sentidos Sur-Norte, adicionalmente la estación Chiminangos del sistema masivo MIO está ubicada en frente al inmueble.
- 13. Descripción de la edificación:** El inmueble se ubica en un lote esquinero por lo cual cuenta con tres fachadas. Se desarrolla en tres niveles con una vía vehicular exterior que distribuye a los parqueaderos ubicados perimetralmente.
- 14. Descripción del sector:** El inmueble se ubica en el barrio Calima y este, a su vez hace parte de la Comuna 4 de la ciudad de Cali. La comuna se encuentra en una posición estratégica dada su cercanía y equidistancia al Centro tradicional, a la Terminal de Transportes, a las salidas a los vecinos municipios de Yumbo, Palmira (Aeropuerto) y Candelaria. Por su cercanía al cementerio Metropolitano, el Instituto Sena y la Sede del Tránsito Municipal permiten ubicar rápidamente el sector.

### 2.4.1.3 Plaza Central

1. **Nombre:** Centro comercial Plaza Central.
2. **Arrendatario:** Multi-arrendatario. El centro comercial cuenta con marcas como Falabella, Cine Colombia, BodyTech, Jumbo, entre otras.
3. **Ciudad:** Bogotá D.C.
4. **Barrio:** Localidad de Puente Aranda.
5. **Dirección:** Avenida Calle 13 Carrera 62.
6. **Uso:** Centro comercial.
7. **Área arrendable:** 75,000 m<sup>2</sup>.
8. **Año de construcción:** 2016.
9. **Número de Parqueaderos:** Parqueaderos de uso común y exclusivo del centro comercial.
10. **Número de Pisos:** 4.
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** Estructura de concreto reforzado.
12. **Vías de acceso:** El centro comercial cuenta con varias rutas de acceso, dentro de las que se destacan la avenida 68, la calle 13 y la avenida de las Américas.
13. **Descripción de la edificación:** Plaza Central es el centro comercial bajo el esquema de un solo propietario más grande del país, cuenta con más de 75,000m<sup>2</sup> de área arrendable y 378 locales comerciales. El complejo comercial cuenta con 4 pisos de altura, más 2 sótanos y 4 pisos de estacionamiento en altura. Cuenta con más de 370 locales comerciales distribuidos en anclas, sub-anclas, locales comerciales, locales plazoleta de comidas, cinema y kioskos, dentro de los cuales se destacan las marcas como: Falabella, H&M, Cine Colombia, BodyTech, Jumbo, Farmatodo, marcas del grupo Inditex, Arturo Calle, Crepes & Waffles, WOK, y las principales entidades bancarias del país, entre otras marcas comerciales.
14. **Descripción del sector:** El centro comercial está localizado en una zona de influencia industrial con cercanía a zonas residenciales de poder adquisitivo medio. Puente Aranda es el epicentro de la actividad industrial de la capital y de gran importancia a nivel nacional. Las principales industrias están relacionadas con la elaboración y procesamiento de plásticos, textiles, químicos, metalmecánica, gaseosas, tabaco, concentrados e industrias alimenticias.

#### 2.4.1.4 Nutresa Palermo

1. **Nombre:** Nutresa Palermo
2. **Arrendatario:** Comercial Nutresa S.A.S.
3. **Ciudad:** Palermo, Huila
4. **Barrio:** Palermo
5. **Dirección:** Parque Industrial Palermo Kilometro 2 vía Huila-Palermo
6. **Uso:** Bodega
7. **Área arrendable:** 4,380 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 2016
9. **Número de Parqueaderos:** 9 mulles de carga y 12 parqueaderos vehículos livianos.
10. **Número de Pisos:** 2
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** Estructura de concreto reforzado.
12. **Vías de acceso:** El inmueble se encuentra localizado dentro del Parque Industrial Palermo, en el Municipio de Palermo-Huila, kilómetro 2 vía Huila-Palermo margen derecha, sobre el corredor vial suburbano del eje de consolidación industrial del Municipio de Palermo.
13. **Descripción de la edificación:** El inmueble se distribuye en dos módulos independientes, tanto en su estructura como en su ubicación. Estos módulos generan un patio central el cual se encuentra ubicado el patio de maniobras. El proyecto se desarrolla en dos (2) pisos, distribuidos por usos y según los requerimientos del cliente.
14. **Descripción del sector:** El Parque Industrial Palermo se encuentra en un sitio estratégico para las operaciones, en la zona industrial del Municipio de Palermo, para consolidar un conjunto empresarial de gran proyección para el crecimiento de la economía del Huila.



### 2.4.1.5 Nuestro Montería

- 1. Nombre:** Centro Comercial Nuestro Montería
- 2. Arrendatario:** Multi-arrendatario
- 3. Ciudad:** Montería, Córdoba
- 4. Barrio:** San José
- 5. Dirección:** Transversal 29 No. 69
- 6. Uso:** Centro Comercial
- 7. Área arrendable:** 25.024 m<sup>2</sup>
- 8. Año de construcción:** 2015
- 9. Número de parqueaderos:** 767 celdas
- 10. Número de pisos:** Dos pisos y Mezanine
- 11. Tipo de construcción (tipo estructura):** La edificación cuenta con un sistema estructural constructivo a porticado con zapatas, vigas y columnas y cubierta en estructura metálica compuesta por correas y cerchas con cubierta en teja techmet A42.
- 12. Vías de acceso:** A través de la Calle 41 o la Transversal 29, la cual kilómetros más adelante se une con la vía que conduce a Planeta Rica
- 13. Descripción de la edificación:** Centro Comercial Nuestro Montería consta de dos niveles para la zona comercial, un mezanine que alberga las oficinas de la administración y de una amplia área de parqueaderos en la zona exterior, que lo complementa una torre de parqueaderos. Tienen cuatro almacenes anclas y semi anclas, con reconocidos almacenes de cadena y zona de cines.
- 14. Descripción del sector:** El inmueble está ubicado en la convergencia de las calles 29 y 41 frente a la glorieta del Monumento a la Ganadería (conocida como la glorieta de Los Toros), cerca al terminal de transportes y de los barrios Canta Claro, La Pradera, San José y La Floresta. El Centro Comercial satisface las necesidades de los estratos medios de Montería, brindando amplias áreas de comercio y entretenimiento a este sector, que era desatendido dada la baja densidad comercial.

### 2.4.1.6 Hada International

1. **Nombre:** Hada International
2. **Arrendatario:** Hada International S.A.
3. **Ciudad:** Barranquilla, Atlántico
4. **Barrio:** Kilómetro 8 vía Barranquilla, Tubará
5. **Dirección:** Kilómetro 8 vía Barranquilla – Tubará, Zona Franca La Cayena
6. **Uso:** Bodega
7. **Área arrendable:** 11,634 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 2018
9. **Número de parqueaderos:** 16 Muelles de carga
10. **Número de pisos:** Bodega de una planta con una altura de 12 metros.
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** Estructura en concreto reforzada en los elementos estructurales (vigas, columnas y elementos de amarre de los muros perimetrales), adicionalmente cuenta con una estructura metálica como cerchas y correas en todo el sistema de cubierta.
12. **Vías de acceso:** Zona Franca La Cayena está ubicada a 26 km del puerto de Barranquilla, a 10 minutos de su zona urbana, más exactamente en el kilómetro 8 vía a Tubará.
13. **Descripción de la edificación:** Hada International se desarrolla en tres lotes y tres fases, siendo el lote 6 correspondiente a la fase III, el lote 7 a la fase I y el lote 8 a la fase II. Las fases II y III corresponden a las expansiones de la planta y la fase I al desarrollo inicial de la misma.
14. **Descripción del sector:** Hada International tiene una ubicación estratégica, siendo Barranquilla la ciudad más importante del Caribe Colombiano y es el principal puerto multipropósito del país y está muy cerca de los puertos de Cartagena y Santa Marta.

### 2.4.1.7 QBE Piso 8

1. **Nombre:** QBE
2. **Arrendatario:** QBE Seguros S.A.
3. **Ciudad:** Bogotá
4. **Barrio:** Nogal
5. **Dirección:** Carrera 7 No. 76-35 Oficina. 801
6. **Uso:** Corporativo
7. **Área arrendable:** 1063.41m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1998
9. **Número de parqueaderos:** No aplica
10. **Número de pisos:** 1 piso.
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** el activo en el que ubica el piso 8 se compone de un gran volumen macizo que se encuentra dividido en dos secciones, la parte principal y de mayor importancia cuenta con fachada en ladrillo con algunas zonas extruidas donde se encuentran las zonas de entradas de luz natural, en la segunda sección que está adherida a la primera sección cuenta con una fachada flotante en vidrio con curvatura que sobresale del volumen rectangular principal.
12. **Vías de acceso:** Acceso directo por la carrera 11, la carrera 15 y la calle 72.
13. **Descripción de la edificación:** El acceso principal a las oficinas se realiza por el punto fijo de escaleras que permite la conexión de los tres niveles y el acceso a este nivel solo se permite por medio de este punto fijo, el pasillo de ascensores no permite el acceso al nivel únicamente en caso de emergencia. Cuentan con una remodelación reciente en acabados lo que lo deja con piso en tapete modular color gris y color verde según el área. En este nivel se ubica el gimnasio el cual cuenta con piso en madera laminado en el salón grupal y piso de caucho en las áreas de máquinas, en las zonas de servicios (cafeterías y puntos para tomar café).
14. **Descripción del sector** Se encuentra localizado en la localidad de Chapinero en el barrio El Nogal. La zona se caracteriza por ubicarse en uno de los sectores de mayor relevancia de la ciudad y donde se concentran principales empresas especialmente de sector petrolero, hidrocarburos, construcción y servicios además de ser el centro financiero más importante de la ciudad.

### 2.4.1.8 Locales Centro Comercial Santafé

- 1. Nombre:** Locales Centro Comercial Santafé
- 2. Arrendatario:** Eduparques S.A.S. y Action Fitness S.A.S. e Interpark Group S.A.S.
- 3. Ciudad:** Medellín, Antioquia
- 4. Barrio:** El Poblado, Medellín
- 5. Dirección:** Carrera 43ª No. 7 Sur -170 Local: 4178
- 6. Uso:** Locales Comerciales
- 7. Área arrendable:** 6,358 m<sup>2</sup>
- 8. Año de construcción:** 2010
- 9. Número de parqueaderos:** Los locales comerciales hacen parte del centro comercial Santafé el cual cuenta con
- 10. Número de pisos:** El local se subdivide en 3 locales, de los cuales el primero presenta dos niveles más un mezzanine, el segundo es un local de una planta a doble altura y un mezzanine y el tercero es de una planta.
- 11. Tipo de construcción (tipo estructura):** El centro comercial es construido en sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
- 12. Vías de acceso:** El acceso al Centro Comercial se realiza a través de vías importantes de la malla vial de la ciudad de Medellín que permiten aproximarse a las inmediaciones del sector incluyendo la Avenida El Poblado (Carrera 43ª) y la Calle 7 Sur. De manera general estas vías se encuentran desarrolladas en dos calzadas con dos (2) y cuatro (4) carriles que garantizan el flujo vehicular en la zona y hacia otros sectores.
- 13. Descripción de la edificación:** Este local se subdivide en tres (3) locales, donde se desarrollan:
  - Action Fitness: Gimnasio de dos niveles más un mezzanine.
  - Zero Gravity: Parque de trampolines desarrollado en un nivel de doble altura y un mezzanine.
  - Divercity: Ciudad a escala con aproximadamente 16 atracciones.
- 14. Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en El Poblado, la comuna más grande la ciudad de Medellín. En el sector de El Poblado existe un alto índice de creatividad (bares y restaurantes), de turismo y de comercio de alto valor agregado. Se ubica un gran potencial de desarrollo de negocios diferenciados y con poca tradición en la ciudad, tales como restaurantes gourmet, fusión y bistró y pequeños locales comerciales con una oferta diversa de diseños exclusivos en ropa, calzado y artesanías modernas. La accesibilidad al sector de El Poblado es la más diversa de la ciudad. Allí se llega en carro, bus y metro. Existe un gran potencial para garantizar la accesibilidad. Igualmente, la franja entre la avenida El Poblado y el río Medellín tiene las zonas más apropiadas para la construcción de infraestructura y nuevos equipamientos.

### 2.4.1.9 CEDI LG Palmira

- 1. Nombre:** Centro de distribución LG Palmira
- 2. Arrendatario:** LG Electronics Colombia Ltda.
- 3. Ciudad:** Municipio de Palmira, Corregimiento de la Herradura
- 4. Barrio:** No aplica.
- 5. Dirección:** Kilómetro diez y seis de la autopista que va de Yumbo al Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón.
- 6. Uso:** Almacenamiento de mercancía y oficinas administrativas
- 7. Área arrendable:** 15,589.78 m<sup>2</sup>
- 8. Año de construcción:** 2018
- 9. Número de Parquaderos:** Vehículos visitantes 37 y 4 de discapacitados, motos 38, tracto mulas 62 en muelles, 15 en descargue, 10 en cargue, 10 exteriores y 27 interiores.
- 10. Número de Pisos:** Tres niveles en área administrativa y Bodega de tres volúmenes.
- 11. Tipo de construcción (tipo estructura)** Combinado. Estructura en Concreto. Aporticado (zapatas columnas y vigas) y cubierta en estructura metálica.
- 12.** Desde Cali por la Autopista Norte Vía Cali Palmira (Ruta Nacional 25, Troncal de Occidente) y por la Vía Cali Yumbo, Ruta Nacional 23. También se llega desde Palmira, por la ruta nacional 25.
- 13. Descripción de la edificación:** El inmueble consta de diecisiete mil cuatrocientos noventa y cinco con noventa y nueve (17,495,99) metros cuadrados, con una altura máxima de dieciséis con cincuenta (16,5) metros y capacidad de almacenamiento de doscientos ochenta y ocho mil seiscientos sesenta y siete (288,667) metros cúbicos. Edificio administrativo de tres niveles con áreas de servicio y bienestar para los empleados. Tiene amplios muelles de carga y descarga y parquaderos para visitantes.
- 14. Descripción del sector:** El centro de distribución LG está ubicado cerca de la ciudad de Cali y Palmira, en proximidades del Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón, en el occidente del País, en el Departamento del Valle del Cauca. Está a diez kilómetros de Yumbo, considerada la capital industrial de Colombia, a diez kilómetros de Palmira, Capital Agrícola de Colombia, a quince kilómetros de Cali, Capital de la región, reconocida como una de las ciudades con mayor futuro inversionista en América

### 2.4.1.10 Davivienda – Avenida Libertador

1. **Nombre:** Davivienda – Avenida Libertador
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Santa Marta, Magdalena
4. **Barrio:** San José
5. **Dirección:** Calle 12 No. 18 -122
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 188 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1998
9. **Número de Parqueaderos:** No aplica
10. **Número de Pisos:** 1 piso.
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con un sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso a la propiedad es por la Avenida Libertador, vía principal de la ciudad de Santa Marta. Es una vía de cuatro (4) carriles, de los cuales dos (2) son sentido oriente -occidente y dos (2) carriles occidente – oriente.
13. **Descripción de la edificación:** El inmueble se desarrolla en cuatro (4) locales comerciales (local 7-8-9 y 10) del Condominio Palma Real. Cuenta con un solo nivel donde se ubica el área de operaciones y de atención al cliente. Según información por parte del personal de Davivienda, la sede será remodelada en dos meses aproximadamente.
14. **Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en la ciudad de Santa Marta en el Barrio San José. Queda enfrente del Estadio Eduardo Santos y muy cerca de la estatua de Carlos “El Pibe” Valderrama.

### 2.4.1.11 Davivienda – Calle 29 Palmira

1. **Nombre:** Davivienda – Calle 29 Palmira
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Palmira -Valle del Cauca
4. **Barrio:** Centro
5. **Dirección:** Calle 29 No. 27 – 18
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 361 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1988
9. **Número de parqueaderos:** No aplica
10. **Número de pisos:** 1 piso
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** La edificación se encuentra construida con un sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso a la propiedad se considera excelente y se hace a través de importantes vías de la malla vial del Área Urbana de Palmira. El acceso al inmueble se realiza directamente por la Calle 29.
13. **Descripción de la edificación:** El inmueble se desarrolla en dos subniveles, los cuales forman un solo piso. Este queda inmerso en el Edificio Banco de Bogotá en el primer piso y es el único local comercial existente para la edificación.
14. **Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en el Municipio de Palmira, en el departamento de Valle del Cauca. Palmira es centro de grandes ingenios azucareros lo cual hace que sea una zona con altos niveles de comercio, industria y agricultura en el Valle del Cauca.



### 2.4.1.12 Davivienda – Calle 35

1. **Nombre:** Davivienda – Calle 35
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Bucaramanga, Santander
4. **Barrio:** Centro
5. **Dirección:** Calle 35 No. 17 – 58
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 1,544 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1980
9. **Número de Parqueaderos:** Cuenta con 9 parqueaderos de uso exclusivo.
10. **Número de Pisos:** 1 piso
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso a la propiedad se hace a través de la Carrera 35, vía peatonal de la Ciudad de Bucaramanga.
13. **Descripción de la edificación:** El área cuenta con cinco (5) pisos, los cuales son el piso 1, 2, 3, 4, y las oficinas 1601, 1602, 1603, 1604.
14. **Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en un lote medianero, en el barrio Centro de la comuna 15.

### 2.4.1.13 Davivienda – Calle 38

- 1. Nombre:** Davivienda – Calle 38
- 2. Arrendatario:** Davivienda S.A.
- 3. Ciudad:** Villavicencio, Meta
- 4. Barrio:** Centro
- 5. Dirección:** Calle 38 # 30ª – 60
- 6. Uso:** Comercial
- 7. Área arrendable:** 438 m<sup>2</sup>
- 8. Año de construcción:** 1987
- 9. Número de Parqueaderos:** Cuenta con dos (2) parqueaderos de uso exclusivo
- 10. Número de Pisos:** 2 pisos
- 11. Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con un sistema aporricado con losas aligeradas en sus pisos.
- 12. Vías de acceso:** El acceso a la propiedad se considera bueno ya que se hace a través de una importante vía como es la Calle 38, la Calle 40 y la Carrera 30. Por estar ubicado en el centro de la ciudad de Villavicencio, es un inmueble ubicado estratégicamente.
- 13. Descripción de la edificación:** El área se desarrolla en dos niveles, donde el primer piso del local Bancario se ubica el área de informadores y asesores, y en el segundo piso se ubican las cajas y el área de operaciones.
- 14. Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en el Centro de la ciudad de Villavicencio, el centro comercial más importante de los llanos orientales.

#### 2.4.1.14 Davivienda – Calle 49 Cabellano

1. **Nombre:** Davivienda – Calle 49 Cabellano
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Bucaramanga, Santander
4. **Barrio:** Cabecera del Llano
5. **Dirección:** Calle 49 No. 33 -23
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 299m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1981
9. **Número de parqueaderos:** No aplica
10. **Número de pisos:** 1 piso
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** La edificación se encuentra construida con un sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso a la propiedad es a través de la Carrera 33, una importante malla vial del área urbana de la ciudad de Bucaramanga, pues que cuenta con tres carriles sentido norte.
13. **Descripción de la edificación:** El área cuenta con tres (3) locales de un solo nivel. El inmueble está ubicado en el centro comercial Cabecera Segunda Etapa en un local esquinero frente a la Carrera 33.
14. **Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en un lote esquinero, en el barrio Cabecera, de la comuna 12. Es un sector residencial, pero también cuenta con locales comerciales, servicios y de trabajo.

### 2.4.1.15 Davivienda – Carrera 2 Bocagrande

1. **Nombre:** Davivienda – Carrera 2 Bocagrande
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Cartagena, Bolívar
4. **Barrio:** Bocagrande
5. **Dirección:** Carrera 2 No. 9-73
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 226 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1995
9. **Número de parqueaderos:** 1
10. **Número de pisos:** 1 piso
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** sistema aporricado con muros en mampostería.
12. **Vías de acceso:** Carrera 2da y Calle 9.
13. **Descripción de la edificación:** El local queda ubicada dentro del edificio Cartagena Escape Plaza, el cual se compone de dos (2) torres denominadas Amanecer y Atardecer, de 21 y 19 pisos respectivamente. Son de uso residencial a partir del 4º piso ya que los pisos 1, 2 y 3 son de uso comercial.
14. **Descripción del sector:** El barrio Bocagrande es un exclusivo barrio de desarrollo inmobiliario en la ciudad de Cartagena. Es un sector diseñado con estándares de primer mundo y edificaciones de gran altura.

### 2.4.1.16 Davivienda – Carrera 23 Provenza

1. **Nombre:** Davivienda – Carrera 23 Provenza
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Bucaramanga, Santander
4. **Barrio:** Provenza
5. **Dirección:** Carrera 23 No. 104 - 26
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 240 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1997
9. **Número de parqueaderos:** Cuenta con 5 parqueaderos
10. **Número de pisos:** 2 pisos
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con un sistema aporricado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso a la propiedad es a través de la Carrera 23 y la Calle 105, importantes vías de la malla vial del Área Urbana de la Ciudad de Bucaramanga. El acceso al inmueble se realiza directamente por la Carrera 23.
13. **Descripción de la edificación:** El área se desarrolla en dos niveles, donde en el segundo piso se ubica la zona de servicios y operaciones y el primer piso se ubica el área de atención al cliente. Este inmueble cuenta también con un mezzanine en el cual se ubica la oficina de Director General de la oficina bancaria.
14. **Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en un lote esquinero, en el barrio Provenza, de la comuna 10 que lleva el mismo nombre del barrio.

### 2.4.1.17 Davivienda – Cedritos

1. **Nombre:** Davivienda – Cedritos
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Bogotá D.C, Cundinamarca
4. **Barrio:** Cedritos
5. **Dirección:** Calle 140 No. 10a – 86
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 365 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1971
9. **Número de parqueaderos:** No aplica
10. **Número de pisos:** 1 piso
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso a la propiedad se ubica sobre la Calle 140 y cercano a la Carrera 9.
  
13. **Descripción de la edificación:** Cuenta con una superficie construida total de 365.20 metros cuadrados. La edificación colinda por su costado oriental con local comercial de Kokoriko y por el costado occidental con el Banco AV Villas.
14. **Descripción del sector:** El inmueble está ubicado en el barrio Cedritos, en la localidad de Usaqué, al noroccidente de la ciudad de Bogotá. Está compuesto por áreas de trabajo, cajero y en la parte exterior cuenta con parqueadero abierto sobre el espacio público.

### 2.4.1.18 Davivienda – Centro Comercial Chicó

1. **Nombre:** Davivienda – Centro Comercial Chicó
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Bogotá D.C.
4. **Barrio:** Chicó
5. **Dirección:** Avenida Carrera 15 No. 90-20 interior 12 local 110
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 495 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1985
9. **Número de parqueaderos:** No aplica
10. **Número de pisos:** 2 pisos
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso a la propiedad se da por la intercesión entre la Calle 90 y Carrera 15. Es importante resaltar su cercanía al parque El Virrey.
13. **Descripción de la edificación:** El local queda ubicado dentro del Edificio La Plazuela el cual cuenta con 34 años de construcción. Es de fácil acceso dado su cercanía a vías como la calle 90 y la carrera 15 y colinda con una variedad de locales de escala sectorial.
14. **Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en el barrio Rincón del Chicó en la localidad de Chapinero, caracterizado por ser un sector de oficinas en la cual predomina el estrato 5 y 6. Su cercanía al parque El Virrey, la Calle 90, la Carrera 15 y la cercanía a locales de escala sectorial lo convierte en un sector transitado y de fácil acceso.



### 2.4.1.19 Davivienda – Centro Comercial Milenio Plaza

- 1. Nombre:** Davivienda – Milenio Plaza
- 2. Arrendatario:** Davivienda S.A.
- 3. Ciudad:** Bogotá D.C., Cundinamarca
- 4. Barrio:** Tintalito
- 5. Dirección:** Avenida Ciudad de Cali No. 42B - 51
- 6. Uso:** Comercial
- 7. Área arrendable:** 129 m<sup>2</sup>
- 8. Año de construcción:** 2010
- 9. Número de Parqueaderos:** No aplica
- 10. Número de Pisos:** 1 piso
- 11. Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con un sistema aporricado con losas aligeradas en sus pisos.
- 12. Vías de acceso:** El acceso a la propiedad es a través de una importante vía de la malla vial de la ciudad de Bogotá. Cuenta con múltiples vías de acceso como son la Av. Ciudad de Cali y la Carrera 43 Sur.
- 13. Descripción de la edificación:** El área se desarrolla dentro del centro comercial Milenio Plaza. Cuenta con un solo nivel donde se desarrolla el área de atención al cliente y el área de operaciones.
- 14. Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en el barrio El Tintal, en la localidad de Kennedy. Queda enfrente de CORABASTOS y cerca del Portal de Las Américas de Transmilenio. Es un sector residencial, pero también brinda área de comercio y servicios.

### 2.4.1.20 Davivienda – Centro Comercial Salitre Plaza

1. **Nombre:** Davivienda – Centro Comercial Salitre Plaza
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A
3. **Ciudad:** Bogotá D.C., Cundinamarca
4. **Barrio:** Centro
5. **Dirección:** Carrera 68B No 24-39 Local 1-14A
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 327 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1996
9. **Número de Parqueaderos:** no aplica
10. **Número de Pisos:** 1 piso
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso al sector se realiza a través de la Calle 24 y la Calle 68<sup>a</sup>.
  
13. **Descripción de la edificación:** La oficina se encuentra dentro de las instalaciones del centro comercial Salitre Plaza, en el primer piso, en la oficina número 1-14A.
14. **Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en el barrio Ciudad Salitre de la ciudad de Bogotá, entre las localidades de Teusaquillo y Fontibón, este tiene cercanía con la Terminal de Transporte Salitre.

### 2.4.1.21 Davivienda – Centro Comercial Salitre Plaza 2

1. **Nombre:** Davivienda – Centro Comercial Salitre Plaza
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A
3. **Ciudad:** Bogotá D.C., Cundinamarca
4. **Barrio:** Ciudad Salitre
5. **Dirección:** Carrera 68B No. 24-39 | Locales 1-85/1-87
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 207 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1996
9. **Número de parqueaderos:** No aplica
10. **Número de pisos:** 1 piso
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso al activo es a través de la Calle 24 y la Calle 68<sup>a</sup> de la ciudad de Bogotá.
  
13. **Descripción de la edificación:** La oficina está ubicada dentro del Centro Comercial Salitre Plaza. El activo queda ubicado en el primer nivel del centro comercial.
14. **Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en el barrio Ciudad Salitre de la ciudad de Bogotá, entre las localidades de Teusaquillo y Fontibón, este tiene cercanía con la Terminal de Transporte Salitre.

### 2.4.1.22 Davivienda – Contador

1. **Nombre:** Davivienda – Contador
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Bogotá D.C, Cundinamarca
4. **Barrio:** El Contador
5. **Dirección:** Calle 140 No. 18ª -91
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 621 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1975
9. **Número de parqueaderos:** no aplica
10. **Número de pisos:** 2 pisos
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso a la propiedad es a través de la esquina entre la carrera 19 y calle 140.
13. **Descripción de la edificación:** La oficina cuenta con una superficie construida total de 620.68 metros cuadrados. La edificación colinda por su costado oriental con varios locales comerciales de escala sectorial, su fachada norte colinda con la calle 140 y el local de Foto Japón, y su fachada occidental colinda con el local comercial de Cali Mío.
14. **Descripción del sector:** El inmueble se ubica al norte de la ciudad en el barrio El Contado de Bogotá D.C y colinda junto a la avenida carrera 19, es una zona que se caracteriza por su numeroso tránsito debido al comercio. El activo es aledaño a la Cámara de Comercio-Centro Empresa y un local comercial de la Panamericana.

### 2.4.1.23 Davivienda – Edificio Calle 72 Carrera 11

- 1. Nombre:** Davivienda Edificio Calle 72 Carrera 11
- 2. Arrendatario:** Davivienda S.A.
- 3. Ciudad:** Bogotá D.C.
- 4. Barrio:** La Porciúncula
- 5. Dirección:** Carrera 11 No. 71 -73 Piso 6 y Local
- 6. Uso:** Oficinas
- 7. Área arrendable:** 1,002 m<sup>2</sup>
- 8. Año de construcción:** 2017
- 9. Número de parqueaderos:** 140 unidades de parqueo privado y 10 unidades de parqueo para visitantes
- 10. Número de pisos:** 4 pisos.
- 11. Tipo de construcción (tipo estructura):** La parte frontal del inmueble cuenta con la imagen propia del Banco Davivienda. Los pisos son en porcelanato de 60x60 con boquilla color gris y guarda escoba en MDF color miel. Los cielorrasos son modulados de 60x60 y descolgados en *drywall* con terminación en estuco y pintura.
- 12. Vías de acceso:** Acceso directo sobre el corredor vial carrera 11 y la Avenida Chile.
- 13. Descripción de la edificación:** En el primer piso del inmueble se encuentra ubicado el local bancario de Davivienda, su acceso es privilegiado dado que es por la Calle 72 en la esquina con la Carrera 11, cuenta con una reja de seguridad con doble hoja. El inmueble cuenta con tres (3) ascensores de transporte de personal los cuales tienen acceso a todos los pisos. Uno (1) negativo, el cual tiene acceso a los cuatro (4) niveles de sótanos.
- 14. Descripción del sector:** El sector es de infraestructura comercial y de servicios, principalmente banca y educación.

### 2.4.1.24 Davivienda – Edificio del Café (Cali)

1. **Nombre:** Davivienda - Edificio del Café (Cali)
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Cali, Valle del Cauca
4. **Barrio:** San Nicolas – Centro
5. **Dirección:** Calle 13 No. 5 -47
6. **Uso:** Oficinas
7. **Área arrendable:** 5,677 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1957
9. **Número de Parqueaderos:** 51 parqueaderos propios y de uso exclusivo.
10. **Número de Pisos:** 15 pisos y 1 sótano.
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con sistema aporcado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso a la propiedad es a través de la calle 13 y la carrera 4ª, vía de la malla vial del área urbana de la Ciudad de Cali.
13. **Descripción de la edificación:** El inmueble es una Edificación de Patrimonio Cultural de la ciudad. El edificio en el que se encuentra ubicado el activo se desarrolló en 2 torres.
14. **Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en la ciudad de Cali. Es uno de los principales centros económicos e industriales de Colombia, además de ser el principal centro urbano, cultural, económico, industrial y agrario del suroccidente del país y el tercero a nivel nacional.

### 2.4.1.25 Davivienda – Edificio Manuel Sáenz

- 1. Nombre:** Davivienda – Manuel Sáenz
- 2. Arrendatario:** Davivienda S.A.
- 3. Ciudad:** Manizales, Caldas
- 4. Barrio:** Centro
- 5. Dirección:** Carrera 23 No. 23-17
- 6. Uso:** Comercial
- 7. Área arrendable:** 205 m<sup>2</sup>
- 8. Año de construcción:** 1998
- 9. Número de parqueaderos:** N/A
- 10. Número de pisos:** 2 pisos.
- 11. Tipo de construcción (tipo estructura):** sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
- 12. Vías de acceso:** El acceso a la propiedad es a través de la carrera 23, vía principal de acceso de la ciudad de Manizales y una de las vías con mayor afluencia de vehículos y peatones de la ciudad. Las vías periféricas al inmueble son de un solo carril, adoquinado lo cual permite que el peatón tenga prioridad.
- 13. Descripción de la edificación:** El inmueble se desarrolla en dos (2) niveles, donde el segundo piso se desarrollan las operaciones de la oficina bancaria y en el primer piso se ubica la oficina de atención al cliente. El local se ubica en el Edificio Manuel Sáenz, edificación considerada como Patrimonio Histórico.
- 14. Descripción del sector:** El inmueble se ubica en el centro de la ciudad de Manizales. Colindante a la edificación se encuentra el Palacio de Justicia y la Catedral Basílica Nuestra Señora del Rosario Hito de la ciudad de Manizales.
- 15. Bien de interés cultural:** el 31 de agosto de 2017 el Ministerio de Cultura de Colombia declaró este activo como un bien de interés cultural. Dicha declaración no afecta la titularidad, la capacidad de enajenar ni la capacidad de percibir frutos del inmueble. Ante un eventual redesarrollo del inmueble, el Patrimonio Autónomo deberá solicitar autorización a las autoridades competentes para poder hacer el redesarrollo, el cual deberá cumplir con los planes de conservación y lineamientos técnicos o arquitectónicos aplicables al inmueble. Asimismo, dado su carácter de bien de interés cultural, el Patrimonio Autónomo deberá conservar el inmueble de conformidad con los planes especiales de manejo que establezcan las autoridades competentes y el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales. En lo que respecta su carácter de bien de interés cultural, las normas aplicables al inmueble se encuentran en la Ley 1185 de 2008, Decreto 763 de 2009, Decreto 1080 de 2015 y el Acuerdo 074 del 2017 expedido por el Concejo de Manizales.



### 2.4.1.26 Davivienda – Edificio Pasaje El Liceo

1. **Nombre:** Davivienda – Pasaje El Liceo
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Pasto, Nariño
4. **Barrio:** Centro
5. **Dirección:** Calle 17 No. 25- 40
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 466 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1993
9. **Número de parqueaderos:** No aplica
10. **Número de pisos:** 1 piso.
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con un sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso a la propiedad es a través de la Calle 17 y la Carrera 25. Por estar ubicado en el centro de la ciudad de Pasto, es un inmueble ubicado estratégicamente.
  
13. **Descripción de la edificación:** El área se desarrolla en una oficina bancaria en el primer piso del Edificio Pasaje El Liceo, y una oficina en el segundo piso donde se desarrolla el área operativa y cartera, y salas de capacitación del Banco Davivienda.
14. **Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en la ciudad de Pasto, capital del departamento de Nariño.

### 2.4.1.27 Davivienda – Edificio Seguros Bolívar

1. **Nombre:** Davivienda – Seguros Bolívar
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Cali, Valle del Cauca
4. **Barrio:** San Nicolás – Centro
5. **Dirección:** Carrera 4 No. 12 – 41
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 476 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1979
9. **Número de parqueaderos:** No aplica
10. **Número de pisos:** 1 piso
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con un sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso a la propiedad es a través de la Calle 13 importante vía del Área Urbana de la Ciudad de Cali. El acceso al inmueble se realiza directamente por la Carrera 4ta.
  
13. **Descripción de la edificación:** El área se desarrolla en cuatro locales, los cuales dos (sucursal bancaria) quedan ubicados en el sótano del Edificio Seguros Bolívar y dos en el segundo nivel de la referida edificación.
14. **Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en la ciudad de Cali, capital del departamento de Valle del Cauca. Es uno de los principales centros económicos e industriales de Colombia, además de ser el principal centro urbano, cultural, económico, industrial y agrario del suroccidente del país y el tercero a nivel nacional.

### 2.4.1.28 Davivienda – Estrada

1. **Nombre:** Davivienda – Estrada
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Bogotá D.C., Cundinamarca
4. **Barrio:** Estrada
5. **Dirección:** Carrera 66ª No. 63 – 54
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 146 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1997
9. **Número de Parqueaderos:** No aplica.
10. **Número de Pisos:** 2 pisos.
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con sistema aporticado con muros en mampostería.
12. **Vías de acceso:** El acceso a la propiedad es a través de la Carrera 66A. La vía es de dos (2) carriles. Próximas a l Jardín Botánico y el Instituto técnico – Industrial Francisco José de Caldas, área de fácil acceso y referencia.
13. **Descripción de la edificación:** El inmueble se desarrolla en dos (2) niveles, donde en el primer piso se ubica la oficina de atención al cliente y en el segundo piso se desarrollan las operaciones de la oficina bancaria.
14. **Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en la localidad de Engativá, en el barrio Estrada. Este barrio se caracteriza por ser comercial y residencial.

### 2.4.1.29 Davivienda – La Soledad

1. **Nombre:** Davivienda – La Soledad
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Bogotá D.C, Cundinamarca
4. **Barrio:** La Soledad
5. **Dirección:** Avenida Carrera 24 No. 42 – 19
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 449 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1982
9. **Número de parqueaderos:** Na aplica.
10. **Número de pisos:** 2 pisos
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** La propiedad se encuentra entre la carrera 24 y 25 frente a al parque lineal Park Way.
13. **Descripción de la edificación:** La oficina Davivienda es tipo isla la cual sule al barrio La Soledad. Cuenta con una superficie construida total de 448.56 metros cuadrados. Colinda con varios locales de escala sectorial y gracias a su acceso por la carrera 24 y su cercanía a la calle 45, es de fácil acceso.
14. **Descripción del sector:** El inmueble se encuentra ubicado frente al Park Way el cual es un parque lineal extendido a lo largo del barrio en medio de las dos calzadas de la avenida calle 24. Tiene unos 800 metros de longitud que constituye unas de las zonas de mayor densidad de área verde en el sector.

### 2.4.1.30 Davivienda – Multicentro Nueva Autopista

1. **Nombre:** Davivienda – Multicentro Nueva Autopista
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A
3. **Ciudad:** Bogotá D.C, Cundinamarca
4. **Barrio:** Nueva Autopista
5. **Dirección:** Avenida Carrera 19 No. 136 – 26, Local 2-6
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 105,3 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** No existe referencia próxima
9. **Número de parqueaderos:** No aplica
10. **Número de pisos:** 1 piso
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso a la propiedad se ubica en sobre la Carrera 19, vía principal de la ciudad que cuenta con cuatro (4) carriles de los cuales, dos (2) son en sentido norte – sur y dos (2) sentido sur – norte.
  
13. **Descripción de la edificación:** El inmueble se ubica en un segundo nivel, donde su arrendatario desarrolla la cafetería.
14. **Descripción del sector:** El inmueble se ubica en el barrio Nueva Autopista, tiene excelentes vías de acceso dado que limita con la autopista norte y la carrera 19, entre la calle 140 y la calle 134. Es un barrio residencial, pero por su cercanía a la carrera 19 también cuenta con zonas comerciales.

### 2.4.1.31 Davivienda – Oficina Principal Ibagué

1. **Nombre:** Davivienda – Oficina Principal Ibagué
2. **Arrendatario:** Davivienda S. A
3. **Ciudad:** Ibagué, Tolima
4. **Barrio:** Centro
5. **Dirección:** Carrera 3 No. 12-74
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 375 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1994
9. **Número de parqueaderos:** No aplica
10. **Número de pisos:** 3 Pisos.
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con sistema aporcado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso al inmueble es a través de la carrera 3ra en el centro de la ciudad de Ibagué. La carrera 3ra, es una vía peatonal y principal de la ciudad.
13. **Descripción de la edificación:** El inmueble se desarrolla en tres niveles.
14. **Descripción del sector:** El inmueble se ubica en el centro de la ciudad de Ibagué, capital del departamento del Tolima. Se ubica estratégicamente sobre la Carrera 3ra, vía peatonal y principal de la ciudad.

### 2.4.1.32 Davivienda – Santa Isabel

- 1. Nombre:** Davivienda – Santa Isabel
- 2. Arrendatario:** Davivienda S.A.
- 3. Ciudad:** Bogotá D.C., Cundinamarca
- 4. Barrio:** Santa Isabel
- 5. Dirección:** Carrera 27No. 1G – 38
- 6. Uso:** Comercial
- 7. Área arrendable:** 312 m<sup>2</sup>
- 8. Año de construcción:** 1967
- 9. Número de Parqueaderos:** Cuenta con 2 parqueaderos de uso exclusivo.
- 10. Número de Pisos:** 3 pisos.
- 11. Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con un sistema aperticado con losas aligeradas en sus pisos.
- 12. Vías de acceso:** El acceso es a través de la carrea 27, una importante malla vial de la Ciudad de Bogotá que cuenta con cuatro (4) carriles con un separador, lo cual le permite tener mayor circulación de vehículos y peatones.
- 13. Descripción de la edificación:** El área se desarrolla tres (3) pisos, donde en el primer y segundo piso cuenta con el área de atención al cliente. El tercer piso y una parte del segundo piso se desarrolla el área de operaciones. Igualmente cuenta con un patio trasero.
- 14. Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en un lote medianero en el barrio Santa Isabel, en la localidad de Los Mártires. El sector es residencial y cuenta con una estación del sistema de Transmilenio con el mismo nombre del barrio.



### 2.4.1.33 Davivienda – Soluzona

1. **Nombre:** Davivienda – Soluzona
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Bogotá D.C., Cundinamarca
4. **Barrio:** Centro Industrial
5. **Dirección:** Avenida Calle 17 No. 65B – 95
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 119 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1998
9. **Número de parqueaderos:** Cuenta con dos (2) parqueaderos de uso exclusivo
10. **Número de pisos:** 1 piso.
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con un sistema aporcado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso a la propiedad es a través de una importante vía de la malla vial de la Ciudad de Bogotá. Cuenta con múltiples vías de acceso como son la Avenida 68 y la Calle 13.
13. **Descripción de la edificación:** El inmueble se desarrolla en un solo nivel, donde se ubica la zona de atención al cliente y de operaciones de la oficina.
14. **Descripción del sector:** El inmueble se desarrolla en el barrio Centro Industrial, en la localidad de Puente Aranda. El sector es el epicentro de la actividad industrial de la ciudad. Las principales industrias están relacionadas con la elaboración y procesamiento de textiles, químicos, metalmecánica, tabaco, industrias alimenticias, entre otros.

### 2.4.1.34 Davivienda – Toberín

1. **Nombre:** Davivienda – Toberín
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Bogotá D.C., Cundinamarca
4. **Barrio:** Toberín
5. **Dirección:** Calle 168 No. 45 – 96
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 276 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1993
9. **Número de Parqueaderos:** No aplica.
10. **Número de Pisos:** 1 piso.
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con un sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
12. **Vías de acceso:** El acceso a la propiedad es a través de la Autopista Norte sentido Sur-Norte de la ciudad de Bogotá. Cuenta con una vía secundaria (Calle 168) la cual desemboca en la Autopista Norte.
13. **Descripción de la edificación:** El inmueble se desarrolla en un solo nivel donde se ubica el área de operaciones y el área de atención al cliente. La Oficina bancaria queda ubicada en el local 101 del Edificio Callzilla
14. **Descripción del sector:** El inmueble se ubica en el barrio Toberín, en la localidad de Usaquén. Por su cercanía a la Autopista Norte y la Calle 170, es de fácil acceso y ubicación.

### 2.4.1.35 Davivienda – Torre Bolívar

1. **Nombre:** Davivienda Torre Bolívar
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Bogotá D.C.
4. **Barrio:** Ciudad Salitre, Fontibón
5. **Dirección:** Avenida el dorado No. 68b – 31
6. **Uso:** Oficinas
7. **Área arrendable:** 4,363 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1995
9. **Número de parqueaderos:** 628 unidades en el complejo empresarial.
10. **Número de pisos:** 4 pisos.
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** La edificación cuenta con un sistema estructural en pórticos losa aligerada con placa alveolar, con divisiones en sus diferentes pisos en drywall, pantallas de concreto y algunas otras divisiones en mampostería la cual, en algunas partes en su interior, se encuentra revocado y pintado.
12. **Vías de acceso:** El acceso al sector se realiza a través de vías importantes de la malla vial como la Avda. El Dorado y la Avda. 68, permiten el fácil acceso al sector; al igual que una cercanía al Aeropuerto El Dorado, la Zona Industrial, la Embajada de Estados Unidos y la Cámara de Comercio Sede Empresarial de la calle 26.
13. **Descripción de la edificación:** El edificio Torre Bolívar queda sumergido en el Centro Empresarial Metropolitano, el cual se compone por dos torres de uso exclusivo para oficinas. El proyecto cuenta con una plazoleta de permanencia para el peatón lo que permite tener una zona abierta al público.
14. **Descripción del sector:** Sector urbano con diversas zonas de esparcimiento, de desarrollo empresarial y residencial. Se encuentra delimitada al norte por la avenida El Dorado, al este por la carrera 50, al occidente por la avenida Boyacá y al sur por el canal del río San Francisco.

### 2.4.1.36 Davivienda – Torre CCI

1. **Nombre:** Davivienda Torre CCI
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Bogotá D.C.
4. **Barrio:** San Diego
5. **Dirección:** Calle 28 No. 13A- 15 / 53 Interior 1-081
6. **Uso:** Oficinas
7. **Área arrendable:** 24,292.70 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1970
9. **Número de parqueaderos:** 328
10. **Número de pisos:** 44 Pisos y 3 sótanos
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** Concreto reforzado
12. **Vías de acceso:** El inmueble se encuentra ubicado entre varias vías importante de la ciudad como lo son las Calles 26 y 39, y las Carreras 7 y 14 o Avenida Caracas en los barrios San Diego y San Martín.
13. **Descripción de la edificación:** El edificio Centro de Comercio Internacional tiene una forma rectangular donde sus lados más angostos se abren para generar los dos accesos al proyecto (oriental y occidental).
14. **Descripción del sector:** El sector reúne varios edificios de altura distribuidos en una zona que cuenta con múltiples plazas y sectores peatonales. Con el paso del tiempo se constituyó como el primer sector financiero de la ciudad. Se encuentra en el Centro Expandido de Bogotá ubicado entre las calles 26 y 39 y las carreras 7 y 14 o avenida caracas, en los barrios San Diego y San Martín.

### 2.4.1.37 Davivienda – Trinidad Galán

1. **Nombre:** Davivienda – Trinidad Galán
2. **Arrendatario:** Davivienda S.A.
3. **Ciudad:** Bogotá D.C., Cundinamarca
4. **Barrio:** Trinidad Galán
5. **Dirección:** Carrera 56 No. 4ª – 23
6. **Uso:** Comercial
7. **Área arrendable:** 248 m<sup>2</sup>
8. **Año de construcción:** 1996
9. **Número de parqueaderos:** No aplica
10. **Número de pisos:** 2 pisos.
11. **Tipo de construcción (tipo estructura):** El inmueble se encuentra construido con un sistema aporticado con muros en mampostería.
12. **Vías de acceso:** El acceso a la propiedad es a través de la Carrera 56 una importante vía de la malla vial de la Ciudad de Bogotá.
13. **Descripción de la edificación:** El área se desarrolla dos (2) pisos, donde en el primer nivel se desarrolla el área de atención al cliente y en el segundo nivel, el área de servicio de la oficina bancaria
14. **Descripción del sector:** El inmueble queda ubicado en un lote medianero en el barrio Trinidad Galán, en la localidad de Puente Aranda. El sector es comercial, pero también cuenta con uso residencial y de servicios.

### 2.4.1.38 Davivienda – Unicentro Girardot

- 1. Nombre:** Davivienda – Centro Comercial Unicentro Girardot
- 2. Arrendatario:** Davivienda S. A
- 3. Ciudad:** Girardot, Cundinamarca
- 4. Barrio:** Santa Rita
- 5. Dirección:** Carrera 7a No. 33-77, Locales 2-25 y 2-26
- 6. Uso:** Comercial
- 7. Área arrendable:** 243 m<sup>2</sup>
- 8. Año de construcción:** 2015
- 9. Número de parqueaderos:** No aplica
- 10. Número de pisos:** 1 piso
- 11. Tipo de construcción (tipo estructura):** sistema aporticado con losas aligeradas en sus pisos.
- 12. Vías de acceso:** El Centro Comercial Unicentro cuenta con una ubicación estratégica dado que queda cerca de la Avenida Calle 30, vía principal de la ciudad y colinda con la Avenida Kennedy.
- 13. Descripción de la edificación:** La oficina Bancaria de Davivienda queda ubicada dentro del Centro Comercial Unicentro, en la ciudad de Girardot. Se desarrolla en dos locales comerciales (2-25 y 2-26) de un solo piso donde se desarrolla la atención al cliente y el área de operaciones.
- 14. Descripción del sector:** Girardot es una de las ciudades más importantes de Cundinamarca por su población, por su afluencia de turistas y población flotante.

## 2.4.2 Avalúos Comerciales

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

	<b>Activos Inmobiliarios</b>	<b>Valor Avalúo</b>	<b>Fecha Avalúo</b>
1.	Ideo - Cali	COP 37,340,400,000	03/04/2019
2.	50% Plaza Central <sup>18</sup>	COP 396,198,495,000	10/04/2019
3.	Nutresa Palermo	COP 21,038,000,000	08/03/2019
4.	Nuestro Montería	COP 72,878,710,380	27/03/2019
5.	Hada International	COP 29,235,000,000	20/12/2018
6.	QBE Piso 8	COP 11,359,000,000	22/02/2019
7.	Locales Centro Comercial Santafé	COP 28,325,000,000	21/03/2019
8.	CEDI LG Palmira	COP 44,985,000,000	28/03/2019
9.	Davivienda – Avenida Libertador	COP 578,000,000	27/12/2018
10.	Davivienda – Calle 29 Palmira	COP 563,000,000	27/12/2018
11.	Davivienda – Calle 35	COP 5,652,000,000	27/12/2018
12.	Davivienda – Calle 38	COP 1,219,000,000	27/12/2018
13.	Davivienda – Calle 49 Cabellano	COP 1,432,000,000	27/12/2018
14.	Davivienda – Carrera 2 Bocagrande	COP 1,974,000,000	27/12/2018
15.	Davivienda – Carrera 23 Provenza	COP 1,111,000,000	27/12/2018
16.	Davivienda – Cedritos	COP 3,591,000,000	27/12/2018
17.	Davivienda – Centro Comercial Chicó	COP 4,644,000,000	27/12/2018
18.	Davivienda – Centro Comercial Milenio Plaza	COP 1,073,000,000	27/12/2018
19.	Davivienda – Centro Comercial Salitre Plaza	COP 4,659,000,000	27/12/2018
20.	Davivienda – Centro Comercial Salitre Plaza 2	COP 4,911,000,000	27/12/2018
21.	Davivienda – Contador	COP 3,658,000,000	27/12/2018

<sup>18</sup> Corresponde al 50% del 77% de propiedad del PEI sobre este inmueble.



**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

	<b>Activos Inmobiliarios</b>	<b>Valor Avalúo</b>	<b>Fecha Avalúo</b>
22.	Davivienda – Edificio Calle 72 Carrera 11	COP 7,702,000,000	27/12/2018
23.	Davivienda – Edificio del Café (Cali)	COP 11,274,000,000	27/12/2018
24.	Davivienda – Edificio Manuel Sáenz	COP 519,000,000	27/12/2018
25.	Davivienda – Edificio Pasaje El Liceo	COP 914,000,000	27/12/2018
26.	Davivienda – Edificio Seguros Bolívar	COP 1,199,000,000	27/12/2018
27.	Davivienda – Estrada	COP 833,000,000	27/12/2018
28.	Davivienda – La Soledad	COP 2,887,000,000	27/12/2018
29.	Davivienda – Multicentro Nueva Autopista	COP 801,000,000	27/12/2018
30.	Davivienda – Oficina Principal Ibagué	COP 1,900,000,000	27/12/2018
31.	Davivienda – Santa Isabel	COP 1,332,000,000	27/12/2018
32.	Davivienda – Soluzona	COP 1,023,000,000	27/12/2018
33.	Davivienda – Toberín	COP 1,112,000,000	27/12/2018
34.	Davivienda – Torre Bolívar	COP 36,087,000,000	27/12/2018
35.	50 % Davivienda – Torre CCI <sup>19</sup>	COP 69,530,500,000	27/12/2018
36.	Davivienda – Trinidad Galán	COP 1,282,000,000	27/12/2018
37.	Davivienda – Unicentro Girardot	COP 1,802,000,000	27/12/2018
	<b>Total</b>	<b>COP 816,622,105,380</b>	

El valor comercial de los Activos Inmobiliarios a titularizar en el Undécimo Tramo asciende a COP 816,622,105,380 y corresponde al 100% de los activos relacionados en la tabla anterior, a excepción del valor comercial del Centro Comercial Plaza Central y el valor comercial de Davivienda – Torre CCI, el cual corresponde al 50% de la participación que tiene el PEI sobre cada inmueble, que en el caso de Plaza Central equivale al 77% del inmueble y en el caso de Davivienda – Torre CCI equivale al 100% del inmueble. El valor de Ideo Cali corresponde al 100% de la participación que tiene el PEI sobre el inmueble, es decir al 60%. El valor del Centro Comercial Nuestro Montería corresponde al 100% de la participación que tiene el PEI sobre el inmueble, es decir al 70.294% del inmueble.

<sup>19</sup> Corresponde al 50% del valor del avalúo comercial. El valor del 100% del inmueble asciende a COP 139,061,000,000.

### 2.4.3 Precio de Adquisición

El valor de compra de los Activos Inmobiliarios del Undécimo Tramo incluyendo beneficencia, registro, gastos capitalizables y gastos notariales es igual a COP 720,543,733,142.

	<b>Activos Inmobiliarios</b>	<b>Precio Compra (COP)</b>	<b>Beneficiencia, Registro y Gastos Notariales (COP)</b>	<b>Precio de Adquisición (COP)</b>
1.	Ideo - Cali	31,742,911,000	560,914,000	32,303,825,000
2.	50% Plaza Central	342,751,982,500	5,214,009,000	347,965,991,500
3.	Nutresa Palermo	18,951,558,000	471,262,000	19,422,820,000
4.	Nuestro Montería	63,957,562,000	1,090,415,000	65,047,977,000
5.	Hada International	14,336,400,000	239,991,000	14,576,391,000
6.	QBE Piso 8	10,608,488,000	203,377,000	10,811,865,000
7.	Locales Centro Comercial Santafé	24,035,772,000	402,254,000	24,438,026,000
8.	CEDI LG Palmira	40,676,508,000	765,203,000	41,441,711,000
9.	Davivienda – Avenida Libertador	533,000,000	8,922,420	541,922,420
10.	Davivienda – Calle 29 Palmira	557,000,000	9,324,180	566,324,180
11.	Davivienda – Calle 35	5,142,000,000	86,077,080	5,228,077,080
12.	Davivienda – Calle 38	1,203,000,000	20,138,220	1,223,138,220
13.	Davivienda – Calle 49 Cabellano	1,378,000,000	23,067,720	1,401,067,720
14.	Davivienda – Carrera 2 Bocagrande	1,843,000,000	30,851,820	1,873,851,820
15.	Davivienda – Carrera 23 Provenza	1,071,000,000	17,928,540	1,088,928,540
16.	Davivienda – Cedritos	3,318,000,000	55,543,320	3,373,543,320
17.	Davivienda – Centro Comercial Chicó	4,302,000,000	72,015,480	4,374,015,480
18.	Davivienda – Centro Comercial Milenio Plaza	1,028,000,000	17,208,720	1,045,208,720

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

	<b>Activos Inmobiliarios</b>	<b>Precio Compra (COP)</b>	<b>Beneficiencia, Registro y Gastos Notariales (COP)</b>	<b>Precio de Adquisición (COP)</b>
19.	Davivienda – Centro Comercial Salitre Plaza	4,554,000,000	76,233,960	4,630,233,960
20.	Davivienda – Centro Comercial Salitre Plaza 2	4,126,000,000	69,069,240	4,195,069,240
21.	Davivienda – Contador	3,450,000,000	57,753,000	3,507,753,000
22.	Davivienda – Edificio Calle 72 Carrera 11	7,151,000,000	119,707,740	7,270,707,740
23.	Davivienda – Edificio del Café (Cali)	10,598,136,777	177,412,810	10,775,549,587
24.	Davivienda – Edificio Manuel Sáenz	537,000,000	8,989,380	545,989,380
25.	Davivienda – Edificio Pasaje El Liceo	897,000,000	15,015,780	912,015,780
26.	Davivienda – Edificio Seguros Bolívar	1,212,000,000	20,288,880	1,232,288,880
27.	Davivienda – Estrada	793,000,000	13,274,820	806,274,820
28.	Davivienda – La Soledad	2,628,000,000	43,992,720	2,671,992,720
29.	Davivienda – Multicentro Nueva Autopista	819,000,000	13,710,060	832,710,060
30.	Davivienda – Oficina Principal Ibagué	1,948,000,000	32,609,520	1,980,609,520
31.	Davivienda – Santa Isabel	1,258,000,000	21,058,920	1,279,058,920
32.	Davivienda – Soluzona	936,000,000	15,668,640	951,668,640
33.	Davivienda – Toberín	1,188,520,000	19,895,825	1,208,415,825
34.	Davivienda – Torre Bolívar	32,780,000,000	548,737,200	33,328,737,200

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

	<b>Activos Inmobiliarios</b>	<b>Precio Compra (COP)</b>	<b>Beneficiencia, Registro y Gastos Notariales (COP)</b>	<b>Precio de Adquisición (COP)</b>
35.	50% Davivienda – Torre CCI	63,672,500,000	1,065,877,650	64,738,377,650
36.	Davivienda – Trinidad Galán	1,218,000,000	20,389,320	1,238,389,320
37.	Davivienda – Unicentro Girardot	1,685,000,000	28,206,900	1,713,206,900
	<b>Total</b>	<b>708,887,338,277</b>	<b>11,656,394,865</b>	<b>720,543,733,142</b>

#### 2.4.4 Términos de los Contratos de Arrendamiento

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

<b>Categorías de activos a titularizar</b>	<b>Ingresos anuales*</b>	<b>Término promedio ponderado** de los Contratos</b>	<b>Incremento anual promedio ponderado**</b>
Comercial	62,377,974,443	Varios	Varios
Logístico	8,443,194,364	11.0	IPC
Corporativo	893,264,400	7.0	IPC + 1.50%
Portafolio Davivienda	22,798,033,615	10.5	IPC
<b>Total</b>	<b>94,512,466,822</b>		

\*Valores proyectados de acuerdo a condiciones contractuales y las proyecciones de colocación de áreas arrendables realizadas por el Administrador Inmobiliario.

\*\*Información ponderada por nivel de ingresos

Se estima que los Activos Inmobiliarios del Undécimo Tramo generarán una renta anual superior a COP 94,5000 MM. Los Contratos de Arrendamiento de los activos a titularizar tienen una duración promedio de 7.28 años<sup>2</sup>.

#### 2.4.5 Diversificación

A continuación, se presentan las condiciones comerciales de los contratos de arrendamiento de los Activos Inmobiliarios del PEI:

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

*Prospecto de Colocación*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

<b>Categoría de activo</b>	<b>Ingresos anuales estimados de acuerdo con las condiciones contractuales (COP)*</b>	<b>Duración promedio aproximada de los contratos de arrendamiento, ponderada por ingresos anuales estimados (años)**</b>	<b>Incremento anual promedio, ponderada por ingresos anuales estimados (tasa)***</b>
Bodegas	81,965,383,225	9	IPC + 0.4%
Corporativos	171,085,972,904	8	IPC + 0.5%
Comerciales	226,038,459,705	4	IPC + 0.4%
Especializados	14,030,691,606	7	IPC + 0.3%
<b>Total</b>	<b>493,120,507,439</b>		

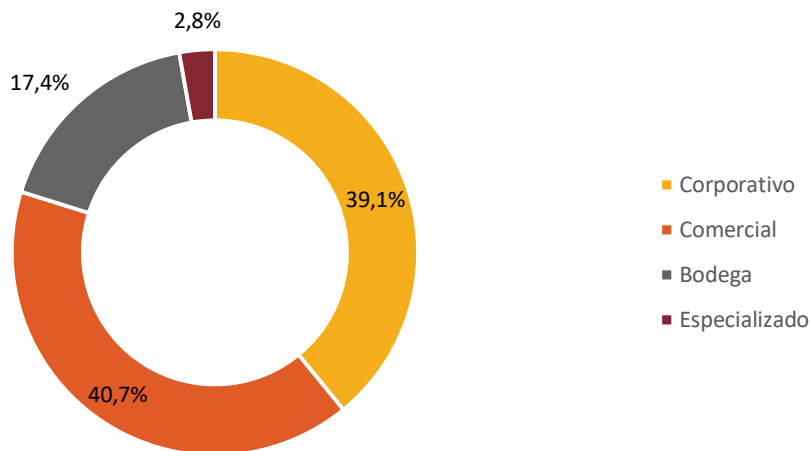
\* Valores proyectados de acuerdo a condiciones contractuales y las proyecciones de colocación de áreas arrendables realizadas por el Administrador Inmobiliario.

\*\*Ponderación por nivel de ingresos. No se incluyen en este cálculo los activos con esquemas de multi-arrendatario o multi-concesionario.

\*\*\*Se encontraron los incrementos efectivos anuales para cada activo, se deflactaron y se ponderaron por el nivel de ingresos

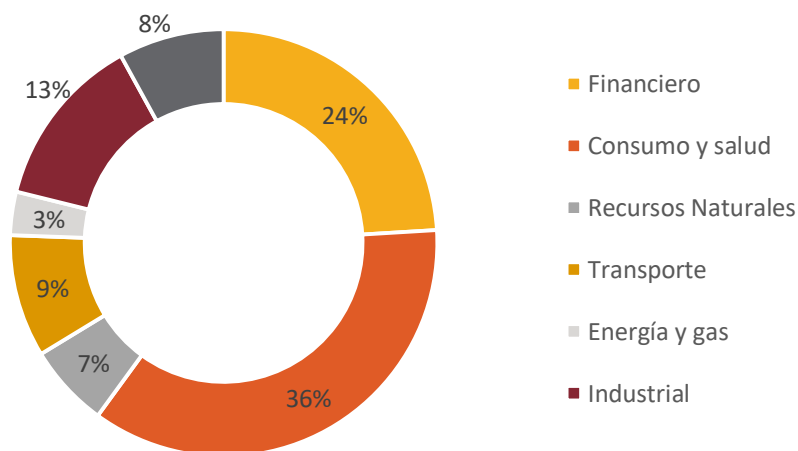
Actualmente el portafolio de Activos Inmobiliarios del PEI está compuesto por activos con altas especificaciones y avanzadas características técnicas.

**2.4.5.1 Diversificación por tipo de activo según ingresos del Patrimonio Autónomo derivados de la facturación de diciembre de 2018:**



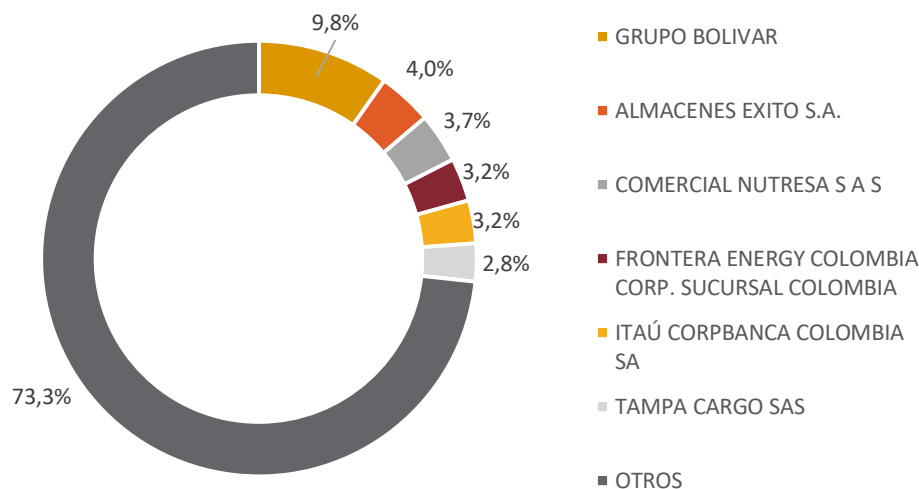
Cálculos efectuados por PEI Asset Management S.A.S. con base en facturación de diciembre 2018

**2.4.5.2 Diversificación por sector económico según ingresos del Patrimonio Autónomo derivados de la facturación de diciembre de 2018:**



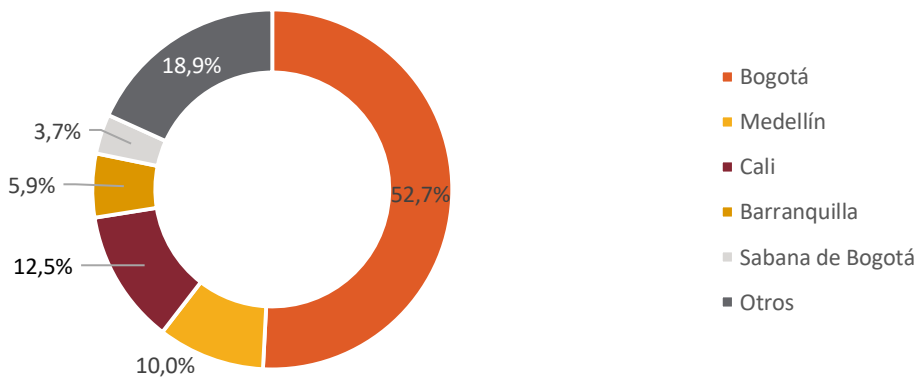
Cálculos efectuados por PEI Asset Management S.A.S. con base en facturación de diciembre 2018

**2.4.5.3 Diversificación por arrendatarios según ingresos del Patrimonio Autónomo derivados de la facturación de diciembre de 2018:**



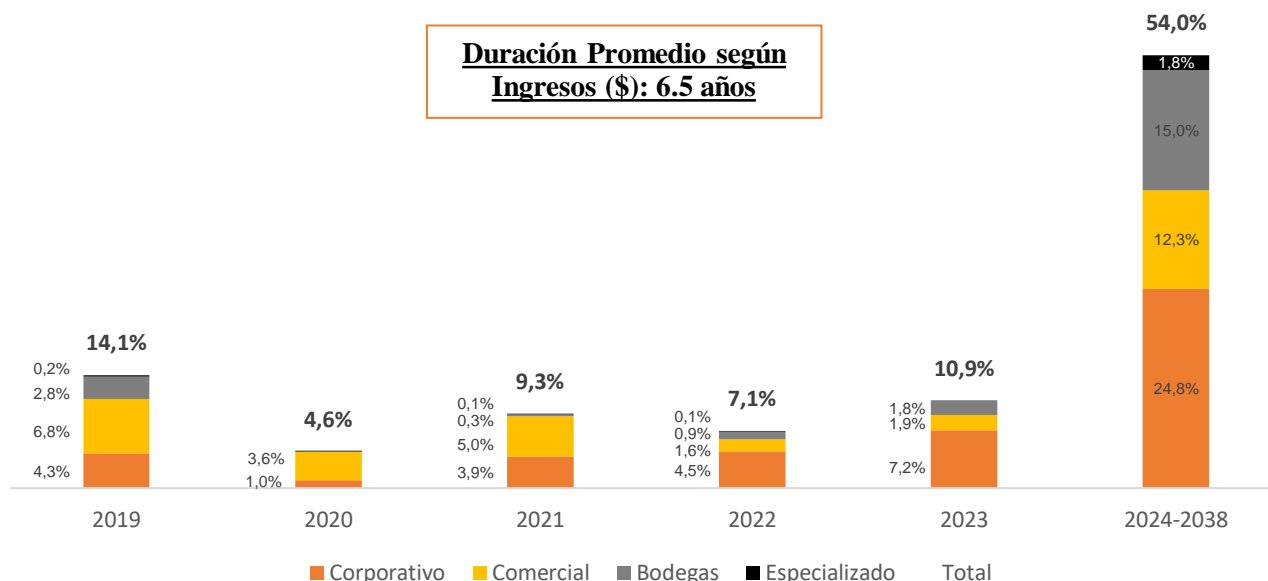
Cálculos efectuados por PEI Asset Management S.A.S. con base en facturación de diciembre 2018

**2.4.5.4 Diversificación por ciudad según ingresos del Patrimonio Autónomo derivados de la facturación de diciembre de 2018:**



Cálculos efectuados por PEI Asset Management S.A.S. con base en facturación de diciembre 2018

### 2.4.5.5 Vencimiento de los contratos en el tiempo



Cálculos: PEI Asset Management S.A.S. – con base en la facturación de diciembre 2018. La duración se presenta ponderada por nivel de ingresos esperados de acuerdo con las condiciones contractuales

Gracias a la gestión de la Administradora Inmobiliaria del Patrimonio Autónomo se 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 Undécimo Tramo se mantiene la diversificación del portafolio por tipo de activo, arrendatarios, sectores y vencimientos, alcanzando una duración promedio de los contratos de 6.5 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 ÓRGANOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

### 2.5.1 Administradora

A la Administradora le corresponde la administración de los activos del Patrimonio Autónomo. PEI Asset Management 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.

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, 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 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.

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 evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores.

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

Aprobar las políticas contables 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.

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.

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 a Grupo Nutresa hace más de 27 años a 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 de las Juntas Directivas de Protección S.A., Crystal S.A., Corporación Unidad de Conocimiento, Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y Estrella Andina SAS (Starbucks Colombia). Es también miembro del Comité Asesor del PEI, del Comité Asesor del instituto Universitario Pascual Bravo y de 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, Tsit Wing China, entre otras.

A nivel de gremios y ONGs ha pertenecido a la junta directiva de la Cámara de Alimentos y al comité

de Chocolatería y confitería de la ANDI. Ha sido miembro de la Junta del Banco de Alimentos de Colombia ABACO y la Corporación Antioquia Presente y también fue representante empresarial en el SDG Fund de Naciones Unidas, en el Water Mandate y en el World Cocoa Foundation WCF.

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 diversas universidades en el exterior en Kellogg School of Management en Northwestern University, 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. Es miembro de las Juntas Directivas de la Organización Corona S.A., Corona Industrial SAS, Homecenter de Colombia SA, Banco Colpatria & Mercantil Colpatria y como miembro del comité de inversión de MAS Equity Partners.

Entre 1997 y el 2004 el señor Ayerbe se desempeñó como presidente de la Organización Corona, una compañía integrada que se dedica a la producción de materiales e insumos para la construcción, principalmente pisos cerámicos, sanitarios, grifería y pinturas con plantas en Colombia, Centroamérica, México y Estados Unidos. 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, así como también en tiendas por Departamentos bajo la marca Falabella, el Banco Falabella y la Agencia de Seguros Falabella.

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

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 Productos Ramo, *Senior Advisor* del fondo de capital privado Victoria Capital Partners, Chairman del Banco Santander Colombia; adicionalmente es miembro de las Juntas Directivas de Valorem S.A., Alianza, Oncólogos de Occidente, y miembro del Consejo Asesor del PEI.

El señor Obregón ocupó la Presidencia de Carvajal S.A entre 2008 y 2012, la Presidencia de Procafecol entre los años 2006-2008 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 USD7,500MM. 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 y un Global MBA en la Universidad de Tulane.

### **Roberto Holguín**

En la actualidad el señor Holguín es miembro de la Junta Directiva del Banco Davivienda Colombia, de su comité de crédito y de su comité de riesgo corporativo así como de las Juntas Directivas del Banco Davivienda en Panamá y Miami; de la Constructora Bolívar, del Grupo Energía de Bogotá GEB (antes Empresa de Energía de Bogotá) y de sus comités Financiero y de Inversiones, y de Gobierno Corporativo, de Finagro (Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario) y 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.

Adicionalmente es miembro del Comité Asesor del PEI (Patrimonio Estrategias Inmobiliarias), del comité de inversiones del Fondo de Capital Privado Mesoamérica Latam Holdings donde participan entre otros el Grupo Bolívar, Ontario Teachers Pension Plan e inversionistas privados centro americanos y administrado por Mesoamerica y miembro independiente de la Junta Directiva del SOGEBANK de Haití, por recomendación expresa de la IFC y de sus comités de auditoría y cumplimiento.

Recientemente fue nombrado como miembro de la Junta Directiva de Unipalma (ya retirado) y del consejo de Única en Bogotá.

El señor Holguín se desempeña como mentor en el programa de Emprende País de la Fundación Bolívar Davivienda de Endeavor Colombia, del Fondo Semilla. Es miembro activo de YPO

También perteneció a las Juntas Directivas de Dividendo por Colombia, de Tejido Humano, al consejo de asuntos económicos y financieros de la Arquidiócesis de Bogotá y asesor de la Junta Directiva de YPO Colombia,

El señor Holguín se vincula al Grupo Bolívar desde 1990 como presidente de Delta Bolívar Compañía de Financiamiento Comercial hasta agosto del año 2.000 fecha en la cual está se fusiona con el Banco



Davivienda y donde se desempeñó como Vicepresidente de Crédito de Empresas hasta noviembre del 2015.

En dicho cargo tenía bajo su responsabilidad un portafolio de créditos de aproximadamente \$20 billones repartido entre los diferentes segmentos corporativo, empresarial, Pyme, sector oficial y territorial y agropecuario tanto en Moneda Legal como Extranjera, así como aquellas 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 y Miami, el Banco Santander como vicepresidente internacional 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 S.A. como delegado del señor presidente de la República, ISA Interconexión Eléctrica S.A., y el Fondo de Pensiones y Cesantías Santander S.A.

El señor Holguín además de ser un profesional disciplinado y riguroso, con una muy amplia experiencia en los temas de riesgo y de crédito, se caracteriza por ser una persona alegre y des complicada y con gran facilidad para establecer rápida y naturalmente relaciones interpersonales de confianza.

## **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 de los activos inmobiliarios 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"):

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 las normas de contabilidad e información financiera vigentes 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. Deterioro de los activos inmobiliarios que conforman el Patrimonio Autónomo.
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 de los Tramos posteriores al primer Tramo 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 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 trimestralmente el Flujo de Caja Distribuible 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. 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 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 Flujo de Caja Distribuible

En esta cuenta se provisionará trimestralmente el Flujo de Caja Distribuible 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, a través de la página de Internet de la Fiduciaria ([www.fiduciariacorficolombiana.com.co](http://www.fiduciariacorficolombiana.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 indexado al IPC. Ningún Avalúo Comercial podrá tener una vigencia superior a doce (12) meses. Un mismo evaluador podrá evaluar el mismo Activo Inmobiliario únicamente por tres (3) periodos anuales consecutivos, salvo que no exista otro evaluador en el mercado colombiano que para el momento en que se vaya a realizar el Avalúo Comercial utilice las metodologías de valoración que esté utilizando el PEI, caso en el cual no aplicará esta regla.

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 las técnicas de valoración aceptadas en las normas internacionales de información financiera, o las normas que las modifiquen, reemplacen o adicionen, previa autorización del Comité Asesor, por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores, que en todo caso deben cumplir con las técnicas de valoración aceptadas en las normas internacionales de información financiera, o las normas que las modifiquen, reemplacen o adicionen.

## **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 4°, 5°, 6° y 11° 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 Sofía Koppel no será causal para la terminación del Patrimonio Autónomo. En caso de presentarse dicha liquidación, la Asociación Santa Cruz sucederá al Centro Sofía Koppel, 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

*Página 140*

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 hicieron 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 proindiviso 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 referencia a los Inversionistas y el mercado en general 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 de titularización inmobiliaria. Por lo tanto, dichas proyecciones no constituyen ningún compromiso 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 Undécimo Tramo. A medida que se emitan nuevos Tramos, estos resultados se actualizarán.

Las proyecciones fueron efectuadas con base en los parámetros proyectados a la Fecha de Emisión, de acuerdo con la realidad macroeconómica, social y financiera del país en dicha fecha. Estos 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 de titularización inmobiliaria.

Las proyecciones que se presentan a continuación contienen información y ciertas declaraciones a futuro relacionadas con el PEI, que se basan en el conocimiento de hechos presentes, expectativas y proyecciones, circunstancias y suposiciones de eventos futuros. Muchos factores podrían causar que los resultados futuros, desempeño o logros del PEI sean diferentes a los expresados o asumidos en esta presentación.

Si alguna situación imprevista ocurre, o las premisas o estimaciones demuestran ser incorrectas, los resultados a futuro pueden variar significativamente de los aquí mencionados. Las declaraciones a futuro se hacen a con base en los parámetros proyectados a la Fecha de Emisión y el PEI no pretende ni asume obligación alguna de actualizar estas declaraciones a futuro como resultado de nueva información, eventos futuros o cualquier otro factor.

### 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.

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.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
<b>Inflación Interna</b>	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
<b>Tasa Financiamiento EA</b>	7.25%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%
<b>SMMLV</b>	828,116	869,522	912,998	958,648	1,006,580	1,056,909	1,109,755	1,165,242	1,223,504	1,284,680

**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 2018, que podrán ser consultados en la siguiente página web: [www.pei.com.co](http://www.pei.com.co) en la ruta *Inversionistas/Informes/Estados Financieros*.

**Ingresos:** Los ingresos provenientes de la gestión del Portafolio del PEI están proyectados con base en los contratos de arrendamiento, concesión o cualquier tipo contractual susceptible de generar renta 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:** Se proyecta como una tasa estabilizada en el tiempo sobre los ingresos potenciales de arrendamiento y reembolsables. A continuación, se muestran los niveles de vacancia proyectados a 10 años.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
<b>% de Ingresos de Arrendamiento Vacancia</b>	6.5%	5.0%	5.0%	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 RNVE, la BVC, la sociedad calificadora y las condiciones pactadas en los contratos de colocación y estructuración.

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

1. Los Gastos 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 RNVE, la revisión de la calificación, el mantenimiento de la inscripción de los Títulos en la BVC, los honorarios del Representante Legal de los Inversionistas y DECEVAL.
2. Los Gastos relacionados con los Activos Inmobiliarios, Derechos Fiduciarios cuyo activo subyacente sean Activos Inmobiliarios e impuestos, se proyectaron de acuerdo con las tarifas

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

legales. Entre estos gastos se encuentran los derechos notariales, el impuesto y el derecho de registro, el gravamen a los movimientos financieros y el ICA. En los rubros relacionados con Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios cuyo activo subyacente sean Activos Inmobiliarios que involucran tanto al comprador como al vendedor, se utilizaron estándares comerciales para asignar el gasto entre las partes.

- Finalmente, los otros Gastos se proyectaron de acuerdo con lo pactado en el presente Prospecto, las cifras actuales para el 2019 y el comportamiento histórico de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios cuyo activo subyacente sean 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.

Millones de Pesos	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-26	31-dic-27	31-dic-28
<b>Ingresos</b>										
Ingresos por Arrendamiento	465,145	489,274	510,328	531,828	552,287	573,498	596,089	619,312	644,283	670,421
ingresos por Administración	23,510	24,721	25,786	26,912	28,057	29,351	30,630	31,856	33,294	34,721
Otros Ingresos	24,712	32,687	25,538	26,291	27,069	25,578	25,620	26,199	27,088	28,008
Vacancia	-31,498	-25,700	-26,806	-27,937	-29,017	-30,142	-31,336	-32,558	-33,879	-35,257
Ingresos por Valorización	323,001	261,378	276,792	289,509	302,809	316,718	331,432	346,827	362,753	379,408
<b>Ingresos Netos</b>	<b>804,870</b>	<b>782,360</b>	<b>811,639</b>	<b>846,603</b>	<b>881,205</b>	<b>915,003</b>	<b>952,435</b>	<b>991,635</b>	<b>1,033,540</b>	<b>1,077,301</b>
<b>Gastos</b>										
Gastos de Operacion	-106,792	-107,935	-113,300	-114,268	-119,777	-125,105	-130,855	-136,750	-142,979	-149,582
<b>NOI</b>	<b>375,077</b>	<b>413,048</b>	<b>421,547</b>	<b>442,825</b>	<b>458,619</b>	<b>473,180</b>	<b>490,147</b>	<b>508,058</b>	<b>527,808</b>	<b>548,311</b>
Gastos de Administracion	-72,648	-74,577	-77,863	-81,311	-84,911	-88,711	-92,689	-96,803	-101,114	-105,621
<b>EBITDA</b>	<b>302,429</b>	<b>338,471</b>	<b>343,684</b>	<b>361,514</b>	<b>373,708</b>	<b>384,469</b>	<b>397,458</b>	<b>411,255</b>	<b>426,694</b>	<b>442,690</b>
Depreciaciones	-28	-20	-14	-10	-7	-5	-4	-3	-2	-1
<b>Total Gastos Operativos</b>	<b>-179,468</b>	<b>-182,531</b>	<b>-191,177</b>	<b>-195,589</b>	<b>-204,695</b>	<b>-213,821</b>	<b>-223,548</b>	<b>-233,556</b>	<b>-244,095</b>	<b>-255,204</b>
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>625,402</b>	<b>599,829</b>	<b>620,462</b>	<b>651,013</b>	<b>676,510</b>	<b>701,182</b>	<b>728,887</b>	<b>758,079</b>	<b>789,445</b>	<b>822,097</b>
Ingresos Financieros & Ingresos No Operacionales	7,679	7,916	7,966	8,078	8,444	8,772	9,072	9,387	9,709	10,070
Gastos Financieros & Gastos No Operacionales	-97,128	-87,045	-87,055	-87,066	-87,077	-87,370	-87,673	-87,685	-87,698	-87,712
<b>Utilidad Neta</b>	<b>535,952</b>	<b>520,700</b>	<b>541,372</b>	<b>572,025</b>	<b>597,877</b>	<b>622,584</b>	<b>650,286</b>	<b>679,781</b>	<b>711,455</b>	<b>744,456</b>

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

**Balance General**

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Millones de Pesos	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-26	31-dic-27	31-dic-28
<b>Activo</b>										
Excedentes de Liquidez	74,432	74,432	74,434	74,435	74,435	74,435	74,435	74,435	74,435	74,435
Cuentas por Cobrar	31,395	34,085	34,992	36,448	37,841	39,142	40,629	42,186	43,886	45,659
Comisión Estructuración	1,627	1,627	1,627	1,627	1,627	1,627	1,627	1,627	1,627	1,627
Activos Operativos	33,022	35,712	36,619	38,074	39,468	40,769	42,255	43,813	45,513	47,286
Terrenos	1,353,378	1,414,754	1,478,913	1,545,982	1,616,092	1,689,382	1,765,995	1,846,083	1,929,803	2,017,319
Construcciones	4,410,186	4,688,703	4,904,973	5,131,178	5,367,774	5,618,940	5,881,785	6,152,879	6,436,421	6,732,997
Activos Fijos Brutos	5,763,564	6,103,456	6,383,886	6,677,160	6,983,865	7,308,322	7,647,780	7,998,962	8,366,223	8,750,316
Construcciones en curso	16,909	16,909	16,909	16,909	16,909	16,909	16,909	16,909	16,909	16,909
Propiedades de Inversión	5,780,473	6,120,365	6,400,795	6,694,069	7,000,774	7,325,231	7,664,689	8,015,871	8,383,132	8,767,225
Propiedad, Planta y equipo	70	50	36	25	18	13	9	7	5	3
Fondo de Readquisición	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Activos</b>	<b>5,887,997</b>	<b>6,230,559</b>	<b>6,511,883</b>	<b>6,806,603</b>	<b>7,114,695</b>	<b>7,440,448</b>	<b>7,781,388</b>	<b>8,134,126</b>	<b>8,503,085</b>	<b>8,888,949</b>
<b>Pasivos</b>										
Pasivos Financieros	1,067,292	1,142,425	1,142,562	1,142,705	1,142,852	1,146,693	1,150,668	1,150,831	1,151,001	1,151,176
Pasivos Operativos	87,704	83,508	82,807	80,662	80,179	81,918	84,629	87,345	90,234	93,286
<b>Total Pasivos</b>	<b>1,154,996</b>	<b>1,225,933</b>	<b>1,225,369</b>	<b>1,223,367</b>	<b>1,223,032</b>	<b>1,228,611</b>	<b>1,235,296</b>	<b>1,238,177</b>	<b>1,241,235</b>	<b>1,244,462</b>
<b>Patrimonio</b>										
Capital	1,406,236	1,406,236	1,406,236	1,406,236	1,406,236	1,406,236	1,406,236	1,406,236	1,406,236	1,406,236
Aportes Prima en Colocación de Acciones	1,774,077	1,774,077	1,774,077	1,774,077	1,774,077	1,774,077	1,774,077	1,774,077	1,774,077	1,774,077
Utilidades Acumuladas	1,004,776	1,296,352	1,562,419	1,844,306	2,141,029	2,449,458	2,769,633	3,103,889	3,453,748	3,819,651
Utilidades Del Período	345,313	325,363	341,182	356,018	367,721	379,466	393,546	409,147	425,189	441,923
Costos Emisión Acumulados	-80,214	-80,214	-80,214	-80,214	-80,214	-80,214	-80,214	-80,214	-80,214	-80,214
Resultados Acumulados Proceso de Convergencia a NIIFs	282,814	282,814	282,814	282,814	282,814	282,814	282,814	282,814	282,814	282,814
<b>Total Patrimonio</b>	<b>4,733,002</b>	<b>5,004,627</b>	<b>5,286,514</b>	<b>5,583,236</b>	<b>5,891,663</b>	<b>6,211,837</b>	<b>6,546,092</b>	<b>6,895,949</b>	<b>7,261,850</b>	<b>7,644,487</b>
<b>Pasivos + Patrimonio</b>	<b>5,887,997</b>	<b>6,230,559</b>	<b>6,511,883</b>	<b>6,806,603</b>	<b>7,114,695</b>	<b>7,440,448</b>	<b>7,781,388</b>	<b>8,134,126</b>	<b>8,503,085</b>	<b>8,888,949</b>

**Valor del Título**

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Millones de Pesos	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-26	31-dic-27	31-dic-28
<b>Valor del Título Método Contable</b>	11.01	11.65	12.30	12.99	13.71	14.45	15.23	16.05	16.90	17.79
<b>Valorización del Título</b>		5.7%	5.6%	5.6%	5.5%	5.4%	5.4%	5.3%	5.3%	5.2%

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

**Flujo de Caja**

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Millones de Pesos	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-26	31-dic-27	31-dic-28
NOI	375,077	413,048	421,547	442,825	458,619	473,180	490,147	508,058	527,808	548,311
EBITDA	302,429	338,471	343,684	361,514	373,708	384,469	397,458	411,255	426,694	442,690
Inversión en Capital de Trabajo	17,796	-6,886	-1,610	-3,601	-1,876	438	1,224	1,159	1,189	1,279
CAPEX	-46,960	-78,514	-3,637	-3,765	-3,897	-7,738	-8,025	-4,356	-4,508	-4,684
<b>Flujo de Operación</b>	<b>273,264</b>	<b>253,071</b>	<b>338,437</b>	<b>354,149</b>	<b>367,935</b>	<b>377,168</b>	<b>390,657</b>	<b>408,058</b>	<b>423,374</b>	<b>439,285</b>
+ Ingresos Financieros y No Operacionales	7,679	7,916	7,966	8,078	8,445	8,772	9,072	9,387	9,709	10,071
- Gastos Financieros y No Operacionales	-97,128	-87,045	-87,055	-87,066	-87,077	-87,370	-87,673	-87,685	-87,698	-87,712
+ Variación Otros Activos y Pasivos	-12,355	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Variación Deuda	-736,089	75,133	138	143	148	3,840	3,975	164	169	175
+/- Variación Comisión de Estructuración	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Capitalizaciones	785,466	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo de Caja Neto</b>	<b>220,837</b>	<b>249,076</b>	<b>259,486</b>	<b>275,304</b>	<b>289,450</b>	<b>302,411</b>	<b>316,031</b>	<b>329,924</b>	<b>345,554</b>	<b>361,820</b>
Fondo de Readquisición	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo de Caja Distribuible</b>	<b>220,837</b>	<b>249,076</b>	<b>259,486</b>	<b>275,304</b>	<b>289,450</b>	<b>302,411</b>	<b>316,031</b>	<b>329,924</b>	<b>345,554</b>	<b>361,820</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 diez millones trescientos diez mil pesos (COP10,310,000) moneda legal colombiana, un apalancamiento de 30% y una valorización real de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios cuyo activo subyacente sean Activos Inmobiliarios del 1.0%. Con base en esto, el caso base arroja una rentabilidad anual para los inversionistas que ingresan en el Undécimo Tramo que se encuentra en un rango entre **IPC + 7.8%** e **IPC + 8.3%**.

Rentabilidad Promedio Esperada	
Flujo	59%
Valorización	41%
<b>Retorno Anual</b>	<b>IPC + 7.8% - IPC + 8.3%</b>

Es importante resaltar que de la rentabilidad esperada un 59% proviene de la rentabilidad obtenida por el Flujo de Caja Distribuible 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, Derechos Fiduciarios cuyo subyacente son 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 estabilizada en 5.0% en todo el horizonte de valoración. Para las sensibilidades se utilizó un rango entre 0 y 2.0 veces la tasa de vacancia contemplada en el Caso Base.

Tasa de Vacancia	Rentabilidad Esperada
0.0 x	IPC + 8.3% - IPC + 8.8%
0.5 x	IPC + 8.0% - IPC + 8.5%
<b>1.0 x (Caso Base)</b>	<b>IPC + 7.8% - IPC + 8.3%</b>
1.5 x	IPC + 7.3% - IPC + 7.8%
2.0 x	IPC + 7.0% - IPC + 7.5%

Se observa que el incrementar o disminuir en 0.5x la tasa de vacancia proyectada para el Caso Base tiene un impacto aproximado de 0.35% sobre la rentabilidad esperada.

### Valorización Real:

Aunque en el largo plazo los Activos Inmobiliarios sean o no subyacentes de Derechos Fiduciarios tienden a valorizarse en términos reales por sus altas especificaciones, para el Caso Base se asume una valorización real del 1.0% a lo largo de la proyección, y se realizaron sensibilidades a variaciones de  $\pm 0.5\%$ .

Valorización Real	Rentabilidad Esperada
2.0%	IPC + 8.5% - IPC + 9.0%
1.5%	IPC + 8.1% - IPC + 8.6%
<b>1.0% (Caso Base)</b>	<b>IPC + 7.8% - IPC + 8.3%</b>
0.5%	IPC + 7.4% - IPC + 7.9%
0.0%	IPC + 7.1% - IPC + 7.6%
-0.5%	IPC + 6.8% - IPC + 7.3%
-1.0%	IPC + 6.5% - IPC + 7.0%
-1.5%	IPC + 6.1% - IPC + 6.6%
-2.0%	IPC + 5.8% - IPC + 6.3%

Una variación de punto cinco (0.5%) anual en la valorización/desvalorización de los Activos Inmobiliarios sean o no subyacentes de Derechos Fiduciarios tiene un impacto aproximado de 0.30% en la rentabilidad esperada.

Con estas sensibilidades inmobiliarias se observa que la rentabilidad esperada podría variar entre IPC + 5.8% e IPC + 9.0% anual.



### 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 2019 para determinar su impacto en la rentabilidad proveniente del Flujo de Caja Distribuible y la rentabilidad total.

#### Fondo de readquisición

Fondo de Readquisición*	Rendimientos Distribuibles**	Rentabilidad Esperada
0% (Caso Base)	61.2%	IPC + 7.8% - IPC + 8.3%
25%	49.7%	IPC + 7.5% - IPC + 8.0%
50%	35.9%	IPC + 7.2% - IPC + 7.7%

\* % 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 del Flujo de Caja Distribuible. Si se provisiona el 50% del Flujo de Operación Ajustado durante los siguientes 10 años, la rentabilidad esperada bajaría del IPC + 8.1% al IPC + 7.5%. En este escenario la rentabilidad proveniente del Flujo de Caja Distribuible sería del 35.9% 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	Caso Base	Desvalorización Real Acumulada											
		CASO BASE		10% EN 10 AÑOS (1.05% ANUAL)		15% EN 10 AÑOS (1.61% ANUAL)		20% EN 10 AÑOS (2.21% ANUAL)					
		TIR	ComponenteTIR		TIR	ComponenteTIR		TIR	ComponenteTIR		TIR	ComponenteTIR	
		Flujo	Valorización		Flujo	Valorización		Flujo	Valorización		Flujo	Valorización	
Vacancia	Caso Base	IPC + 8.1%	59%	41%	IPC + 6.7%	68%	32%	IPC + 6.3%	71%	29%	IPC + 5.9%	74%	26%
	10%	IPC + 7.6%	56%	44%	IPC + 6.1%	66%	34%	IPC + 5.7%	69%	31%	IPC + 5.3%	72%	28%
	20%	IPC + 6.5%	50%	50%	IPC + 5.0%	59%	41%	IPC + 4.6%	63%	37%	IPC + 4.1%	67%	33%

Los resultados de las sensibilidades realizadas a las variables críticas evidencian que las características del vehículo producen rentabilidad para los inversionistas incluso bajo escenarios de estrés.

En la medida en que el PEI cuenta con una estructura financiera que por la fuente de los ingresos no es especulativa y, por lo tanto, la mayor proporción de la rentabilidad proviene de los flujos de caja generados por los contratos de arrendamiento, concesión u otros tipos contractuales; al sensibilizar las

variables de vacancia y valorización de los activos que conforman el portafolio, incluso en escenarios ácidos, el resultado que se obtiene es una TIR de IPC + 4.1%. Así, a incluso en escenarios adversos con una vacancia del 20% y que los activos pierdan un 20% de su valor, se mantiene una rentabilidad para los inversionistas.

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 + 8.1% proviene en un 59% de los flujos generados por los contratos de arrendamiento, concesión y otros tipos contractuales y el 41% por la valorización de los Activos Inmobiliarios sean o no subyacentes de Derechos Fiduciarios. Como se puede observar en el cuadro anterior, en la medida en que haya una desvalorización de los Activos Inmobiliarios sean o no subyacentes de Derechos Fiduciarios, 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



*Prospecto de Colocación*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

para los siguientes Tramos, siempre que éstas se enmarquen en 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 (COP1,000,000), cuando se liquide el Patrimonio Autónomo.
13. Pagar al Centro Sofía Koppel, 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.

*Prospecto de Colocación*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

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 de 2010 (antes Resolución 400) 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 Financiera de Colombia.

La sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A cuenta con una red de oficinas ubicadas en Cali, Bogotá, Medellín, Barranquilla y Bucaramanga, ciudades en las que 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 carrera 13 No. 26-45, Piso 3 Edificio Corficolombiana, se encuentran desempeñando sus funciones: La Gerencia General, Gerencia Jurídica, Gerencia Comercial y Negocios Fiduciarios, Gerencia Financiera, Gerencias de Inversiones, Gerencia Gestión Negocios Fiduciarios y Gerencia Innovación.

### **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 Aristizábal.

Barranquilla: La Gerencia Regional se encuentra en la carrera. 52 No. 74-56 oficina 101 a cargo del doctor Jorge Orlando Gómez Pinto.

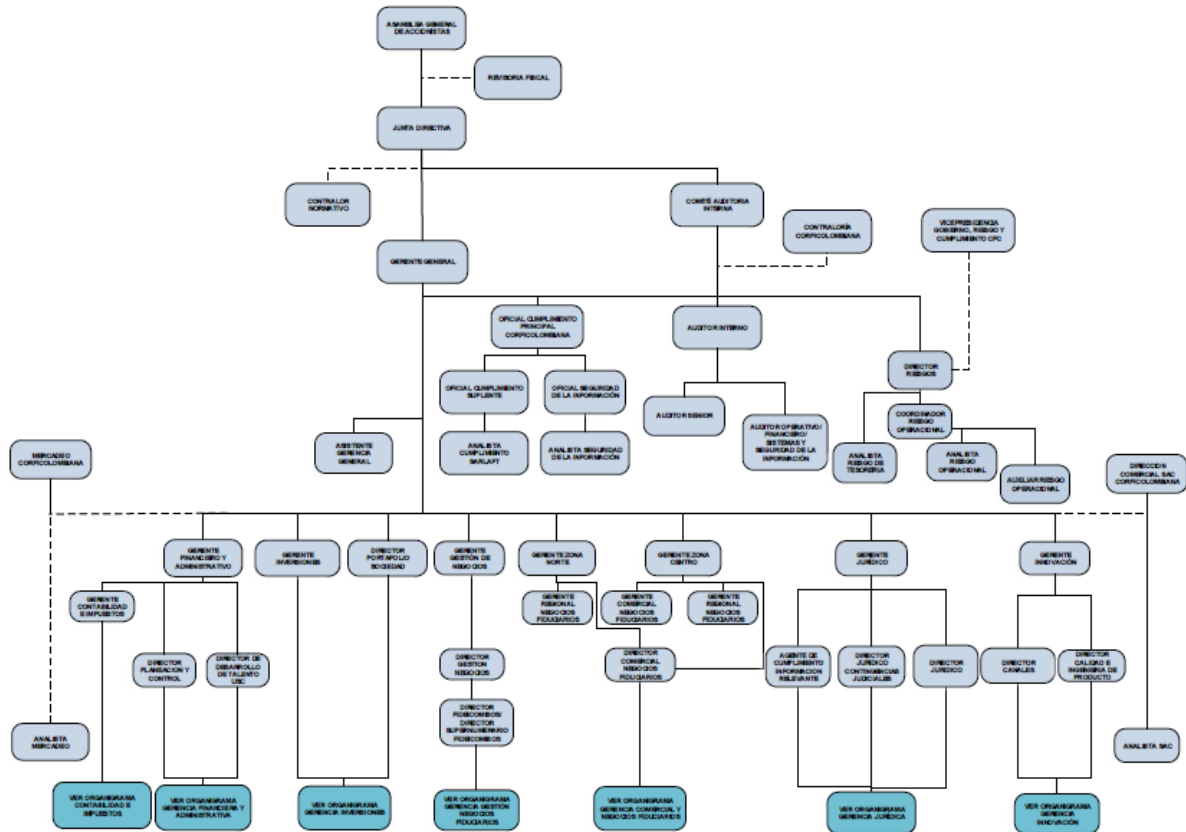
Bucaramanga: La Gerencia Regional se encuentra en la calle 36 No. 26-48 oficina 301 interior 110 a cargo de la doctora Ana Milena Arenas Rodríguez.

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

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.



Organigrama con corte a 28 de febrero de 2019.

**3.4.4. Junta Directiva**

La Junta Directiva de Fiduciaria Corficolombiana S.A., a 31 de diciembre de 2018 presenta la siguiente composición:

PRINCIPALES	SUPLENTES
<b>María Lorena Gutiérrez Botero</b>	<b>Juan Carlos Páez Ayala</b>
<b>Guillermo Trujillo Estrada</b>	<b>Oscar Campo Saavedra</b>
<b>Pedro Ignacio De Brigard Pombo</b>	<b>Julián Alonso Valenzuela Ramirez</b>
<b>Carlos Alberto Vélez Moreno</b>	<b>Alejandro Sánchez Vaca</b>
<b>Jorge Enrique Camacho Matamoros</b>	<b>Amalia Correa Young</b>

### 3.4.5. Composición Accionaria

La siguiente es la composición accionaria de Fiduciaria Corficolombiana S.A., al cierre de diciembre de 2018:

NOMBRE RAZÓN SOCIAL	NO ACCIONES	% PARTICIPACIÓN
Corporación Financiera Colombiana S.A.	29,657,829	94,49999%
Tejidos Sintéticos De Colombia S.A.	262	0,00083%
Colombiana de Licitaciones y Concesiones S.A.S.	87	0,00028%
Estudios Proyectos E Inversiones De Los Andes S.A.	87	0,00028%
Valora S.A.S.	1,725,685	5,49862%
<b>TOTAL</b>	<b>31,383,950</b>	<b>100%</b>

## 3.5 CALIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

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

Fitch Ratings Colombia S.A., certifica que a la fecha la Sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. se encuentra calificada en "Excelente (Col), con perspectiva estable" como Administrador de Activos de Inversión, calificación que se encuentra catalogada como la máxima calificación dentro de la escala manejada por Fitch Ratings. Dicha calificación fue ratificada por el Comité Técnico de Calificación el día 11 de octubre de 2018.

Una calificación de "Excelente (Col), con perspectiva estable" 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.

No obstante lo anterior, la misma podrá ser revisada en forma extraordinaria y, si es el caso, modificada cuando se tenga conocimiento de cualquier evento o situación susceptible de afectar los fundamentos sobre los cuales se otorgó la calificación o de hechos que por su naturaleza sean susceptibles de alterar sustancialmente la calificación otorgada. El estado de la calificación podrá ser consultado en nuestra página Web [www.fitchratings.com.co](http://www.fitchratings.com.co).

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

Fitch Ratings Colombia S.A., certifica que el Fondo Abierto Valor Plus 1 administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A., tiene una calificación Nacional de Sensibilidad al Riesgo de Mercado y de Calidad Crediticia de S2/AAAf (col). Dicha calificación fue revisada por el Comité Técnico de Calificación de Fitch Ratings Colombia, el día 11- de julio de 2018.

Dicha calificación se encuentra publicada y vigente a la fecha. No obstante lo anterior, la misma podrá ser revisada en forma extraordinaria y, si es el caso, modificada cuando se tenga conocimiento de cualquier evento o situación susceptible de afectar los fundamentos sobre los cuales se otorgó la



calificación o de hechos que por su naturaleza sean susceptibles de alterar sustancialmente la calificación otorgada.

Se considera que los fondos calificados en 'S2' tienen una sensibilidad baja al riesgo de mercado. En una base relativa se espera que los rendimientos totales y/o cambios en el valor del activo neto exhiban una estabilidad relativamente alta y muestren una volatilidad relativa baja en una serie de escenarios de mercado. Estos fondos o portafolios ofrecen una exposición baja a las tasas de interés, spreads crediticios, riesgos cambiados y, cuando apliquen, a los efectos del apalancamiento y/o cobertura.

Las Calificaciones de Calidad Crediticia de Fondos 'AAAf(col)' indican la calidad crediticia subyacente más alta. Se espera que los activos del fondo mantengan un factor de calificación promedio ponderado (WARF por su denominación *Weighted Average Rating Factor* y sus siglas en inglés) en línea con 'AAAf(col)'.

### 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.:

PRINCIPALES CIFRAS	
Activos	COP 70,711
Pasivos	COP 10,683
Patrimonio	COP 60,028
Utilidad del Ejercicio	COP 11,732

(Cifras en millones de pesos a corte de 31 de diciembre de 2018)

#### 3.6.2. Distribución de la Actividad Fiduciaria

Activos fideicomitidos:

ACTIVOS FIDEICOMITIDOS	VALOR
<b>Fideicomisos de Administración</b>	COP 15,740,601
<b>Fondos de Inversión Colectiva y Fondos de Capital Privado</b>	COP 3,336,751
<b>Fideicomisos Inmobiliaria</b>	COP 1,825,991
<b>Fideicomisos de Garantía</b>	COP 1,368,904
<b>Fideicomisos de Inversión</b>	COP 149,594
<b>Fideicomisos Recursos del Sistema General de Seguridad Social y Otros</b>	COP 3,369
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	COP 22,425,210



(Cifras en millones de pesos a corte de 31 de diciembre de 2018)

**Fondos de Inversión Colectiva:**

SALDO PROMEDIO DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA	VALOR
<b>Valor Plus I</b>	COP 1,897,209
<b>Confianza Plus</b>	COP 577,396
<b>Deuda Corporativa</b>	COP 38,666
<b>Multiplicar</b>	COP 30,662
<b>Capital Plus</b>	COP 14,571
<b>Acciones Plus</b>	COP 9,420
<b>Estrategia Moderada</b>	COP 8,351
<b>Acciones Globales</b>	COP 4,962
<b>TOTAL SALDO PROMEDIO DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA</b>	<b>COP 2,581,238</b>

(Cifras en millones de pesos a corte de 31 de diciembre de 2018)

### 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 (FIC's), cuyo saldo total promedio a corte 31 de diciembre de 2018, fue de COP 2,581,238,000,000 de pesos.

#### 3.7.1. Fiducia de Administración

La Fiduciaria, tiene experiencia en el manejo de recursos a través de Fideicomisos como Bicentenario I, Fideicomiso Pacifico 1, Fideicomiso Coviandina, Fideicomiso Covoriente, Fideicomiso Covimar, entre otros.

#### 3.7.2. 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 y Pagarés Municipio de Cali.

### 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 2016 ICONTEC realizó la renovación del certificado realizando la transición de la norma internacional ISO 9001:2008 a la norma internacional ISO 9001:2015. En el año 2017 y 2018 se recibió observación positiva parte de Icontec de mantener el certificado por el cumplimiento de los requisitos.

## 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**

Colmena Fiduciaria es una empresa de la Fundación Social creada en 1981. Provee productos que complementan la oferta de servicios financieros del Banco Caja Social y apoyan como instrumento fiduciario a los negocios y clientes de la Organización; concentrando su labor en la administración de negocios fiduciarios que apalancan el desarrollo de sectores de menores ingresos.

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.

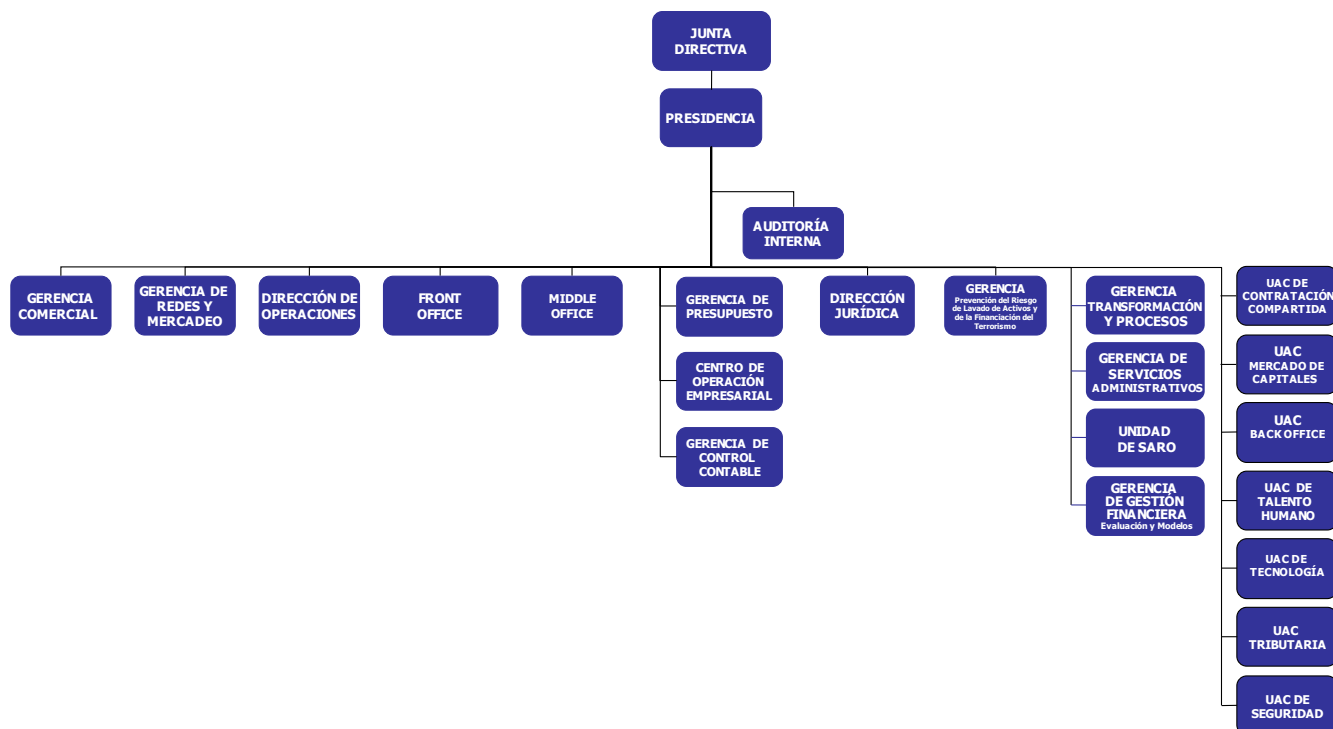
Fiduciaria Colmena S.A., con el fin de satisfacer las necesidades de sus clientes, ha orientado su actividad al eficiente manejo de recursos, ya sea a través de fondos de inversión; portafolios individuales; vehículos fiduciarios Inmobiliarios, Administración y Pagos, Garantía y Fuente de Pago para diferentes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

La 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 272 oficinas.

#### 4.5.2 Domicilio

El domicilio de la Fiduciaria Colmena S.A., es la ciudad de Bogotá D.C. Calle 72 No. 10-71, piso 3

#### 4.5.3 Organigrama General



#### 4.6 CIFRAS DE FIDUCIARIA COLMENA

Fiduciaria Colmena S.A. cuenta con un patrimonio a 31 de diciembre de 2018 de COP15.660,89 millones.

Al cierre del 2018 los ingresos y gastos de Fiduciaria Colmena S.A. ascendieron a COP14.479,85 millones y COP11.250,45 MM respectivamente, para una utilidad antes de impuestos de COP 3.229,39 millones.

## **4.7 EXPERIENCIA GENERAL**

Fiduciaria Colmena S.A. cuenta con treinta (38) 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.

A nivel general, la Fiduciaria atiende más de 112.000 clientes y administra activos por cerca de COP2,7 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 60 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 (en liquidación), 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.

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.

Durante el 2019 se llevará a cabo la cesión de la posición contractual de Originador y Fideicomitente que actualmente detenta Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (en liquidación) dentro del Contrato de Fiducia a la sociedad PEI Asset Management S.A.S.

### 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 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<sup>21</sup>.
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 con las normas de contabilidad vigentes en Colombia, y entregar a la Fiduciaria toda la información que requiera sobre las actividades cumplidas en desarrollo de este Contrato.
4. Las demás previstas en la ley y en este Prospecto.

---

<sup>21</sup> La existencia de esta obligación surge porque con anterioridad al primer Tramo se previó que el Originador firmaría los contratos de promesa de compraventa de los inmuebles que serían objeto de la titularización. Sin embargo, el Patrimonio Autónomo 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 Patrimonio Autónomo a través de la Fiduciaria quien celebró directamente dichos contratos con los promitentes vendedores de los inmuebles del primer Tramo.

Hoy, los contratos relativos a adquisiciones del PEI los continúa celebrando el Patrimonio Autónomo por intermedio de la Fiduciaria de conformidad con la cláusula 10.1(a) del Contrato de Fiducia. En este sentido, los contratos de adquisición de Activos en Desarrollo, Activos Inmobiliarios y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, 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 Superintendencia Financiera de Colombia, garantizando que los activos inmobiliarios del PEI no provienen de ninguna actividad ilícita.

## 6. PEI Asset Management S.A.S.

PEI Asset Management S.A.S. es pionero en proveer alternativas de inversión en el sector inmobiliario en Colombia, administradas por un grupo experto con visión moderna y estratégica en la gestión de los activos inmobiliarios, capaz de llevar a cabo la estructuración y administración de un vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia y listado en la Bolsa de Valores de Colombia.

En ejercicio de su función como Administrador Inmobiliario, PEI Asset Management S.A.S. es el encargado de todas las labores relacionadas con la administración del portafolio de los activos inmobiliarios del Patrimonio Autónomo. Entre otras funciones, PEI Asset Management S.A.S. se encarga de acompañar en las debidas diligencias de las distintas alternativas de inversión para el crecimiento del vehículo; la conservación y administración del portafolio; y la promoción, estructuración y colocación de nuevos tramos, los cuales son presentados para aprobación del Comité Asesor.

Con el propósito de lograr contar con altos estándares en la industria de administración de activos, PEI Asset Management S.A.S. trabaja continuamente en el mantenimiento de una estructura organizacional adecuada para el crecimiento y la administración del portafolio del PEI. Así, en el 2018 su estructura organizacional se fortaleció con la creación de la Vicepresidencia Financiera (antes Gerencia Financiera) desde la que se lideran cuatro direcciones: Planeación Financiera y Riesgos, Tesorería, Contabilidad e Impuestos; y Contratación y Compras. Asimismo, en el 2017 PEI Asset Management S.A.S., a la luz de la firme convicción del rol preponderante que juegan los inversionistas para el debido funcionamiento del Patrimonio Autónomo, se creó una Gerencia de Relación con el Inversionista. A cierre 2017 PEI Asset Management S.A.S. contaba con 43 posiciones y a finales del 2018 alcanzaron 54 posiciones, presentando un crecimiento del 25%.

En los últimos años, PEI Asset Management S.A.S. ha tenido una participación activa en los foros internacionales y nacionales de REITs y vehículos de inversión inmobiliaria, entre los cuales se encuentran eventos realizados por NAREIT (*National Association of Real Estate Investment Trust*) y otros gremios relevantes para el entorno y el negocio de los vehículos de inversión inmobiliaria en Colombia, como lo son la Asociación Colombiana de Fondos de Capital Privado – COLCAPITAL y la Asociación de Fiduciarias – ASOFIDUCIARIAS.

### 6.1 EQUIPO

#### **Carlos Angulo Ladish**

Carlos Angulo es socio de Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (en liquidación), banca 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 Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (en liquidación) ha participado en transacciones por más de US\$1.5 billones, asesorando a compañías colombianas e internacionales en sus planes de expansión y/o desinversión en Colombia y la región. Desde Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (en liquidación), el doctor Angulo participó en la creación de Terranum y hoy en día preside el Comité Asesor del PEI y es el Director Ejecutivo de PEI Asset Management S.A.S.

Antes de vincularse a Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (en liquidación), el doctor Angulo trabajó en la banca corporativa de Citibank en Bogotá y Medellín y durante 8 años en Goldman, Sachs & Co. en Nueva York, en donde participó en la estructuración de emisiones de deuda y acciones y en la venta y compra de empresas en Latinoamérica. Trabajó en operaciones de financiación con deuda y acciones en los mercados internacionales para empresas, gobiernos y entidades paraestatales en Brasil, Colombia, México y Venezuela. Dentro de su experiencia en el área de fusiones y adquisiciones participó en transacciones de venta, compra, fusión y *joint ventures* con empresas de consumo masivo, telecomunicaciones, energía y petróleo, industriales y financieras.

El doctor Angulo es economista de la Universidad de los Andes hizo una maestría en Administración de Negocios (MBA) en J.L. Kellogg School of Management de Northwestern University. Igualmente, el doctor Angulo ha participado en el programa de Alto Gobierno de la Universidad de los Andes dirigido a altos funcionarios del Estado y directivos del sector privado.

### **Jairo Alberto Corrales**

Jairo Alberto Corrales se incorporó a PEI Asset Management S.A.S. en noviembre de 2009 y actualmente se desempeña como presidente de PEI Asset Management S.A.S. desde el 1 de mayo de 2013. Desde agosto de 2012 y hasta su nombramiento como presidente se desempeñó como Gerente Inmobiliario del PEI y antes de esta fecha como Gerente de Gestión de Activos. El doctor Corrales 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 centros comerciales 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.

El doctor 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.

## **6.2 BRIGARD URRUTIA**

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/Compliance</li><li>• Competencia e Integraciones</li><li>• Corporativo y 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, urbanístico, hoteles y agroindustria</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, y Tecnología</li><li>• Propiedad Intelectual</li></ul> |
|---|--|

Actualmente, la firma cuenta con un equipo multidisciplinario conformado por 16 socios, más de 140 asociados y más de 130 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 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:

**Prospecto de Colocación**  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias



**6.2.1 Asesoría legal**

Brigard Urrutia asesora 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 operación 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. *Inversionistas:* Asesoría legal a la Administradora en relación con los asuntos legales propios de relación con los Inversionistas.

### 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 de infraestructura y banca de inversión 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 de 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, tiene un Master en Banca y Finanzas Internacionales de la Universidad de Boston, un Master en Negocios Internacionales de la Universidad de Ottawa y es Especialista en Legislación Financiera en la Universidad de los Andes. Es abogado admitido a la práctica en Colombia y en el estado de Nueva York.

Es conferencista y autor frecuente en foros locales e internacionales y profesor de la materia en posgrados y programas especializados de, entre otros, las facultades de Derecho y Administración de la Universidad de los Andes, la facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Javeriana y la facultad de Jurisprudencia de la Universidad del Rosario. Es miembro de varias Juntas Directivas, Comités Asesores y Comités de Vigilancia en emisores y estructuras de mercado de valores y durante tres periodos fue miembro del Tribunal Disciplinario del Auto regulador del Mercado.

## **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 CERTIFICACIÓN DEL ORIGINADOR**

Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (en liquidación) identificada con NIT No. 800.176.602-1, antes Estrategias Corporativas S.A.S. y el revisor fiscal de Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (en liquidación) certifican que, dentro de lo que es de su competencia, emplearon la debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto del Undécimo Tramo y que en el mismo no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de futuros inversionistas.

La presente se expide en Bogotá D.C. a los 3 días del mes de mayo de 2019.

<ORIGINAL FIRMADO>  
CARLOS ANGULO LADISH  
Representante Legal

<ORIGINAL FIRMADO>  
FEDERICO MARQUEZ AGUEL  
Representante Legal

<ORIGINAL FIRMADO>  
NESTOR RAUL CASTILLO PUENTES  
Revisor Fiscal

## **7.4 CERTIFICACIÓN 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-PEI, empleó la debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto del Undécimo Tramo, 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.

Asimismo, el Agente de Manejo Fiduciaria Corficolombiana S.A., por no estar dentro de sus funciones y tratarse de funciones que corresponde efectuar al Revisor Fiscal del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, no ha auditado la información fuente de los estados financieros preparados bajo normas de contabilidad financiera y de información financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI.

Para efectos de esta certificación, el Revisor Fiscal del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI auditó, de conformidad con las normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, los estados financieros preparados bajo normas de contabilidad y de información financiera de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), NIT 800.256.769-6, al 31 de diciembre de 2018 y ha emitido informe sin salvedades sobre los mismos el 11 de febrero de 2019.

Los procedimientos efectuados por el Revisor fiscal sobre el Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, fueron los siguientes:

1. Cruce del valor y fechas de los avalúos realizados por LOGAN y CBRE suministrados por el Agente de Manejo, contra la información incluida en el numeral 2.4 “Avalúos comerciales” y contra la contabilidad al 31 de diciembre de 2018. Los avalúos de Nutresa Palermo, Ideo Cali y Plaza Central, fueron actualizados en 2019 por lo cual los valores incluidos se encuentran en proceso de auditoría.
2. El precio de adquisición y los gastos de beneficencia, registro y notariales descritos en el numeral 2.4 “Precio de adquisición”, fueron cruzados contra la contabilidad al 31 de diciembre de 2018. Estos valores fueron validados contra la escritura y las liquidaciones de los costos de notariado, beneficencia y registro. El precio de compra de Plaza Central se determinó sobre el 50% del total adquirido y capitalizado.
3. Cruce la información relacionada con los contratos de arrendamiento descritos en el numeral 2 “Términos de los contratos de arrendamientos”, contra la información suministrada por el Agente de Manejo, basada en las condiciones contractuales de los contratos existentes al 31 de diciembre de 2018, así como en supuestos de renovación y colocación de nuevos contratos que realizó el

Administrador Inmobiliario. El canon anual se determinó multiplicando el valor del canon mensual por 12 meses.

La información financiera, contable, tributaria y extracontable es responsabilidad del Agente de Manejo.

Esta certificación se expide el 3 del mes de mayo de 2019 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>  
GLORIA PATRICIA ULLOA  
*Revisor Fiscal*  
*Tarjeta Profesional 84499-T*  
*Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530*

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.

## **7.5 CERTIFICACIÓN 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 correspondiente al Undécimo Tramo, el cual incluye información veraz y no presenta omisiones de información que 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 éste.

La presente se expide en Bogotá D.C. a los 06 días del mes de mayo de 2019.

<ORIGINAL FIRMADO>  
LUZ MARÍA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA  
Representante Legal

## **8. ANEXOS (En USB adjunta)**

### **8.1 CONTRATOS**

**8.1.1 Anexo: Contrato de Fiducia**

**8.1.2 Anexo: Contrato de Administración Inmobiliaria**

### **8.2 AVALUOS COMERCIALES**

**8.2.1 Anexo: Certificado de Valor 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: Certificaciones**