

OTROSÍ N° 13
AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE

Entre los suscritos a saber:

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

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

Se ha convenido celebrar el presente otrosí No. 13 (en adelante el "**Otrosí No. 13**") al contrato de fiducia celebrado entre el Originador y el Agente de Manejo el 2 de febrero de 2006 modificado por sus otrosíes 1 al 12 (en adelante el "**Contrato de Fiducia**"), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

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



- vii. Que el 30 de septiembre de 2011, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 6.
- viii. Que el 10 de octubre de 2012. las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 7.
- ix. Que el 16 de septiembre de 2013, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 8.
- x. Que el 6 de diciembre de 2013, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 9.
- xi. Que el 29 de julio de 2014, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 10.
- xii. Que el 06 de septiembre de 2016, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 11.
- xiii. Que el 09 de septiembre de 2016, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el otrosí No. 12.
- xiv. Que el 21 de junio de 2018 la Asamblea General de Inversionistas aprobó las modificaciones al Contrato de Fiducia con el fin de dar mayor claridad a sus disposiciones y
- xv. Que en desarrollo de las modificaciones permitidas a las Partes en virtud de lo establecido en el numeral 24 del Contrato de Fiducia, con el fin de lograr de propender por el buen manejo del Patrimonio Autónomo las Partes han pactado una metodología alternativa para el cobro de la comisión del Agente de Manejo la cual tiene como propósito generar eficiencias en la estructura de gastos del Patrimonio Autónomo, dentro de los parámetros autorizados por la Asamblea General de Inversionistas mediante su otrosí no. 7 del 10 de octubre de 2012 (el “Otrosí No. 7”).

En virtud de lo anterior, las Partes desean modificar algunas de las cláusulas del Contrato de Fiducia mediante este Otrosí No. 13 el cual se registrá por las siguientes:

CLÁUSULAS

Cláusula 1. Los términos en mayúscula no definidos en este Otrosí No. 13 tendrán el significado asignado los mismos en el Contrato de Fiducia.

Cláusula 2. Se modifican las siguientes definiciones previstas en el numeral 1. (*Definiciones*) del Contrato de Fiducia de la siguiente manera:

“**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.



Cláusula 3. Se modifica el numeral 16.3 del Contrato de Fiducia el cual en adelante se leerá de la siguiente manera:

16.3 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.

Cláusula 4. Se modifica el literal f) del numeral 18 del Contrato de Fiducia el cual en adelante se leerá de la siguiente manera:

18. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

(...)

(f) Sexto, pagará trimestralmente el Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas, si fuere el caso.

(...)

Cláusula 5. Se modifica integralmente el numeral 19.4 del Contrato de Fiducia el cual en adelante se leerá de la siguiente manera:

19.4 Valoración del Patrimonio Autónomo. 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.

Cláusula 6. Se modifica integralmente el inciso 4. del numeral 20.12 (*Rentabilidad de los Títulos*) del Contrato de Fiducia el cual en adelante se leerá de la siguiente manera.

20.12 Rentabilidad de los Títulos

(...)

4. Los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas (el “Flujo de Caja Distribuible”) 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.

Cláusula 7. Se modifica integralmente el numeral 20.13 (*Periodicidad y Pago del Flujo de Caja Distribuible*) del Contrato de Fiducia el cual en adelante se leerá de la siguiente manera.

20.13 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 (10°) del mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1° de octubre y el 31° de diciembre del año anterior.
2. El décimo día (10°) hábil del mes de mayo se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de marzo del año en curso.
3. El décimo día (10°) hábil del mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1° de abril y el 30 de junio del año en curso.
4. El décimo día (10°) hábil del mes de noviembre se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1° 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 (10°) del mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1° de julio y el 31° de diciembre del año anterior.
2. El décimo día (10°) hábil del mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1° de enero y el 30 de junio del año en curso.

Cláusula 8 Se modifica integralmente el numeral 22 del Contrato de Fiducia el cual en adelante se leerá de la siguiente manera:

22. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA

Por la presentación del servicio de Agente de Manejo la Fiduciaria tendrá derecho a la siguiente comisión, la cual será neta de IVA, será un gasto del Patrimonio Autónomo y será descontada directamente de los recursos administrados.

A partir del 01 de octubre de 2018, una comisión mensual equivalente al menor valor que resulte entre:

(i) la metodología autorizada por la Asamblea General de Inversionistas mediante Otrosí No.7, a saber:

Los SMMLV indicados en la tabla adjunta, la cual variará de acuerdo con cada rango de montos del saldo de Capital Invertido:



COMISIÓN SOBRE SALDO EN CAPITAL INVERTIDO (COLOCACIÓN + ENDEUDAMIENTO)		
DESDE	HASTA	SMMLV (*)
450.000.000.001,00	500.000.000.000,00	83
500.000.000.001,00	550.000.000.000,00	92
550.000.000.001,00	600.000.000.000,00	101
600.000.000.001,00	650.000.000.000,00	110
650.000.000.001,00	700.000.000.000,00	119
700.000.000.001,00	750.000.000.000,00	128
750.000.000.001,00	800.000.000.000,00	137
800.000.000.001,00	850.000.000.000,00	146
850.000.000.001,00	900.000.000.000,00	154
900.000.000.001,00	950.000.000.000,00	163
950.000.000.001,00	1.000.000.000.000,00	172

**El número de salarios mínimos indicados y los cuales se aplicarán del 2012 en adelante, equivalen al 0.01% mensualmente sobre el saldo de capital invertido dentro de los rangos incluidos, es decir el equivalente a un 0,12% anual. El número de salarios mínimos mensuales legales vigentes continuará siendo el mismo para los años siguientes. Para efectos de liquidar la comisión del Agente de Manejo prevalecerá la tabla mencionada anteriormente.*

Igualmente, en el evento que el monto de la emisión supere lo actualmente aprobado (un billón de pesos), los rangos de SMMLV a aplicar corresponderán a los incrementos reflejados en la tabla anterior.

y

(ii) la Nueva Metodología, la cual se señala a continuación:

$$\text{Comisión}_t: \sum_{i=1}^n \text{Activos Totales del PA PEI}_i \times \frac{0.15\% \text{ Efectivo Anual}}{365}$$

Donde:

t = el mes sobre el cual se va a cobrar la comisión;

i = los días del mes t

Activos = el valor total de los activos en el día i (según se refleja en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo). Esta comisión será calculada al cierre del día 25 de cada mes y será facturada el día hábil siguiente.

Así, las Partes acuerdan que para el cálculo de la comisión del Agente de Manejo la Fiduciaria deberá calcular el valor que resulte en las dos metodologías y, al momento del cobro de la comisión, escoger la metodología que resulte en un menor valor mensual para el cobro de la comisión con corte al 25 de cada mes para ser facturada el siguiente día hábil.



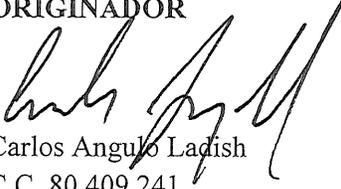
Las demás disposiciones contenidas en el Contrato de Fiducia no objeto del presente Otrosí No. 13 y continúan plenamente vigentes.

En constancia de lo anterior, se suscribe en la ciudad de Bogotá, D.C., en dos ejemplares de igual tenor, al primero (1) de octubre de 2018.

[Sigue página de firmas]



**EL FIDEICOMITENTE-
ORIGINADOR**


Carlos Angulo Ladish
C.C. 80.409.241

Representante Legal

**Inversiones y Estrategias Corporativas
S.A.S.**

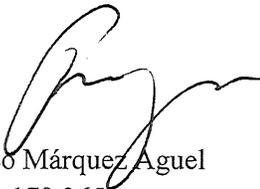
EL AGENTE DE MANEJO


Juan Carlos Pertuz Buitrago
C.C. 80.089.598

Representante Legal

Fiduciaria Corficolombiana S.A.




Federico Márquez Aguel
C.C. 80.179.265

Representante Legal

**Inversiones y Estrategias Corporativas
S.A.S.**



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

**REPRESENTANTE LEGAL DE
LOS INVERSIONISTAS**

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



BENEFICIARIOS

Santiago Restrepo Barrera
Nombre: *Santiago Restrepo Barrera*
DI: *102072606A*
Representante Legal
Centro Rural Sofía Koppel de Pardo

Juan Carlos Wuyvelin
Nombre: *Juan Carlos Wuyvelin*
DI: *CC: 74234169*
Representante Legal
Asociación Santa Cruz

