

OTROSI NO. 10

AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DEL 2 DE FEBRERO DE 2006, MODIFICADO MEDIANTE OTROSI No. 1 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2006, OTROSI No. 2 DEL 3 DE MARZO DE 2008, OTROSI No. 3 DEL 1 DE JUNIO DE 2009, OTROSI No. 4 DEL 16 DE JULIO DE 2010, OTROSI No. 5 DEL 6 DE OCTUBRE DE 2010, OTROSI No. 6 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011, OTROSI No. 7 DEL 10 DE OCTUBRE DE 2012, OTROSI No. 8 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2013, Y OTROSI No. 9 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2013, SUSCRITO ENTRE ESTRATEGIAS CORPORATIVAS S.A.S (ANTES ESTRATEGIAS CORPORATIVAS S.A.), EN SU CALIDAD DE FIDEICOMITENTE Y ORIGINADOR, Y LA FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A (ANTES FIDUCIARIA DEL VALLE S.A), EN SU CALIDAD DE AGENTE DE MANEJO.

Entre los suscritos a saber, (i) por una parte, Estrategias Corporativas S.A.S (antes Estrategias Corporativas S.A.), 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 su calidad de representantes legales de Estrategias Corporativas S.A.S, y por otra parte (ii) la 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, 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) (en adelante la "Fiduciaria" o el "Agente de Manejo"), representada en este acto por Juan Carlos Pertuz Buitrago, mayor de edad, identificado como aparece al pie de su firma, quien obra en su calidad de representante legal, (el Agente de Manejo, junto con el Originador, las "Partes"), han convenido celebrar el presente Otrósi No. 10 al contrato de fiducia celebrado entre el Fideicomitente y la Fiduciaria el 2 de febrero de 2006, modificado mediante Otrósi No. 1 del 14 de diciembre de 2006, Otrósi No. 2 del 3 de marzo de 2008, Otrósi No. 3 del 1 de junio de 2009, Otrósi No. 4 del 16 de julio de 2010, Otrósi No. 5 del 6 de octubre de 2010, Otrósi No. 6 del 30 de septiembre de 2011, Otrósi No. 7 del 10 de octubre de 2012, Otrósi No. 8 del 16 de septiembre de 2013, y Otrósi No. 9 del 6 de diciembre de 2013 (el "Contrato de Fiducia"), que en adelante se regulará por las siguientes consideraciones y cláusulas:

CONSIDERANDO

- (a) Que el 2 de febrero de 2006, las Partes celebraron el Contrato de Fiducia para llevar a cabo una titularización inmobiliaria.

- (b) Que el 14 de diciembre de 2006, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el Otrosí No. 1,
- (c) Que el 3 de marzo de 2008, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el Otrosí No. 2,
- (d) Que el 1 de junio de 2009, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el Otrosí No. 3,
- (e) Que el 16 de julio de 2010, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el Otrosí No. 4,
- (f) Que el 8 de octubre de 2010, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el Otrosí No. 5,
- (g) Que el 30 de septiembre de 2011, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el Otrosí No. 6,
- (h) Que el 10 de octubre de 2012, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el Otrosí No. 7,
- (i) Que el 16 de septiembre de 2013, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el Otrosí No. 8,
- (j) Que el 6 de diciembre de 2013, las Partes modificaron el Contrato de Fiducia mediante el Otrosí No. 9,
- (k) Que el 15 de mayo de 2014, la Asamblea General de Inversionistas aprobó las modificaciones al Contrato de Fiducia con el fin de dar mayor claridad a sus disposiciones y aprobó la eliminación de la Inversión Mínima de 10 Títulos.

En virtud de lo anterior, las Partes desean modificar las siguientes Cláusulas del Contrato de Fiducia:

- **Primero:** Definiciones

Se modifica la Definición de Riesgo Crediticio, la cual quedará de la siguiente manera:

"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)."

- **Segundo:** Numeral 20.5 de la Cláusula 20

Se elimina la Inversión Mínima de 10 Títulos del numeral 20.5 de la Cláusula 20, el cual quedará de la siguiente manera:

Valor Nominal e Inversión Mínima



"Los Títulos serán denominados en moneda legal colombiana. Se expedirán en múltiplos de cinco millones de pesos (\$5.000.000) moneda legal colombiana. La negociación mínima en el mercado secundario será de un (1) Título."

- Tercero: Numeral 20.10 de la Cláusula 20

Se elimina la referencia a la Inversión Mínima contenida en el numeral 20.5, del numeral 20.10 de la Cláusula 20, el cual quedará de la siguiente manera:

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 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 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.

(...)"

- Cuarto: Numeral 20.14 de la Cláusula 20

Se elimina la referencia a la Inversión Mínima contenida en el numeral 20.5, del numeral 20.14 de la Cláusula 20, el cual quedará de la siguiente manera:

Proporción y Forma de la Oferta en caso de 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.

(...)

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.

(...)*

- **Quinto:** Numeral 15.6 de la Cláusula 15

Se modifica el numeral 15.6 de la Cláusula 15, el cual quedará de la siguiente manera:



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 Inmobiliarios y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir, que realice el Patrimonio Autónomo, serán aprobados por el Comité Asesor y la sumatoria de todos los pagos anticipados entregados, no excederá, al momento en que el Patrimonio Autónomo efectúe el respectivo pago total del valor anticipado o realice el pago de la última cuota, en los casos en los cuales se establezcan pagos periódicos, el veinte por ciento (20%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo) más el valor total de los activos que vayan a ser adquiridos por el Patrimonio Autónomo, respecto de los cuales éste realice pagos anticipados, en virtud de lo dispuesto en contratos de promesa de compraventa, opciones de compra, contratos de leasing inmobiliario u otros negocios jurídicos que le confieran al Patrimonio Autónomo el derecho o la facultad de adquirir a cualquier título su derecho real de dominio.

Para el caso particular de Activos Inmobiliarios y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir, respecto de los cuales el Patrimonio Autónomo pretenda realizar pagos anticipados del precio de compra, que al momento de realizar el pago anticipado por parte del Patrimonio Autónomo: (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 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; aplicará un límite adicional al del veinte por ciento (20%) establecido en el párrafo anterior, correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del valor total de compra del respectivo Activo Inmobiliario en proceso de



construcción o por construir. Este límite no aplica para proyectos de Activos Inmobiliarios bajo el esquema de build to suit.


En ningún caso podrán entregarse pagos anticipados por un valor superior al valor de compra del respectivo Activo Inmobiliario.

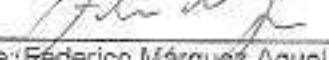
Los lineamientos para el pago anticipado del precio de compra de los Activos Inmobiliarios y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, constituyen directrices para el manejo del Patrimonio Autónomo. En caso de que en un momento determinado el Portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustarlo a los lineamientos para el pago anticipado del precio de compra de los Activos Inmobiliarios y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios 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."

Las demás disposiciones contenidas en el Contrato de Fiducia no objeto del presente otrosí, continúan plenamente vigentes.


En constancia de lo anterior, se suscribe en la ciudad de Bogotá, D.C., en dos ejemplares de igual tenor, a los 29 días del mes de julio de 2014.

EL FIDEICOMITENTE
Estrategías Corporativas S.A.S.

Firma: 
Nombre: Carlos Angulo Ladish
Identificación: 80.408.241
Cargo: Representante Legal

Firma: 
Nombre: Federico Márquez Aguel
Identificación: 80.179.285
Cargo: Representante Legal

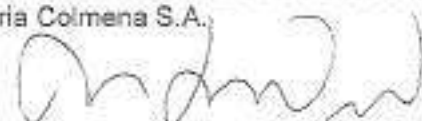
LA FIDUCIARIA
Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Firma: 
Nombre: Juan Carlos Pertuz Buitrago
Identificación: 80.089.598,
Cargo: Gerente Jurídico, Representante legal



Los Inversionistas, representados por el 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.

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS
Fiduciaria Colmena S.A.

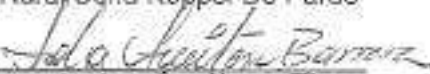
Firma: 

Nombre: Andrés Prieto Leal

Identificación:

Cargo: FIDUCIARIA COLMENA S.A., en su calidad de representante legal de los Tenedores de Títulos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Centro Rural Sofía Koppel De Pardo

Firma: 

Nombre: Lola Quintana Barona

Identificación: 20.407.650

Cargo: Representante Legal

Asociación Santa Cruz

Firma: 

Nombre: Juan Carlos Argueta

Identificación: 74234165

Cargo: Representante Legal

